

马边南门桥头地块

规划条件变更论证报告

华辰吉林设计有限公司

01
PART

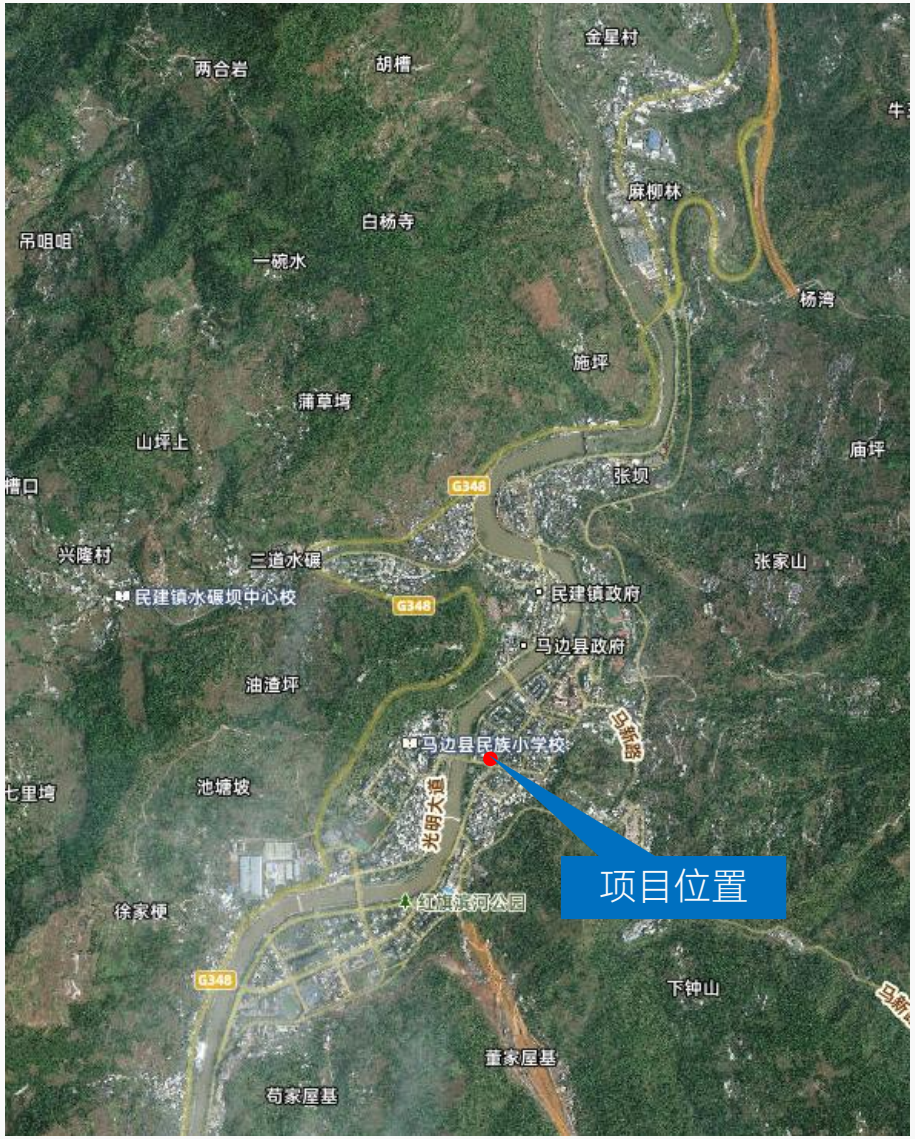
项目概况

- 区位分析及范围
- 土地规划条件
- 现状建设情况
- 规划调整诉求

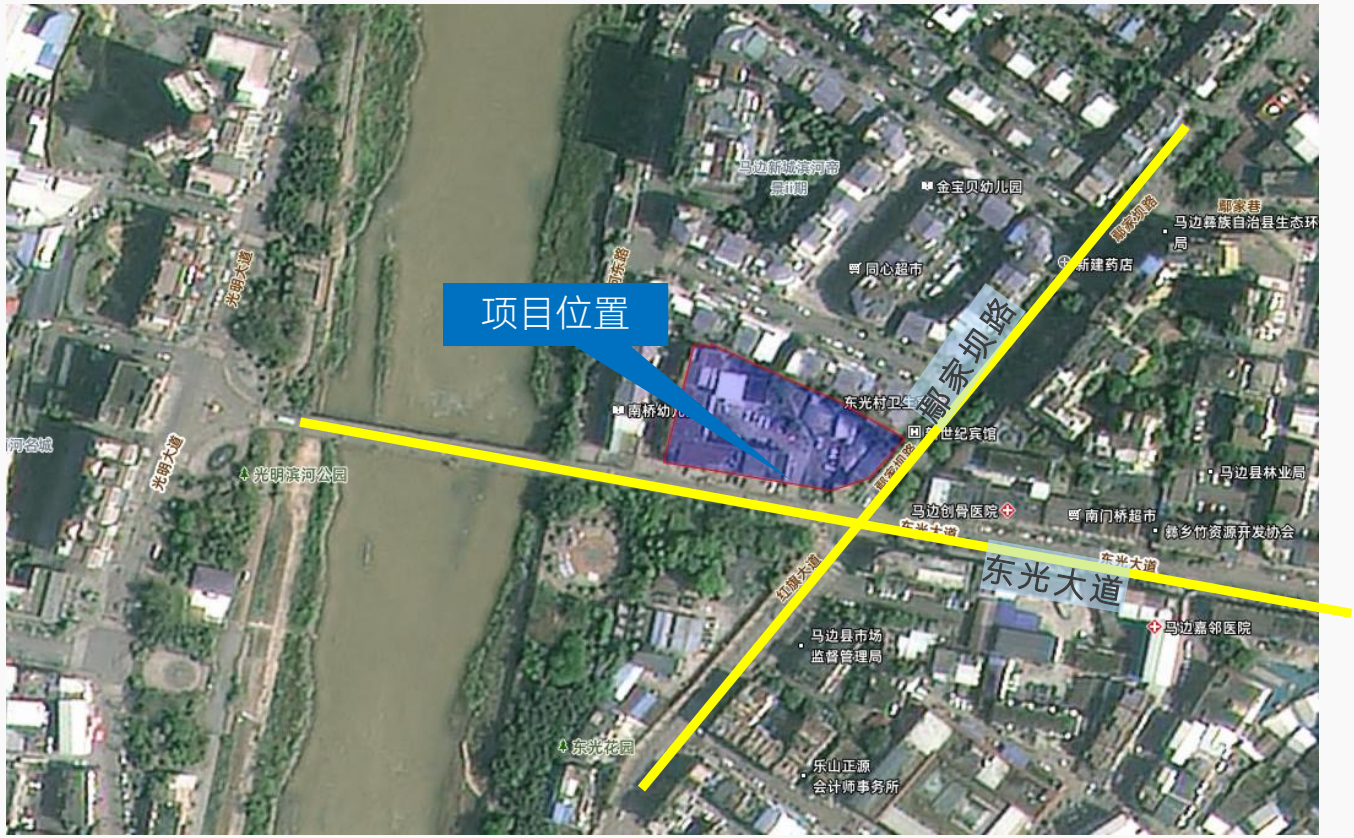
1.1 区位分析及范围

区位分析

马边县城卫星影像图



区位分析：该地块地处马边彝族自治县主城区南门桥头，马边河东侧，东光大道与鄢家坝路交叉口西北侧，距离马边高速路收费站5.1公里，对外交通便利。



地块范围分析

地块现状正射影像图



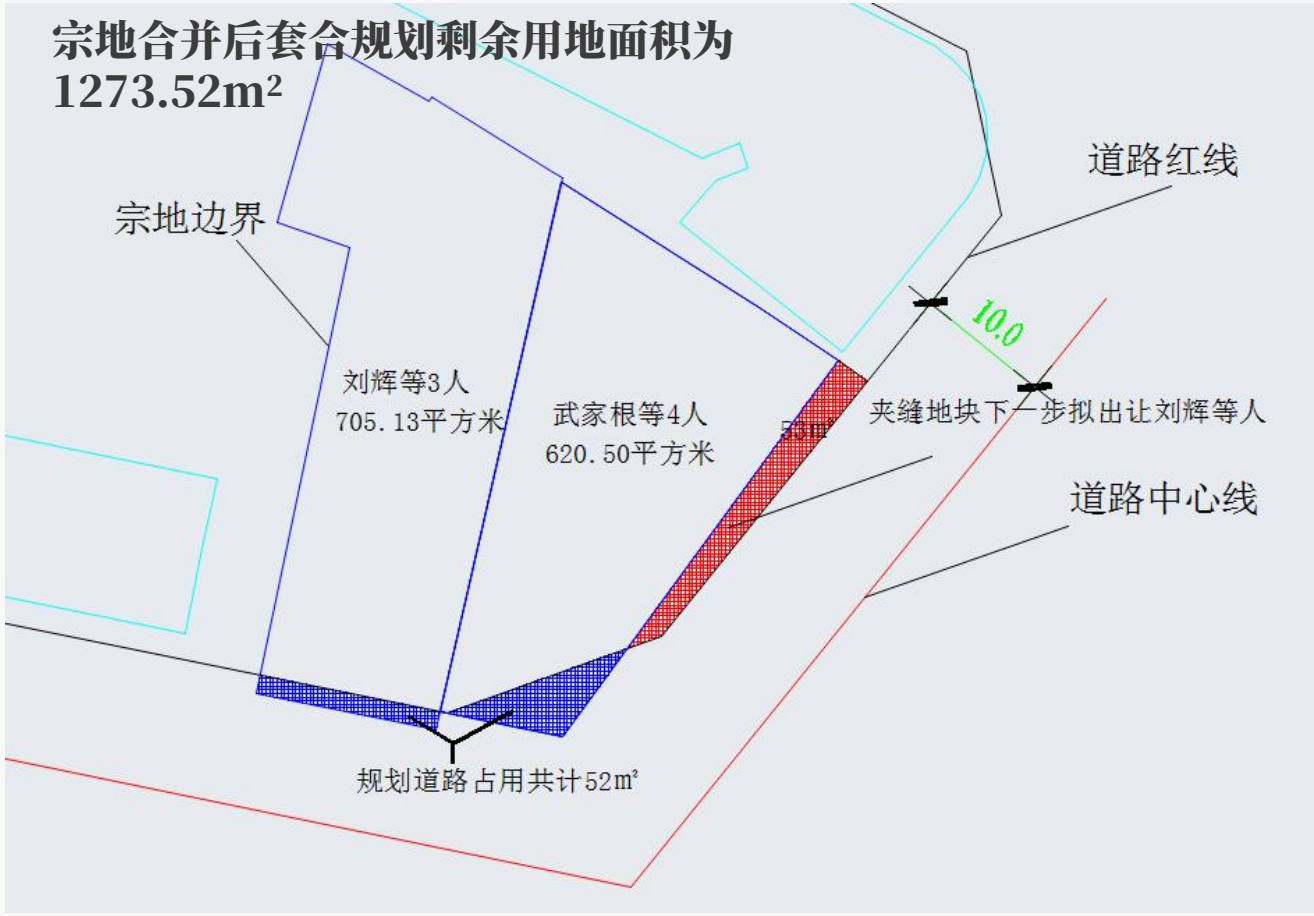
地块范围：该地块面积4363m²，目前已全部完成出让，仅剩东部1273.52m²用地未建设。本次论证范围面积为4363m²。

