

马边彝族自治县中心城区

511133-HQ-02-006、511133-HQ-02-009

地块规划条件变更论证报告

华辰设计集团有限公司



城乡规划（国土空间规划）编制资质证书

（副本）

证书编号： 吉自资规乙字24220054　　证书等级： 乙级

单位名称： 华辰设计集团有限公司

承担业务范围： 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；详细规划的编制；乡、村庄规划的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91220102MACDH3TY4J　　发证机关

有效期限：自 2024 年 07 月 19 日至 2029 年 07 月 18 日　　2026 年 02 月 03 日

中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：马边彝族自治县中心城区511133-HQ-02-006、511133-HQ-02-009地块规划条件变更论证报告

编制单位：华辰设计集团有限公司

资质等级：规划乙级 吉自资规乙字24220054

单位负责人：

项目负责人：（注册规划师）

项目设计人员：（注册规划师）

（高级工程师）



CONTENTS

论证结构

一 项目概况

二 必要性分析

三 可行性分析

四 结论及建议

01
PART

项目概况

1.1 区位分析

城市交通区位分析

区位分析：本次论证地块地处马边彝族自治县主城区南端永乐村东侧，马边河右岸，紧邻348国道，地块面积13266.55平方米。





1.1 区位分析

城市规划区位分析

511133-HQ-02-006、511133-HQ-02-009地块位于马边县城控制性详细规划用地布局方案南端，两块用地规划性质均为商业用地，周边主要为居住用地及滨河公园绿地。论证地块之间现状有一条高压线，规划为防护绿地，宽度25米。





1.2 土地权属调查

土地出让情况

511133-HQ-02-006地块面积4006.07平方米、511133-HQ-02-009地块面积9260.48平方米，总面积13266.55平方米。以上地块均由乐山嘉信置业有限公司于2024年通过出让方式取得。两地块之间的511133-HQ-02-007（原J-06-04-b）为防护绿地，也由乐山嘉信置业有限公司取得，后期将整个地块共计17069.48平方米作整体报规方案。



川（2025）马边彝族自治县 不动产权第 0000078 号

权 利 人	乐山嘉信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐　　落	马边县民建镇光明社区10组
不动产单元号	511133100202GB00007W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用　　途	其他商服用地
面　　积	4006.07㎡
使用期限	2024年01月18日起2064年01月17日止
	持证人：乐山嘉信置业有限公司

511133-HQ-02-006不动产权证



川（2025）马边彝族自治县 不动产权第 0000080 号

权 利 人	乐山嘉信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐　　落	马边县民建镇光明社区10组
不动产单元号	511133100202GB00013W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用　　途	其他商服用地
面　　积	9260.48㎡
使用期限	2024年01月18日起2064年01月17日止
	持证人：乐山嘉信置业有限公司

511133-HQ-02-009不动产权证



地块规划条件情况

511133-HQ-02-006（原J-06-03）、511133-HQ-02-009（原J-06-05）地块原土地规划条件

土地用途：商业用地

建筑密度：50%及以下

容积率：1.0-1.5

绿地率：15%及以上

建筑限高：36米及以下

停车位：0.5个/100m²

根据马边县自然资源局2023年12月4日出具的函，511133-HQ-02-006、511133-HQ-02-009地块规划条件如下：

马边彝族自治县自然资源局

马边彝族自治县自然资源局
关于提供民建镇光明社区10组永乐滨河1号（J-06-02号、J-06-07号、J-06-03号、J-06-04-b号、J-06-05号）地块国有建设用地规划控制指标及规划设计条件的回函