1.2 土地规划条件

土地出让情况

该地块在2012年前后经分割出让完毕，目前剩余未开发的1273.52m²为刘辉等3人（705.13m²）武家根等4人（620.50m²）用地合并而成，剩余53平方米夹缝地块因无建设条件拟一并出让给刘辉等人，合并后面积1378.63m²，因城市规划原因占用52.11m²用地作为城镇村道路，加之周边地块已修建完成，该地块无法按照原有合同约定指标进行建设。





1.2 土地规划条件

原规划条件分析

因地块分割出让时马边2011版城市总体规划正在编制中，控规尚未编制，因此根据当时土地出让合同中的相关条款，将地块规划条件整理如下，经了解周边地块均按照以下条件签订土地出让合同，因此可将该条件视为本次论证地块的整体现状规划条件：

原土地规划条件

土地用途：住宅兼容商业

建筑密度：35%及以下

容积率：2.0及以下

绿地率：30%及以上

建筑限高：21米及以下

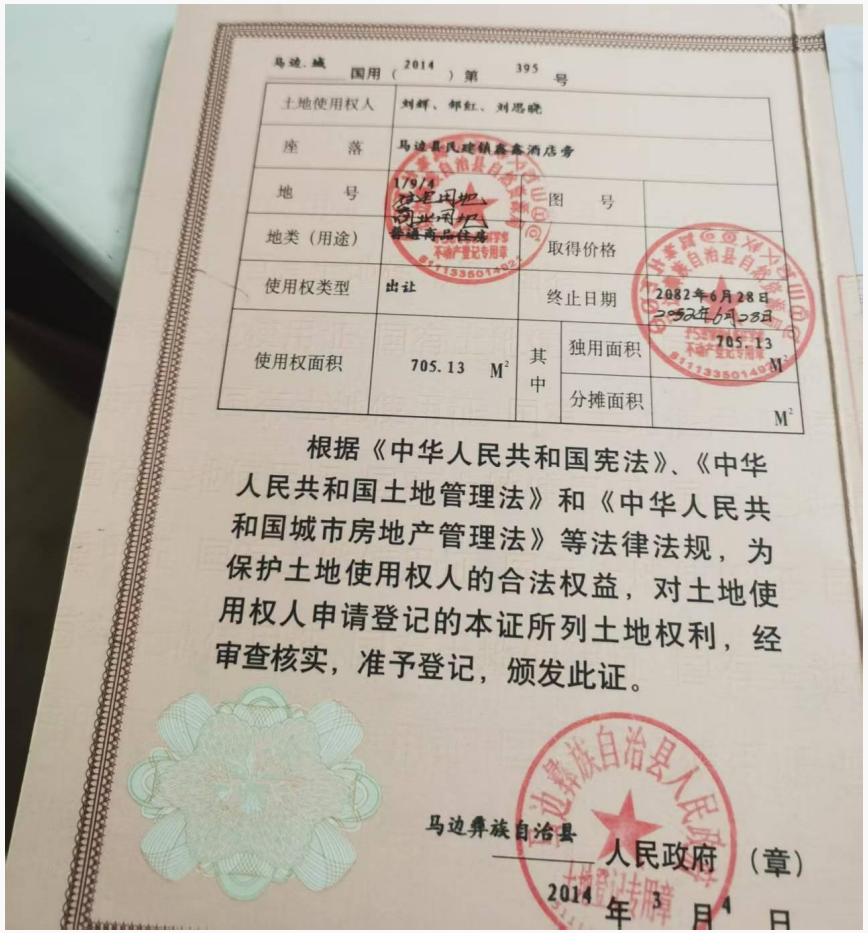
土地出让合同条件条款

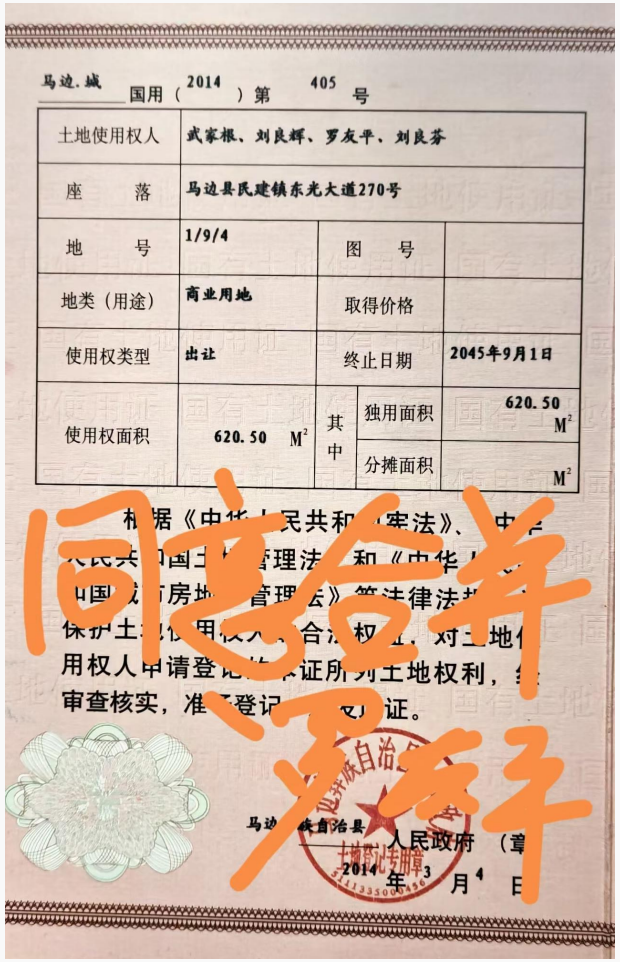
一、出让地块成交情况

编号	地块位置	土地面积（平方米）	土地用途	土地现状	出让年限	规划指标要求			
						建筑密度	容积率	绿地率	建筑限高
M0618	民建镇鑫雅酒店旁	705.13	住宅兼容商业	现状	住宅70商业40	35%	2.0	30%	不超过21米

成交价款（万元）：壹佰壹拾伍万元整 （1150000.00元）

不动产权证





1.2 土地规划条件

原规划条件分析

原2016版控规

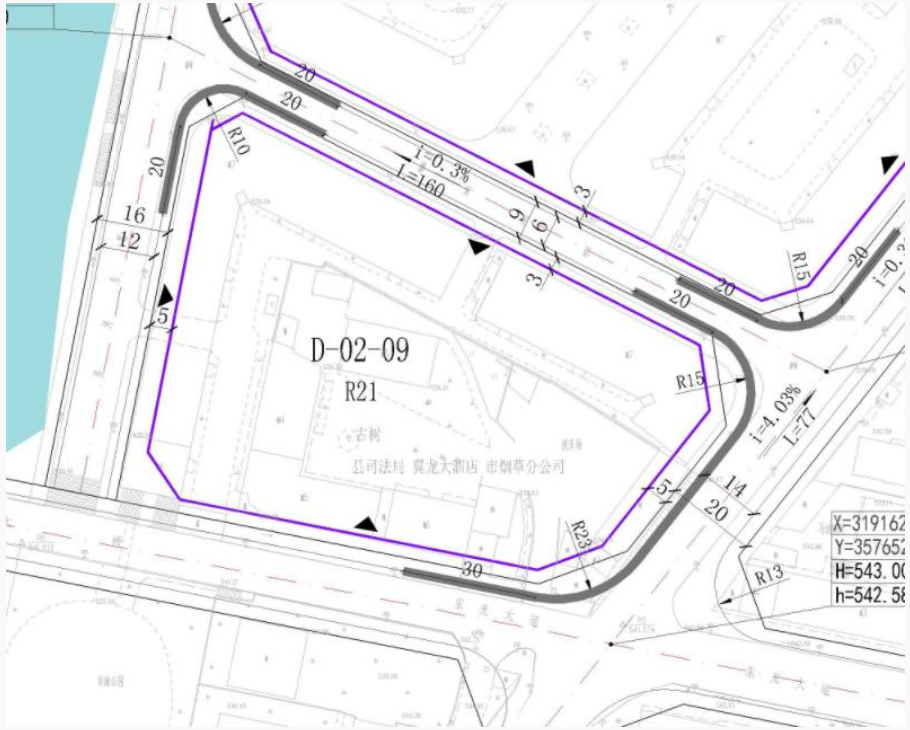
在2016版马边控规编制前，该地块已全部出让完毕，控规确定用地性质为居住用地，指标栏标明“已建，维持现状”。

地块指标一览表

地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	地块面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（米）	绿地率（%）	停车泊位数	公服配套
D-02-04	B14	10709.84	已建，维持现状					
D-02-05	G2	1654.91	--	--	--	--	--	--
D-02-06	G2	1706.51	--	--	--	--	--	--
D-02-07	R21	21396.81	已建，维持现状					
D-02-08	R21	17758.81	已建，维持现状					
D-02-09	R21	8150.46	已建，维持现状					

原2016版控规图则（部分）

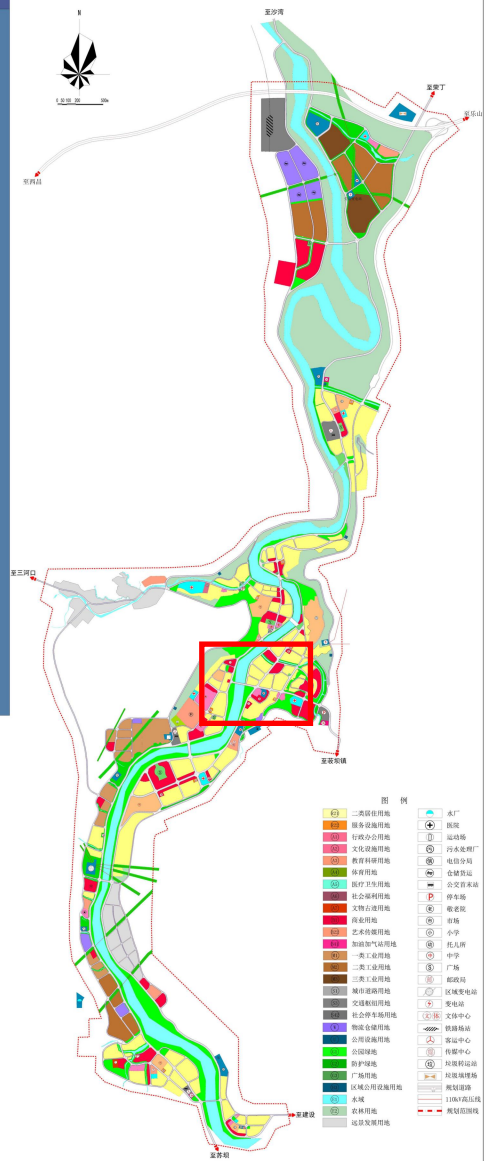


原2016版控规用地规划图（部分）



土地利用规划图

马边彝族自治县中心城区控制性详细规划



1.3 现状建设情况

周边环境

场地现状正射影像图



环境分析：地块所在街坊内商务酒店较为集中，本地块东部是街坊内唯一未开发建设地块，长期处于闲置状态，对城市功能和景观环境有一定负面影响。



1.3 现状建设情况

地块现状建设概况

土地利用现状图



现状用地情况：根据年度变更调查数据，地块为商业用地与住宅用地。

现状建设情况：地块内现有建筑共有四栋5F已建建筑，闲置区域内有若干搭建的彩钢棚。

地块正射影像图



1.4 规划调整诉求

规划调整诉求

拟优化调整地块的部分规划条件。将用地性质由住宅兼容商业调整为商业用地，容积率由≤2.0调整为≤3.0，建筑密度由≤35% 调整为≤70%，绿地率由≥30%调整为≥20%，建筑限高由≤21米调整为≤24米。业主后期拟建酒店。

拟调整前地块控制指标

土地用途：住宅兼容商业

建筑密度：35%及以下

容积率：2.0及以下

绿地率：30%及以上

建筑限高：21米及以下

拟调整后地块控制指标

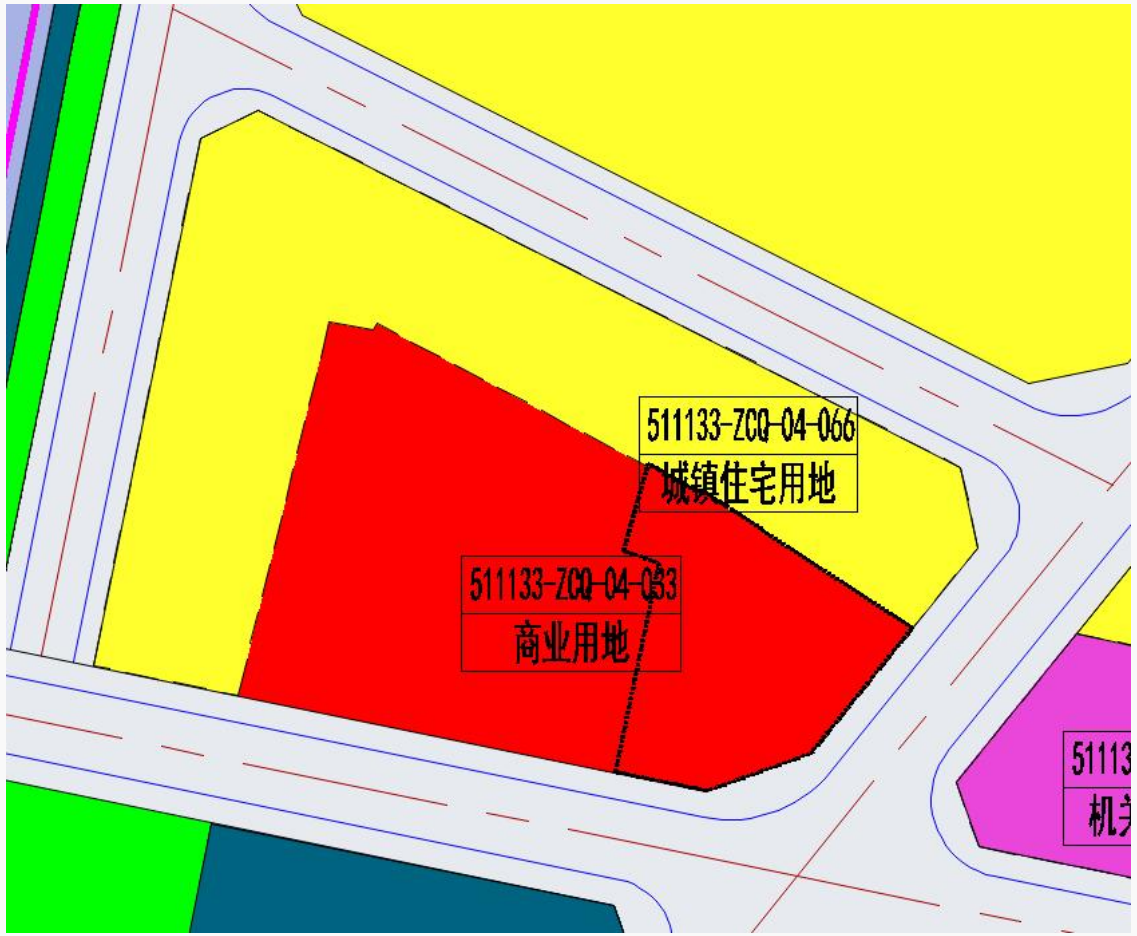
土地用途：商业用地（0901）

建筑密度：70%及以下

容积率：3.0及以下

绿地率：20%及以上

建筑限高：24米及以下



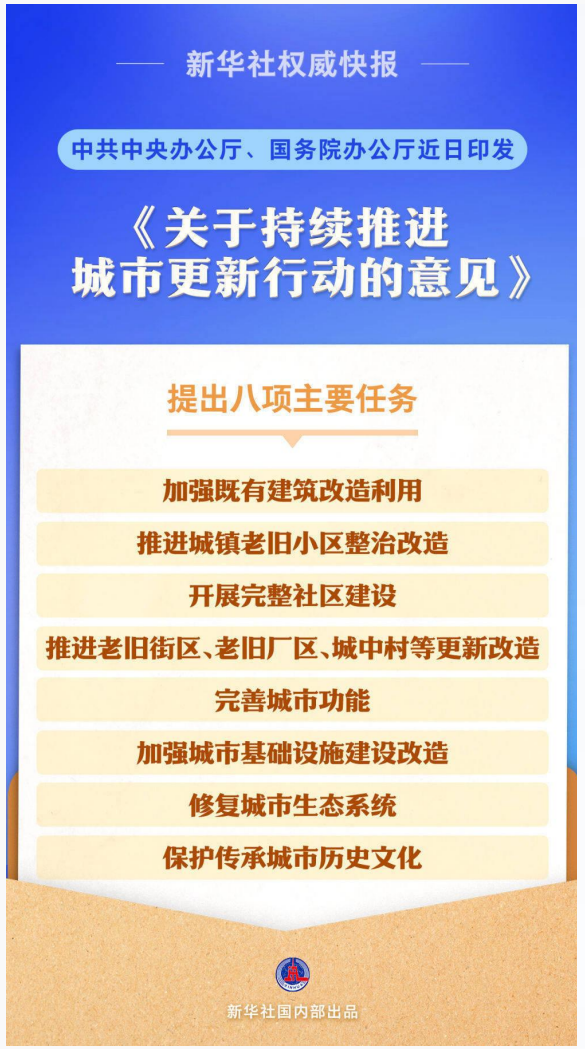
02
PART

必要性分析

- 地块条件调整必要性——推进建设
- 控制指标调整必要性——合理建设

一、响应国家节约集约用地与城市更新政策

当前国家持续推进土地节约集约利用，鼓励通过规划调整盘活存量建设用地。该地块因城市规划道路占用，原出让条件已无法执行，导致土地闲置多年，既不符合集约用地导向，也造成了资源浪费。通过规划条件调整论证，可重新核定容积率、建筑密度等指标，使土地适应现状条件并高效利用，符合《关于促进节约集约用地的指导意见》等政策精神，也是落实城市更新行动、提升存量土地效能的实践举措。