（二）J-06-03号地块

1.用地面积：J-06-03号地块总用地面积约4006.07平方米（准确用地面积以最终宗地图为准）。

2.用地使用性质：J-06-03号地块为商业用地。

3.容积率：1.0-1.5。规划方案建筑面积计算按照现行《建筑工程建筑面积计算规范》和《计容建筑面积计算规划》执行。

4.建筑密度：不大于50%。

5.绿地率：不低于15%。

6.建筑限高：不超过36米。

7.停车泊位数：不低于0.5辆/100平方米建筑面积。

8.建（构）筑物退让各类规划红线、规划控制线距离及建筑间距：建（构）筑物临退用地红线不小于5米，地块内所有建筑的间距，均应符合日照、消防、通风、卫生和管线埋设要求。其它未尽事宜参照现行《乐山市城市规划管理技术规定》执行。

9.地下空间开发要求：参照现行《乐山市城市规划管理技术规定》执行，同时符合现行国家规范。

10.建筑风貌要求：建筑色彩与周边建筑环境协调，力求淡雅，并应符合现行的法律法规。

（四）J-06-05号地块

1.用地面积：J-06-05号地块总用地面积约9260.41平方米（准确用地面积以最终宗地图为准）。

2.用地使用性质：J-06-05号地块为商业用地。

3.容积率：1.0-1.5。规划方案建筑面积计算按照现行《建筑工程建筑面积计算规范》和《计容建筑面积计算规划》执行。

4.建筑密度：不大于50%。

5.绿地率：不低于15%。

6.建筑限高：不超过36米。

7.停车泊位数：不低于0.5辆/100平方米建筑面积。

8.建（构）筑物退让各类规划红线、规划控制线距离及建筑间距：建（构）筑物临退用地红线不小于5米，地块内所有建筑的间距，均应符合日照、消防、通风、卫生和管线埋设要求。其它未尽事宜参照现行《乐山市城市规划管理技术规定》执行。

9.地下空间开发要求：参照现行《乐山市城市规划管理技术规定》执行，同时符合现行国家规范。

10.建筑风貌要求：建筑色彩与周边建筑环境协调，力求淡雅，并应符合现行的法律法规。

1.4 规划调整诉求

土地用途：商业用地
建筑密度：50%及以下
容积率：1.0-1.5
绿地率：15%及以上
建筑限高：36米及以下
停车位：0.5个/100m²

511133-HQ-02-006
拟调整前地块控制指标

土地用途：商业用地
建筑密度：50%及以下
容积率：1.0-1.5
绿地率：15%及以上
建筑限高：36米及以下
停车位：0.5个/100m²
(若与周边地块整体开发可整体核算车位指标)
地下空间：地下商业开发面积≤2600平方米,地下空间高度≤10米。地下商业面积不计入容积率。

511133-HQ-02-006
拟调整后地块控制指标

土地用途：商业用地
建筑密度：50%及以下
容积率：1.0-1.5
绿地率：15%及以上
建筑限高：36米及以下
停车位：0.5个/100m²

511133-HQ-02-009
拟调整前地块控制指标

土地用途：商业用地
建筑密度：50%及以下
容积率：1.0-1.5
绿地率：15%及以上
建筑限高：36米及以下
停车位：0.5个/100m²
(若与周边地块整体开发可整体核算车位指标)
地下空间：地下商业开发面积≤4700平方米,地下空间高度≤10米。地下商业面积不计入容积率。