城市更新2.0

城市发展逻辑正迎来历史性转变。随着中央《关于持续推进城市更新行动的意见》出台，中国城镇化进程从"增量扩张"迈入"存量提质"新阶段。这一政策不仅勾勒出"好房子、好小区、好社区、好城区"的"四好"建设蓝图，更通过八大服务场景的细化，为城市更新注入金融、文化、生态多维动能。

政策核心：从"大拆大建"到"精准更新"

中央财政明确2025年将投入超千亿资金支持城市更新，资金分配采取区域定额补助与竞争性评审相结合模式：东部地区每城补助上限 8亿元，中部 10亿元，西部及直辖市 12亿元，资金分三年拨付。

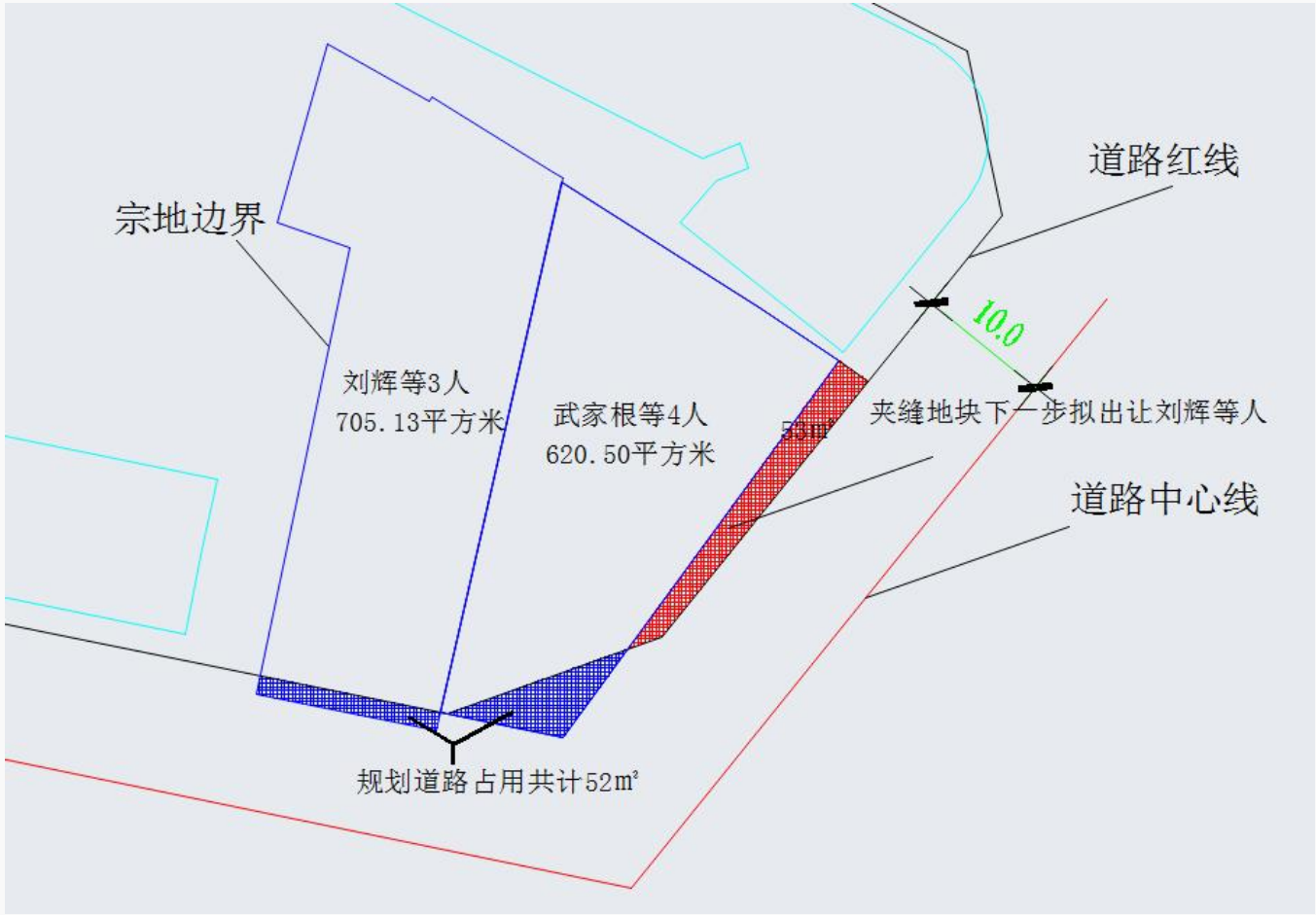
资金用途直指两大方向：一是地下管网、污水处理等市政基础设施升级；二是历史文化街区、老旧小区改造等消费型场景打造。

地方配套政策形成联动机制，要求入围城市建立跨部门协调机制，统筹中央补助与地方财政、专项债、社会资本等多渠道资金，并配套出台城市更新专项规划、项目储备库及后评估制度。

二、解决现实矛盾，保障项目合法合规落地

原规划条件与现状城市道路布局存在冲突，若强行按原指标建设，将面临技术规范不符、无法通过审批等实际问题。开展规划调整论证，能够依据相关规范，科学核定新的开发强度与布局要求，消除因规划变更导致的实施障碍。此举不仅有助于项目依法依规推进，也能避免因历史遗留问题引发的后续纠纷，提升城市建设管理的规范性与公信力。





三、优化商业服务功能，促进区域品质提升

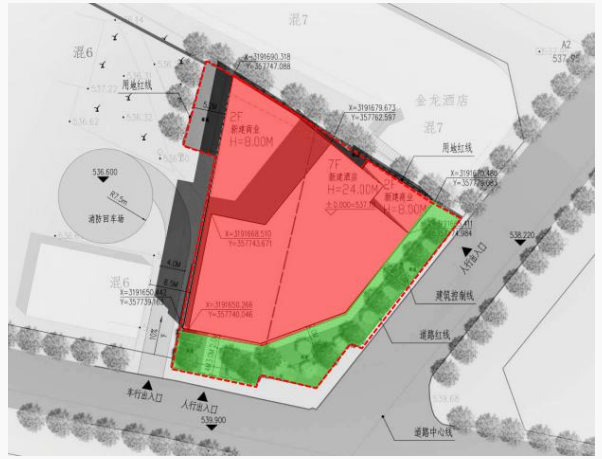
地块内已存在三家酒店，酒店集聚效应已初步成型。通过规划论证，可结合酒店行业发展趋势与县域旅游服务升级需要，对新建酒店的规模、形态、配套等进行优化设计，实现差异化、互补性发展。调整后的方案有望改善老城区内商业酒店分散的问题，提升区域商业服务能级，完善城市功能配套，增强中心城区的综合承载力与吸引力。



四、高效盘活存量土地，提升资产价值与城市效益

土地闲置是对城市空间资源的低效占用。通过规划条件调整，在符合现行管理条例的前提下，可重新激发地块潜力，推动酒店项目尽快落地建设。这不仅能够提升土地资产价值，带动投资与就业，也有利于整合城市空间形态，改善主城区环境面貌，实现社会、经济、环境效益的统一，符合高质量发展背景下对城市空间精细化管理的要求。





一、化解道路占用引发的开发困境，保障项目基本可行性

因城市规划道路占用，地块实际可用面积由原出让范围缩减至约1273㎡。若坚持原容积率≤2.0、密度≤35%的指标，可建设规模严重受限，项目难以形成合理的酒店功能与空间布局，可能导致投资无法平衡、建设意愿丧失。将容积率提升至≤3.0、建筑密度放宽至≤70%，能够在有限的用地内争取足够的建筑面积与布局弹性，解决因道路切割导致的“碎片化”利用难题，使项目在现行实际条件下具备经济与技术可行性，避免土地继续闲置。

二、贯彻集约用地政策，提升存量土地资源利用效率

在用地面积减少约10%的情况下，通过容积率由≤2.0适度提高至≤3.0，有助于在更小的地块内实现相近或更高的总建筑规模，是对“向存量要空间、向集约要效益”政策的直接响应。建筑密度由≤35%调整为≤70%，符合商业用地高效利用的特征，允许建筑基底面积适当扩大，与酒店功能所需的门厅、配套、后勤等空间需求更匹配。两项调整协同作用，显著提升地块的开发强度与土地价值产出率，是节约集约用地的具体体现。

三、适配酒店功能与规范要求，优化设计布局与空间品质

原指标（低密度、低容积率）更适合布局分散的商业街区，而现代酒店建筑往往需要相对集中的体量以整合功能、流线及设备。建筑密度调整至≤70% 为酒店核心功能区的集中布局提供了可能；限高由≤21米增至≤24米，允许建筑在垂直方向发展，可更灵活地安排客房层与公共空间，改善采光与景观视野。绿地率由≥30%下调至≥20%，在确保基本环境品质的前提下，为建筑布局、交通组织及地面停车预留了必要空间，使方案更符合《宿舍、旅馆建筑项目规范》等专业要求，提升酒店运营的合理性。

四、促进区域功能升级与形象提升，打造差异化酒店产品

周边现有三家酒店多为低层或多层建筑。限高提升至24米（约7层）可塑造更具标志性的建筑形象，丰富城市天际线。容积率与密度的调整使得在有限用地内建设一个功能更复合（如可能整合会议、餐饮等）、体验更现代的酒店成为可能，有助于避免与周边酒店同质化竞争，填补中高端酒店市场潜在缺口，完善县域旅游接待能力，提升中心城区的商业服务能级与城市形象。

五、实现规划动态维护，确保指标的科学性与管理合法性

规划调整并非随意突破上限，而是基于用地条件发生重大变更（道路占用）这一客观事实，对开发指标进行的一次“重置校准”。新指标（容积率≤3.0、密度≤70%、绿地率≥20%、限高≤24米）需在论证中确保其符合当前的相关法规、日照、消防、交通影响评估等规范要求。这个过程本身是规划适应城市发展动态、实现精细化管理的重要环节，其结果将使该地块在新的约束条件下获得合法、合规、合理的建设依据，保障城市规划的严肃性和实施性。

03
PART

可行性论证

- 合法性论证
- 合规性论证
- 合理性论证

3.1 合法性论证

一、符合《中华人民共和国民法典》第十二章具体要求

民法典第十二章 建设用地使用权第三百四十四条——建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

二、符合《中华人民共和国城乡规划法》

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

本次调整符合《中华人民共和国城乡规划法》规定的修改控规的情况。

三、符合《四川省城乡规划条例》

第六十七条 控制性详细规划经批准后不得擅自修改。有下列情形之一，应当由组织编制机关对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，向原审批机关提出专题报告，经原批准机关同意后，依照本条例第十八条规定的审批程序报批：

(一)城市、镇总体规划发生变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；

(二)重大建设工程对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；

(三)经组织编制机关论证确需修改控制性详细规划的其他情形。

控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当依法先修改总体规划。

本次调整符合《四川省城乡规划条例》规定的修改控规的情况。

四、符合《四川省实施城市更新行动方案》相关内容

根据四川省实施城市更新行动方案中第四条第三点内容，“在城市更新中对建筑间距、退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、消防等无法达到现行标准和规范的情形下，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。”

本次地块条件调整后，若后期建设中对周边建筑产生退距、日照、绿地率、建筑密度、消防等方面的影响，根据该文件精神，可采用技术措施解决。

四川省实施城市更新行动方案

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，有力有序推进城市更新工作，推动城市建设方式转变，提高城市规划、建设、治理水平，特制定本方案。

四、支持政策

（三）优化规划指标。鼓励各市（州）出台容积率转移、奖励、核定免计等规划指标优化政策，支持探索城市更新单元内建筑容量综合统筹。在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，对于危旧房（非成套）改造类项目，依据国土空间详细规划合理确定规划容积率，在城市更新中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、消防等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。

3.2 合规性论证

一、《马边彝族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》

国土空间规划用地布局规划图（部分）



国土空间规划开发强度分区规划图（部分）



②中强度开发地区——城市公共中心的外围地区、景观环境优越的新建居住区及其他城市一般开发建设区域。采用小高层办公建筑、商住混合建筑和居住建筑，以及中等体量的商业建筑形式。

落实县国土空间总体规划对于该片区建设用地以及用地性质的布局；用地性质由居住为主调整到商业，同时不涉及其四线、绿地、公共服务设施等强制性内容。

“中高强度开发区要求：采用小高层办公建筑、商住混合建筑和居住建筑，以及中等体量的商业建筑形式。”本次地块内拟利用闲置区域新建中等体量酒店，与开发强度分区要求不冲突。

经分析县国土空间总体规划在用地性质与开发强度可知，本次调整符合《马边彝族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》相关要求。

二、《马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划》

511133-ZCQ-04街区实施图则



建设用地地块指标控制一览表

地块编号	用地性质（代码）	用地性质（名称）	兼容用地性质
511133-ZCQ-04-033	0901	商业用地	城镇住宅用地(0701)

面积（平方米）	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高（米）
4363	≤3.0	≤70	≥20	40

马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划中本地块规划性质为0901商业用地兼容城镇住宅用地，最大容积率为3.0，最大建筑密度为70%，最小绿地率为20%，建筑限高为40米，所有指标均满足本次地块论证指标。

经分析马边县最新国土空间详细规划相关内容可知，本次调整符合《马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划》中各项指标相关要求。

三、《乐山市城市规划技术管理规定》

拟调整后地块控制指标

土地用途：商业用地（0901）

建筑密度：70%及以下

容积率：3.0及以下

绿地率：20%及以上

建筑限高：24米及以下

建设用地规划绿地率

表 2-5

建设项目	绿地率
居住	新区建设：≥30% 旧区改建：≥25%
商业	≥20%
商业兼容居住	≥25%
公共设施	≥30%
工业、仓储	按照相关行业规范标准确定
市政公用	按照相关行业规范标准确定

《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》文件中对于商业用地管控较为宽松，在容积率、建筑密度、建筑高度方面均未作强制要求，在绿地率方面要求商业用地绿地率最低不低于20%。

本次调整符合《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》相关要求。

公服设施影响分析

一、常住人口变化

居住兼容商业调整为商业用地，容积率由2.0提升至3.0，以人均居住建筑面积40平方米/人测算，常住人口增加≤54人。

二、教育设施

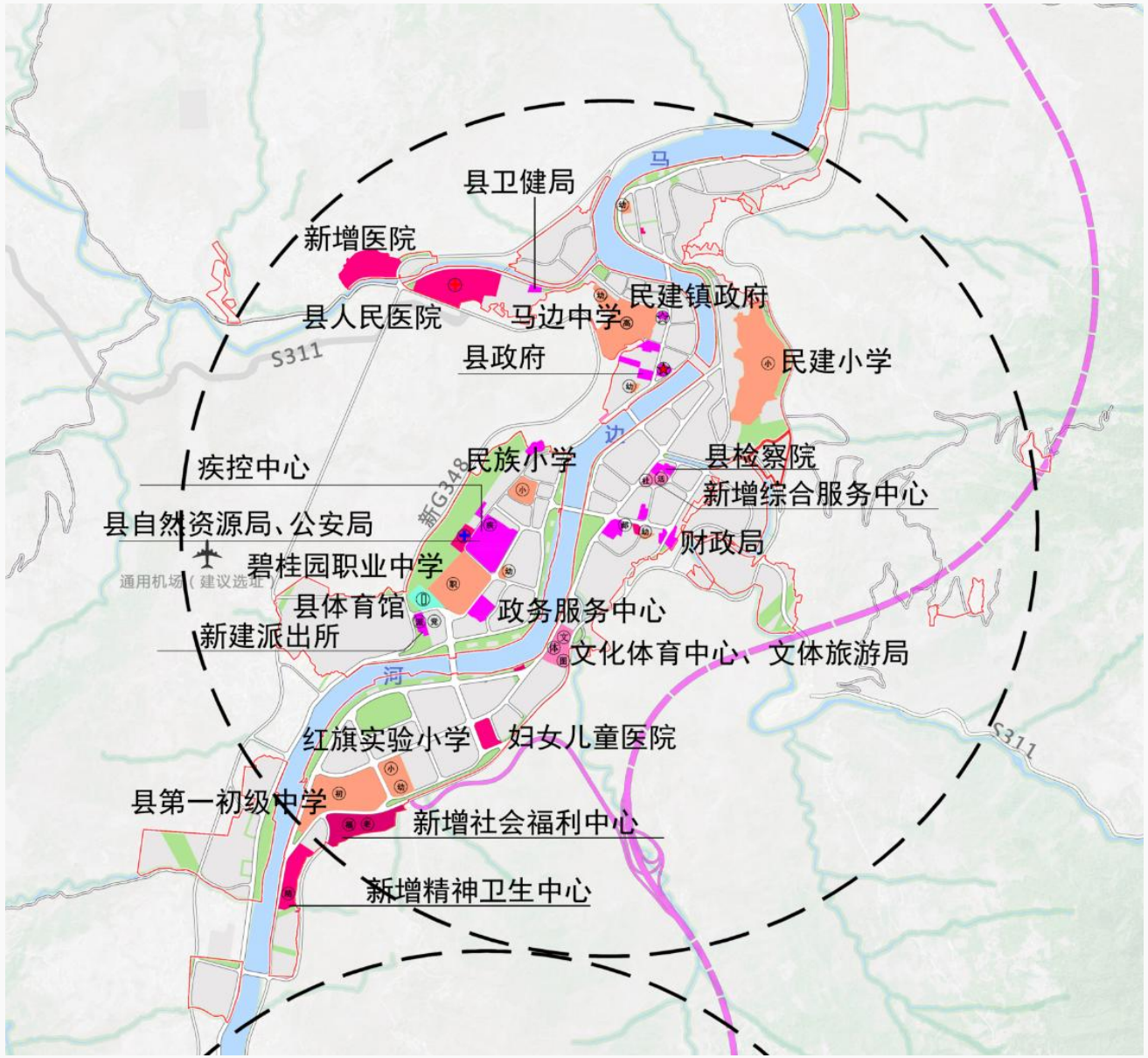
调整后，该片区教育科研用地人均指标，幼儿园0.41㎡/人，中学2.34㎡/人，小学1.68㎡/人，调整前后指标未发生变化。

三、体育设施

调整后，该片区体育用地指标约0.41㎡/人，调整前后指标未发生变化。

四、医疗设施

调整前片区规划医疗卫生用地0.97㎡/人，调整后指标为0.96㎡/人，千人床位数符合规范。对医疗卫生服务能力影响较小。



基础设施影响分析

一、给水

按照《城市给水工程规划规范》GB50282-2016预测，规划用水量根据用地性质分类，其中居住用地130〔m^3/（hm2•d）〕商业用地200〔m^3/（hm2•d）〕，**调整前后用水量增加约31m^3/d，城区规划水厂供水量约3万m^3/d。**

调整后，不会突破给水承载力上限。

二、排水

按照《城市排水工程规划规范》GB50318-2017 预测，污水排放系数按照城市综合生活污水0.9，污水排放量增加约27m^3/d，城区规划污水处理量为3.68万m^3/d。

调整后，不会突破污水承载力上限。

三、电力/通信

按照《城市电力工程规划规范》GB/T50293-2014，《城市通信工程规划规范》GB/T50853-2014 预测，用电负荷增加约0.3MW,通信主线需求增加8.8线，**规划杨柳湾变电站由 35kV升压至110kV，保留电信局和邮政支局，结合城市更新改造线路下地。**

调整后，不会突破电力/通信承载力上限。

四、燃气

燃气取生活用气量为0.4m^3/人•日，增加54人，用气量增加约22m^3/日，根据国土空间总体规划，**新建 1 处马边燃气储配站。**

调整后，不会突破燃气承载力上限。

一、道路交通影响

规划指标变化不涉及对周边路网体系调整，未降低路网密度，不会对城市路网交通造成负面影响。

用地性质变化，由居住主导调整为商业性质，可能会降低早晚上班高峰出行对周边路网的压力，但商业性质可能局部增加节假日出行对周边路网的压力，由于该地块位于路网建设较为成熟的建成区，且周边路网已全部形成完整路网体系，该影响在可控范围。