511133-HQ-02-009
拟调整后地块控制指标

1.5 调整论证依据

一、法律

《中华人民共和国城乡规划法》
《中华人民共和国土地管理法》

二、法规规章

《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）

《城市地下空间开发利用管理规定》（建设部令第108号）

《乐山市主城区国有建设用地地下空间开发利用管理办法（试行）》

《四川省城乡规划条例》

三、规划规范与标准

《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）

《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）

《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB 50067-2014）

四、地方政策与详细规划

《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》

《马边县城中心城区国土空间详细规划》

02
PART

必要性分析

2.1 地块条件调整必要性

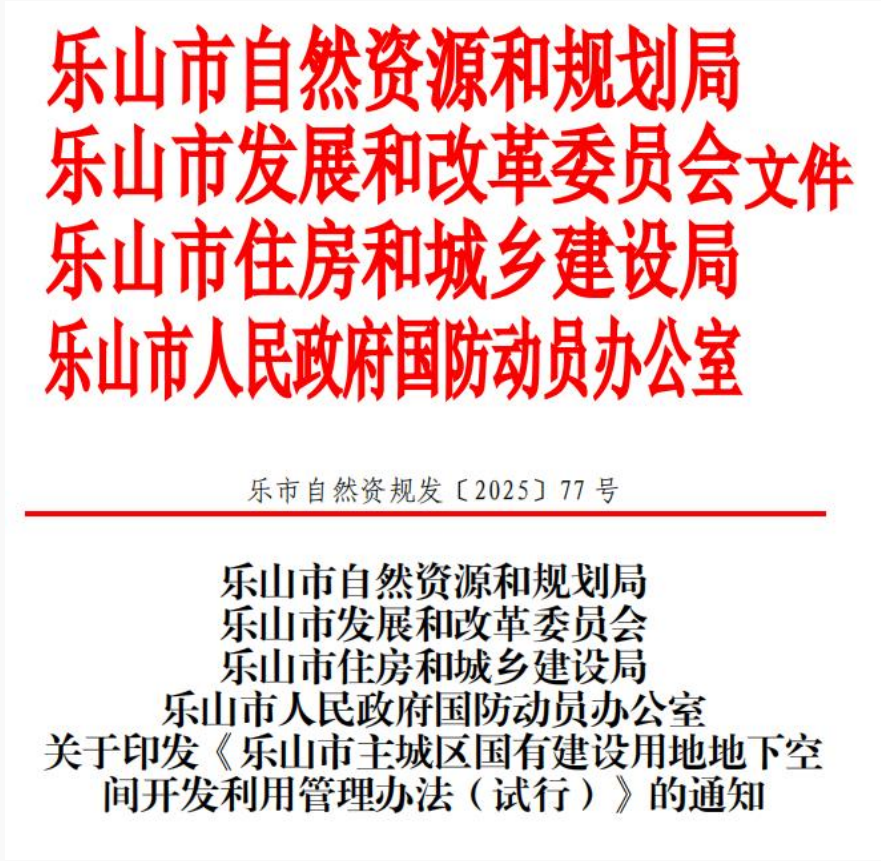
政策响应必要性

一、响应乐山市关于地下空间开发利用管理政策

2025年11月14日，乐山市人民政府印发了《乐山市主城区国有建设用地地下空间开发利用管理办法（试行）》（以下简称《办法》），明确提出了地下空间“节约集约、合理利用、公益优先”的开发利用原则。

本次条件论证地块于2024年取得，当时的规划条件依据旧版标准，未能体现新政策“鼓励地下商业、弹性开发”的精神。本次调整主动对接《办法》核心条款：

条款	核心内容	对本项目指导意义
第四条	节约集约用地，社会、经济、生态效益相结合	增加地下商业是对地下空间的集约利用，符合原则
第七条	鼓励社会资本投资开发建设和运营地下空间	调整后项目更具投资价值，响应鼓励政策
第十四条	已出让地块可申请改变部分地下空间用途，不再办理用地手续	本项目属“新增商业用途”，程序简便，无需重新供地



乐山市自然资源和规划局
乐山市发展和改革委员会文件
乐山市住房和城乡建设局
乐山市人民政府国防动员办公室

乐市自然资规发〔2025〕77号

乐山市自然资源和规划局
乐山市发展和改革委员会
乐山市住房和城乡建设局
乐山市人民政府国防动员办公室
关于印发《乐山市主城区国有建设用地地下空间开发利用管理办法（试行）》的通知

本次调整是将2024年的规划条件与2025年的政策导向对齐，是主动响应市级政策号召、落实节约集约用地要求的必要举措。

二、响应市场需求，避免需求错配

根据走访调查，相邻永乐滨河项目（同类商业/居住混合项目）车位经营数据具有直接参照意义：

规划地下车位	1602个
去化率	20%-30%
空置率	70%-80%
单个车位售价	2-3万元
单个车位综合成本	10-12万元
售价成本倒挂率	65%-75%