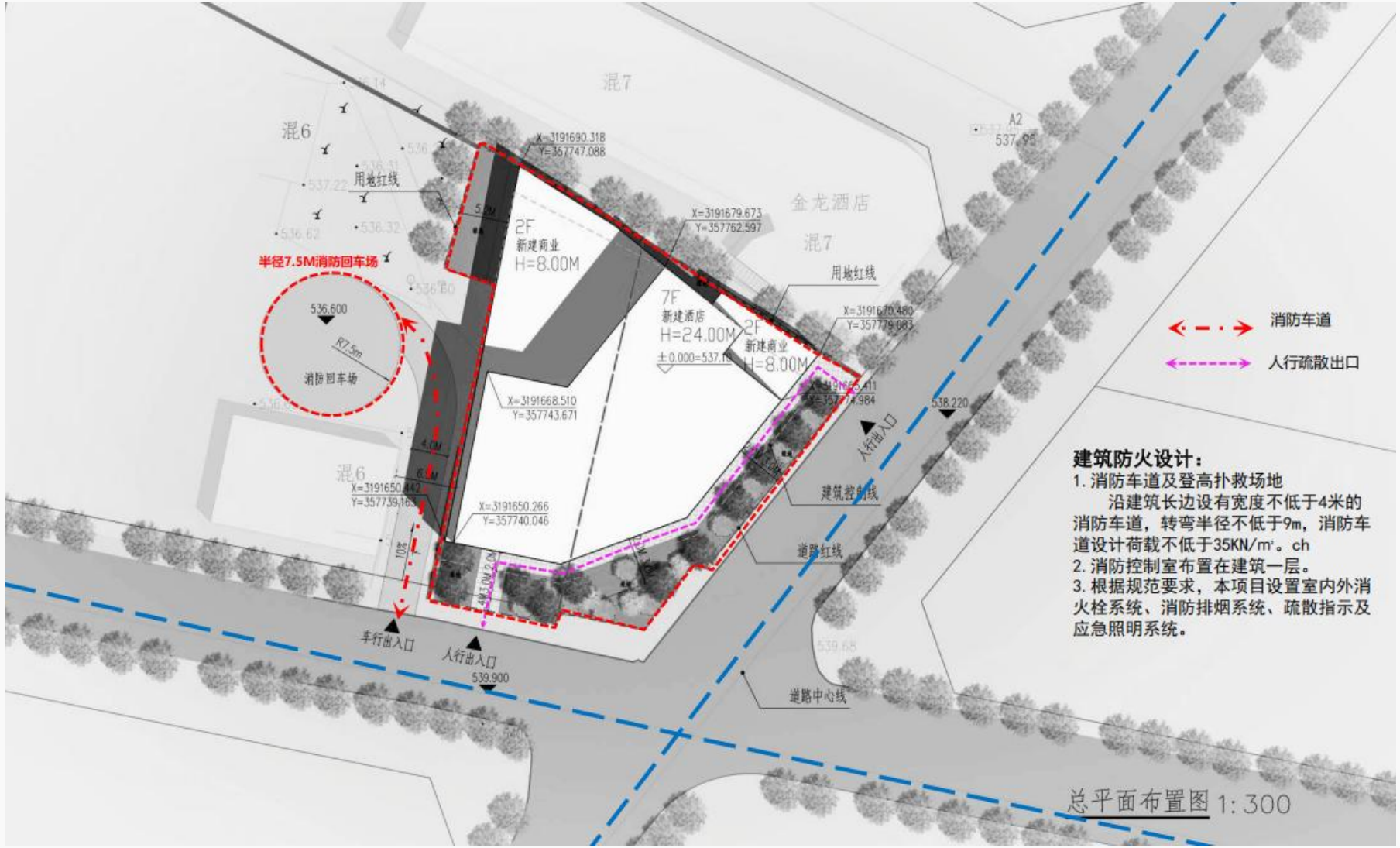
二、视线景观分析

该地块位于东光大道中部，靠近大桥桥头处，商业建筑在外观形象，色彩风貌上都较居住建筑更利于城市形象的展示，高低错落的建筑高度排列和错落有致的建筑分布，是提高城市辨识度，提升界面形象的有效途径。

三、消防分析

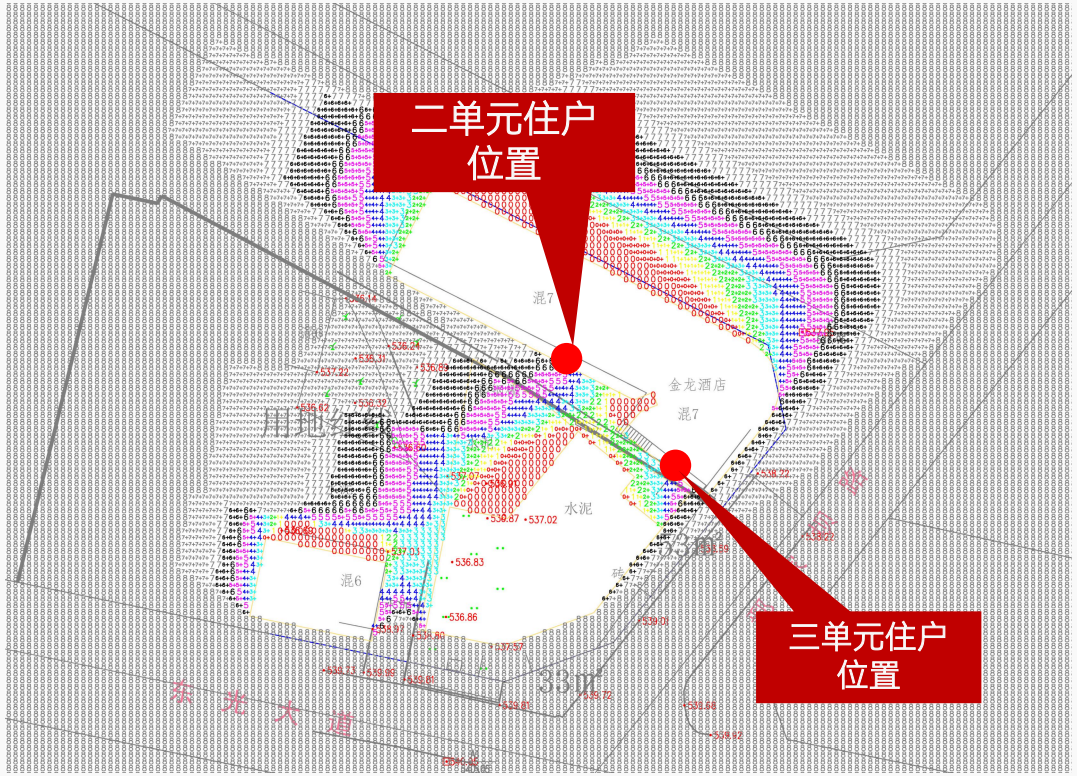
消防车道及登高扑救场地沿建筑长边设有宽度不低于4米的消防车道，转弯半径不低于9m，消防车道设计荷载不低于35kN/m² 。

后期建设应设置消防控制室并且根据规范要求设置室内外消火栓系统、消防排烟系统、疏散指示及应急照明系统。



新建项目其他影响分析

四、日照分析



日照分析标准及依据:

《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)

《住宅建筑规范》(GB50368-2005)

《四川省住宅建筑标准》(GBJ51/168-2021)

《乐山市城市规划管理技术规定》(2022年版)

分析软件:天正日照V4.0

乐山市经纬度:东经103.76，北纬29.58。

有效时间:大寒日8:00-16:00。

时间计算精度:5分钟。

日照时间统计方式:累计所有连续照射大于15分钟的时间段

采样点间距:1000mm。

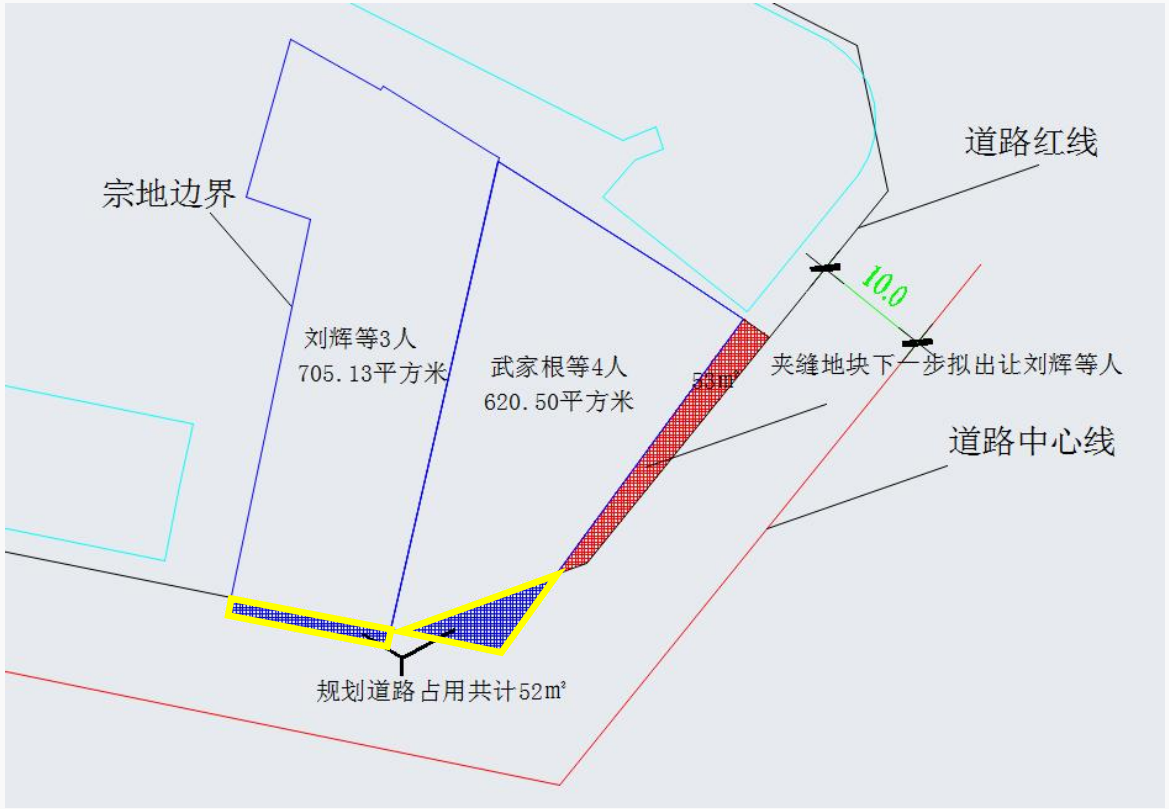
日照标准:每套住宅至少应有一个卧室或起居室(厅)大寒日日照不低于2小时。日照计算时均采用真太阳时。

日照结论:项目建成后对周边建筑基本无影响(对北面少数几户低层住宅有少许影响)，受影响住户如下:

鄢家坝590号二单元三楼2号、4楼4号；三单元三楼1号、三楼2号、四楼3号、四楼4号。

建设方已与以上住户进行主动协调，住户已在意见表上签字，对修建酒店无异议。

五、指标计算分析



本地块业主因城市规划原因主动将建筑主体退出道路红线修建，且愿意购买剩余无修建价值的夹缝地块，在征得周边利害关系人同意的前提下拟修建酒店，依据**《中华人民共和国民法典》第十二章具体要求，并参照自然资源部 住房城乡建设部《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》自然资发〔2025〕226号中第六点妥善处置历史遗留问题第十一条精神，**按照依法依规、尊重历史、公平公正、包容审慎的原则，根据其成因并兼顾土地管理政策的延续性，在保障无过错方利益的前提下，妥善处置历史遗留问题。

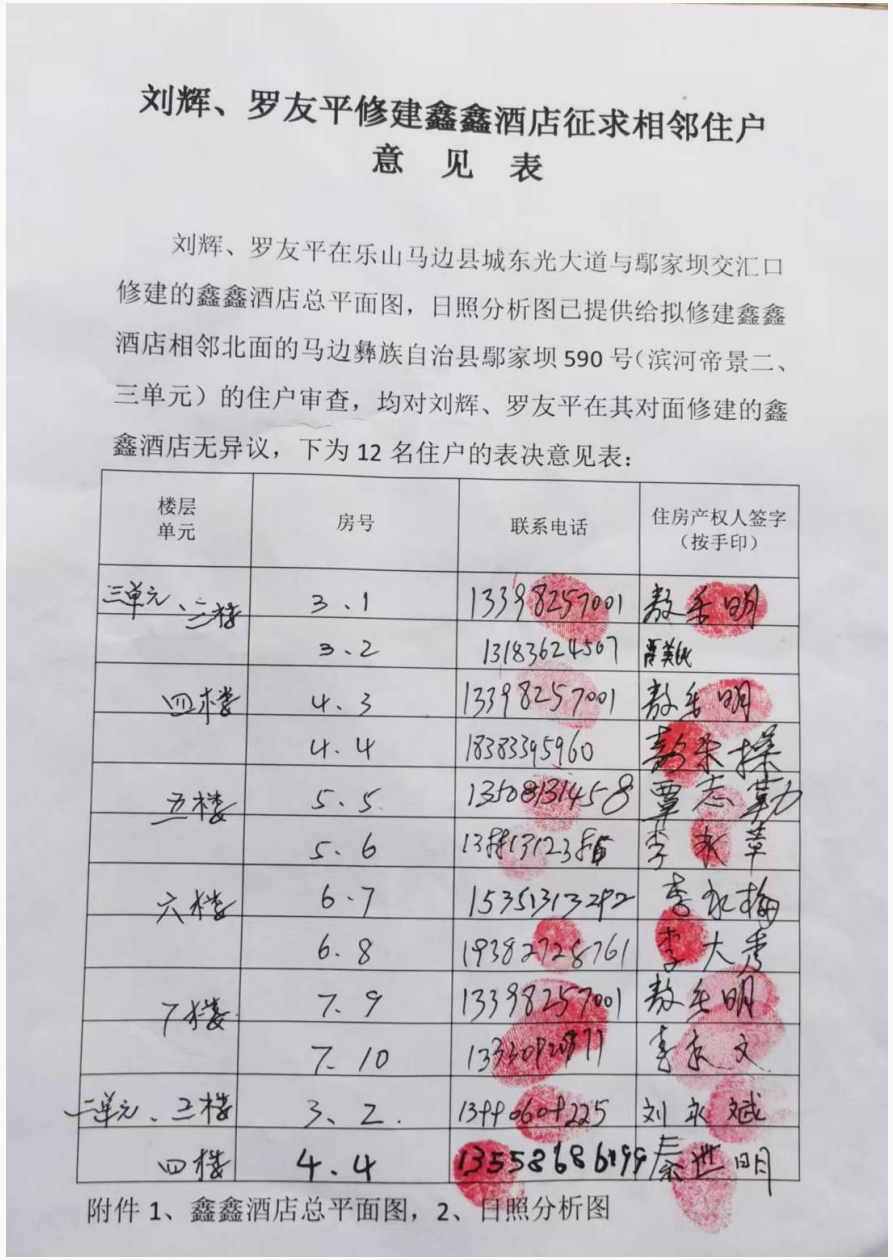
综上分析，在本项目报规阶段，图中黄线（即宗地占用道路）范围可纳入规划条件指标（容积率、建筑密度、绿地率）进行计算，但建筑本体应避开规划道路。在尊重规划的同时也保障无过错方的资产权益。后期若道路实施修建，业主方应无条件配合清场工作。

六、周边已建住户影响分析

在城市更新与存量土地开发过程中，妥善处理邻里关系、化解潜在社会矛盾是项目能否顺利实施的关键前置环节与核心社会稳定风险点。诸多案例表明，因日照、通风、噪声、视线干扰或心理认同等问题引发的邻避效应，常成为导致项目停滞甚至引发社会纠纷的主要矛盾。

本项目业主深刻认识到这一关键点，并未被动等待或回避，而是采取了“风险前置、主动协同”的积极策略。在方案构思初期，即主动与受项目影响最直接的地块北侧现状住户进行多轮坦诚沟通，就建筑布局、高度、退距及未来运营可能产生的环境影响等问题充分交换意见，并基于协商结果对方案进行了优化调整，最终以书面形式达成了共识，取得了住户出具的书面承诺文件。

从社会稳定性与项目可实施性角度评估，该地块拟建的酒店项目已在最为关键的“邻里关系”层面完成了主动沟通与风险化解，扫除了主要的潜在社会阻力，为项目的后续规划审批与建设运营奠定了和谐稳定的周边环境基础。



刘辉、罗友平修建鑫鑫酒店征求相邻住户意见表

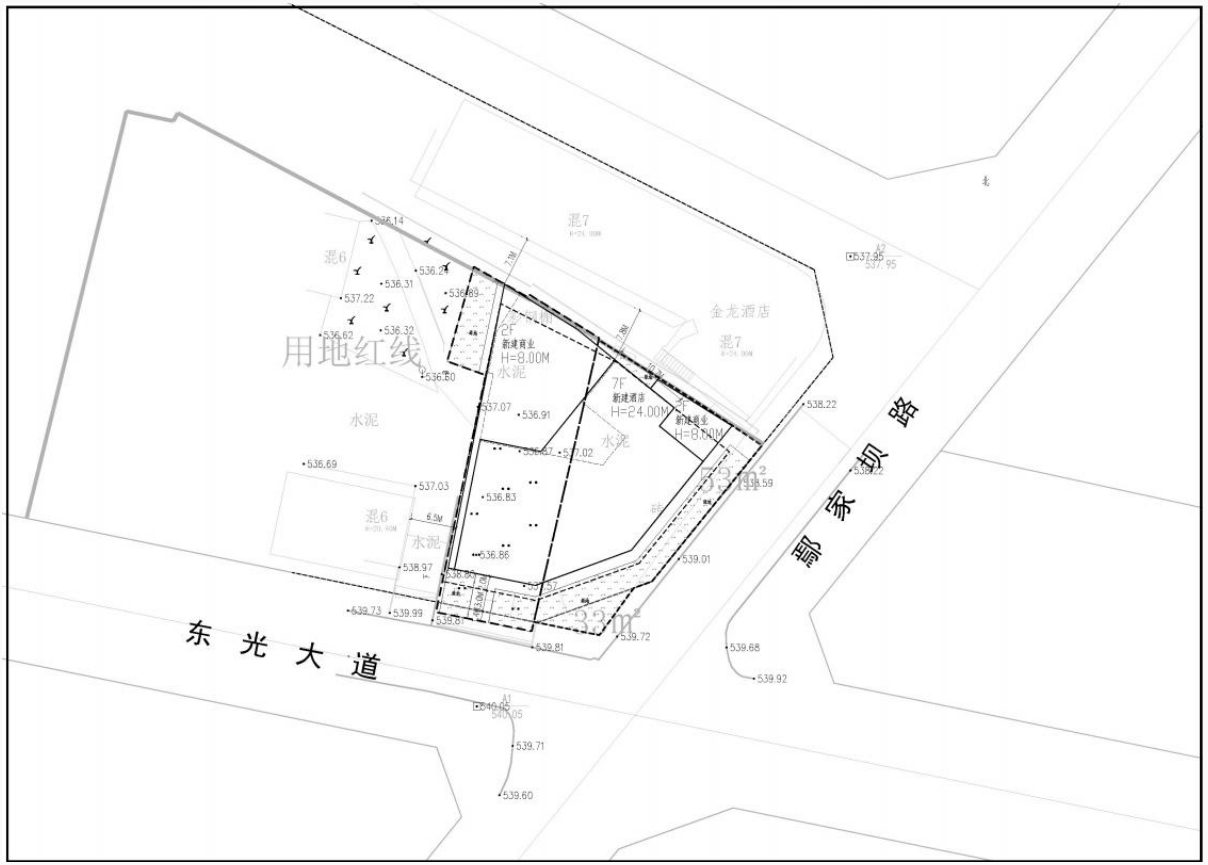
刘辉、罗友平在乐山马边县城东光大道与鄢家坝交汇口修建的鑫鑫酒店总平面图，日照分析图已提供给拟修建鑫鑫酒店相邻北面的马边彝族自治县鄢家坝590号（滨河帝景二、三单元）的住户审查，均对刘辉、罗友平在其对面修建的鑫鑫酒店无异议，下为12名住户的表决意见表：