上述数据表明，单纯依靠车位销售无法覆盖成本，企业亏损严重。然而，商业地块必须保证基本停车供给。本次调整坚持“车位不减、商业增加”的复合开发思路：保持原规划条件车位不变以保障停车需求，新增地下商业将部分地下空间从“成本中心”转为“利润中心”，精准响应市场需求，避免供需错配。

三、提升城市形象与空间品质

两宗地块位于国道旁，是马边县城的“南大门”和城市门户。原规划仅地下停车，功能单一封闭。通过引入下沉式商业，可实现立体空间层次（地面商业街→下沉广场→车库）、自然采光通风、商业引流效应，并与国道景观结合塑造辨识度高的城市门户形象，提升片区整体品质。





下沉式商业空间设计意向图

03
PART

可行性论证

- 合法性论证
- 合规性论证
- 合理性论证
- 效益与风险

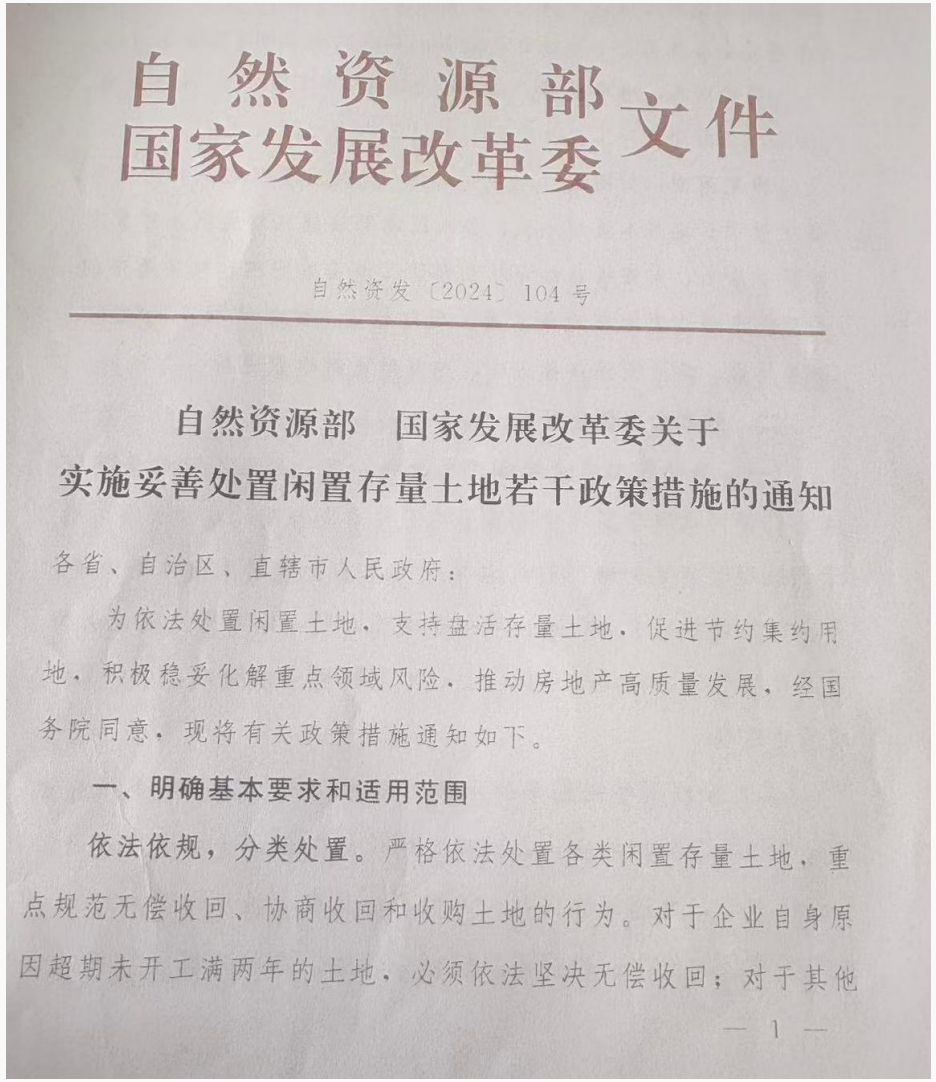
3.1 合法性论证

本次论证符合自然资源部关于妥善处置闲置存量用地文件精神

本次条件论证符合《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）文件：

第二点第二条 合理调整规划条件和设计要求。

市、县自然资源主管部门要指导企业按照出让合同确定的规划条件，优化完善建设工程设计方案，办理规划许可。为提高公共服务设施水平和增加公共空间等正向优化、确需调整规划条件的，要依据国土空间总体规划，完成所在片区公共服务设施容量评估、交通影响评价等可行性研究，在确保安全、公正、不妨碍相邻关系基础上。按程序依托国土空间规划“一张图”予以调整。如涉及修改详细规划的、应按法定程序先修改详细规划。规划条件依法调整后，签订出让合同变更协议或重新签订出让合同，相应调整土地出让价款。



自然资源部
国家发展改革委 文件

自然资发〔2024〕104号

自然资源部 国家发展改革委关于
实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知

各省、自治区、直辖市人民政府：

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，经国务院同意，现将有关政策措施通知如下。

一、明确基本要求和适用范围