楼层单元	房号	联系电话	住房产权人签字（按手印）
三单元、二楼	3、1	13398257001	敖圣明
	3、2	13183624507	黄燕秋
四楼	4、3	13398257001	敖圣明
	4、4	18383395960	敖荣辉
五楼	5、5	13608131458	覃志勤
	5、6	13981371238	李永革
六楼	6、7	15351313282	李永梅
	6、8	19382728761	李大贵
7楼	7、9	13398257001	敖圣明
	7、10	13340[illegible]	李永文
二单元、三楼	3、2	13[illegible]0604225	刘永斌
四楼	4、4	13552686[illegible]	秦世明

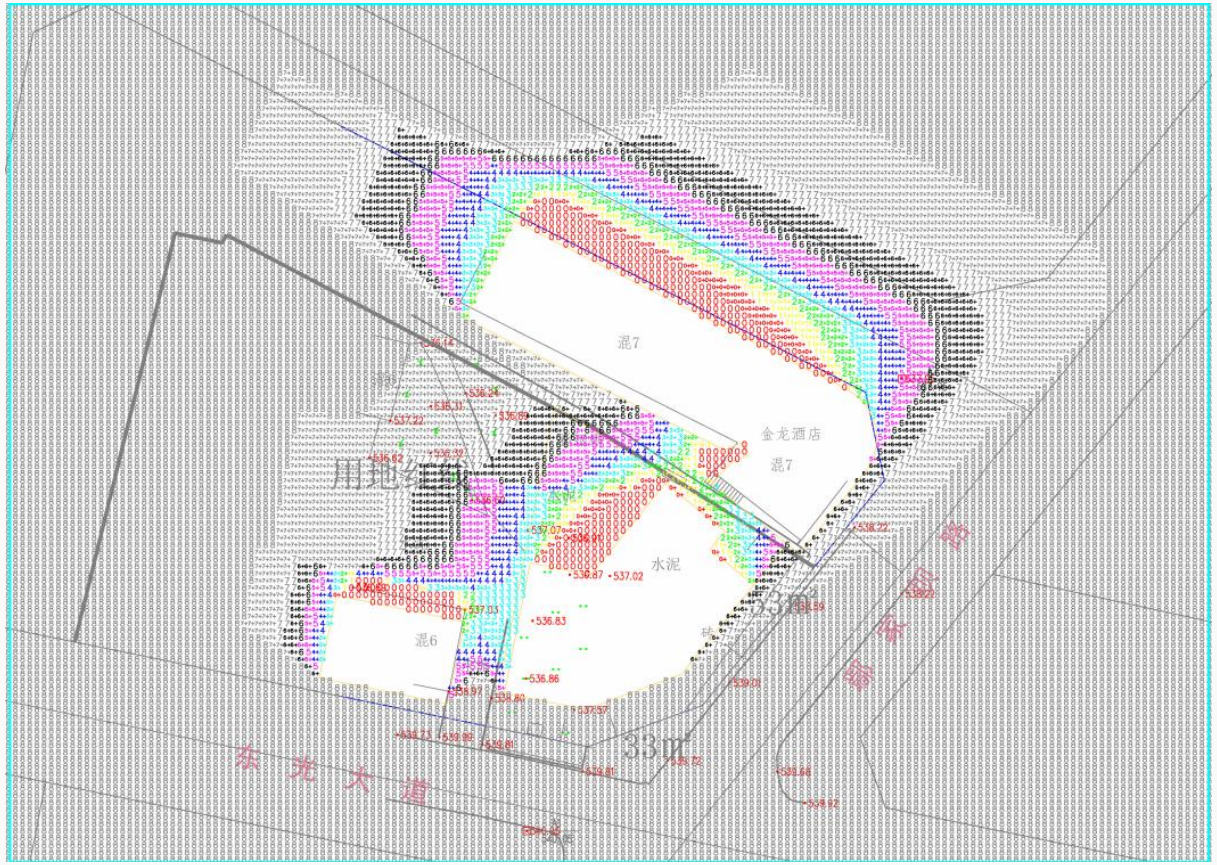
附件1、鑫鑫酒店总平面图，2、日照分析图

其他影响分析

刘辉、罗友平修建鑫鑫酒店征求相邻住户意见表—附件



附件1—鑫鑫酒店总平面图



附件2—日照分析图

04
PART

结论及建议

4.1 结论

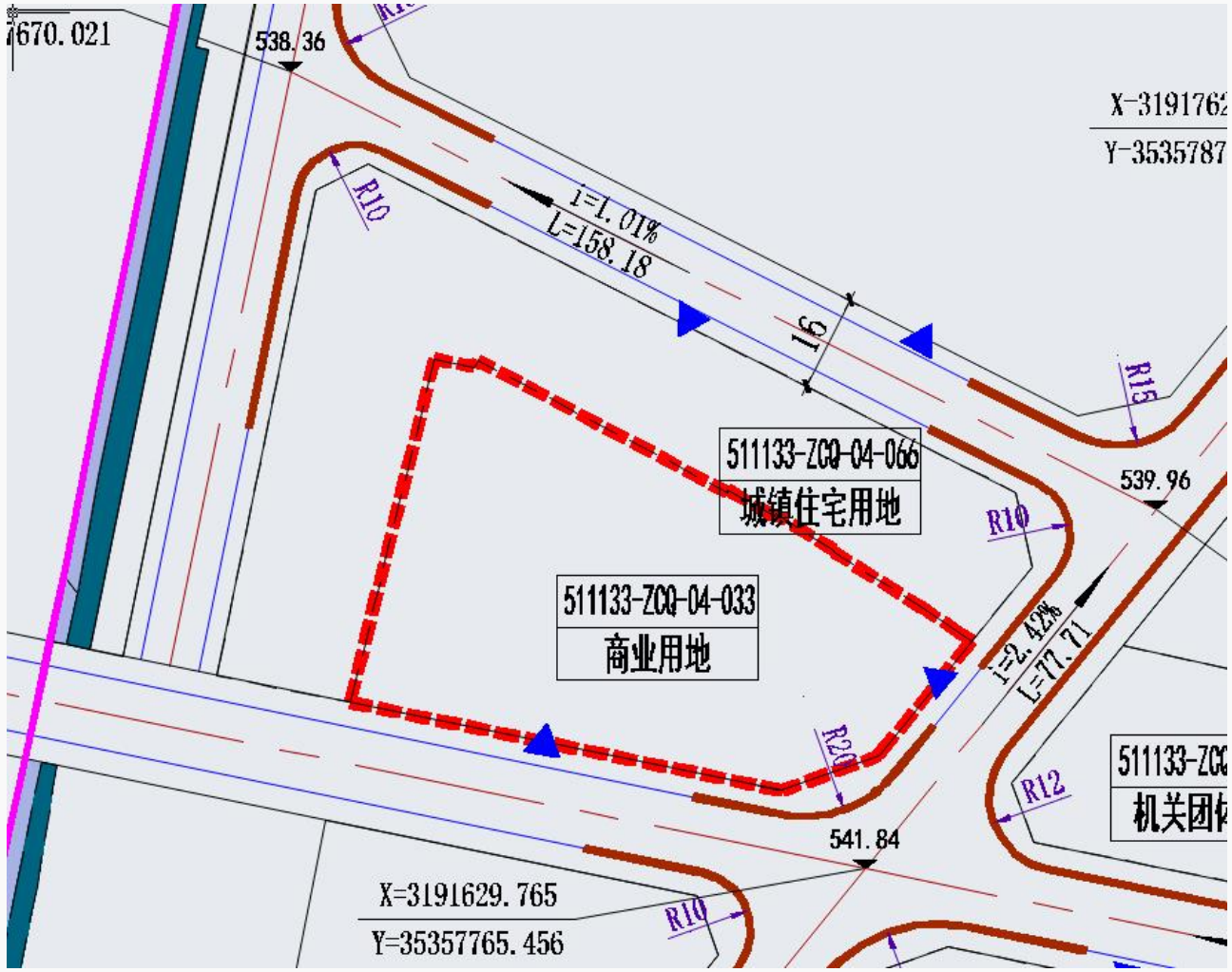
一、论证结论

1. 落实国土空间总体规划传导要求，符合“三区三线”管控规则。
2. 指标变化未突破规划公共服务设施承载能力。
3. 道路调整未突破规划道路设计通行能力。
4. 开发建设总量可能提高，但未突破片区基础设施承载能力。
5. **提高了城市界面及桥头节点的辨识度和连续性。**

因此，该调整在技术层面和操作层面具有可行性。

拟调整后地块控制指标

综上所述，地块容积率由≤2调整为≤3，建筑密度由≤35% 调整为≤70%，绿地率由≥30%调整为≥20%，建筑限高由≤21米调整为≤24米是可行的。



地块面积	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	备注
4363m²	商业用地（0901）	≤3	≤70%	≥20%	≤24米	本地块为已建成地块，如后期建设中产生退距、日照、绿地率、建筑密度、消防等无法达到现行标准和规范的情形，根据《四川省实施城市更新行动方案》文件精神，可采用技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。



让市民更幸福 | 让马边更美好