依法依规，分类处置。严格依法处置各类闲置存量土地，重点规范无偿收回、协商收回和收购土地的行为。对于企业自身原因超期未开工满两年的土地，必须依法坚决无偿收回；对于其他

— 1 —

3.1 合法性论证

本次调整严格依据《乐山市主城区国有建设用地地下空间开发利用管理办法（试行）》，具有充分的法律与政策支撑：

第四条（节约集约用地）——新增商业盘活地下空间，符合原则。

第四条（设立原则）地下空间的开发利用应贯彻统筹规划、综合开发、合理利用、节约集约、依法管理、公益优先、安全高效的原则，坚持社会效益、经济效益、生态效益相结合，考虑防灾减灾和人民防空等需要，充分考虑相邻空间的发展需要和相互衔接。

第十四条（办法实施前已取得土地使用权的不再办理地下用地手续）——可直接适用，无需重新供地。

第十四条 本办法实施前，已取得国有建设用地使用权的，不再办理地下空间用地手续，按批准的规划方案进行建设，若需新增地下空间的，在符合法律、法规和相关用地政策规定的情形下，由地表土地使用权人申请建设。建设项目在符合地下空间规划，满足车位、人防、通行等建设要求的情况下，可申请改变部分地下空间国有建设用地使用权用途，具体以批准的建设方案为准，不再办理用地手续。

3.1 合法性论证

本次调整严格依据《乐山市主城区国有建设用地地下空间开发利用管理办法（试行）》，具有充分的法律与政策支撑：

第十五条（增设地下使用权需补缴土地出让金）——补缴路径明确，依法办理。

第四十一条（各县参照执行）——马边县可直接参照，具有自主审批权限。

第四十一条 各县（市、区）地下空间的开发利用管理可参照本办法执行。

第十五条 本办法实施后，在土地供应时的规划条件应当明确是否设立地下空间国有建设用地使用权。设立地下空间国有建设用地使用权的，须明确地下空间国有建设用地使用权用途、面积，地下空间国有建设用地使用权价值部分纳入整宗土地估价内容。土地出让时未一并设立地下空间国有建设用地使用权，地表土地使用权人申请在其用地范围内增设地下空间国有建设用地使用权的，符合法律、法规和相关用地政策规定的协议出让情形的，按规划用途评估，报经市政府批准同意后，收取土地出让金、办理用地手续。

地下空间国有建设用地使用权收支管理参照地表国有建设使用权有关规定执行，如遇政策调整，按新政策执行。

3.2 合规性论证

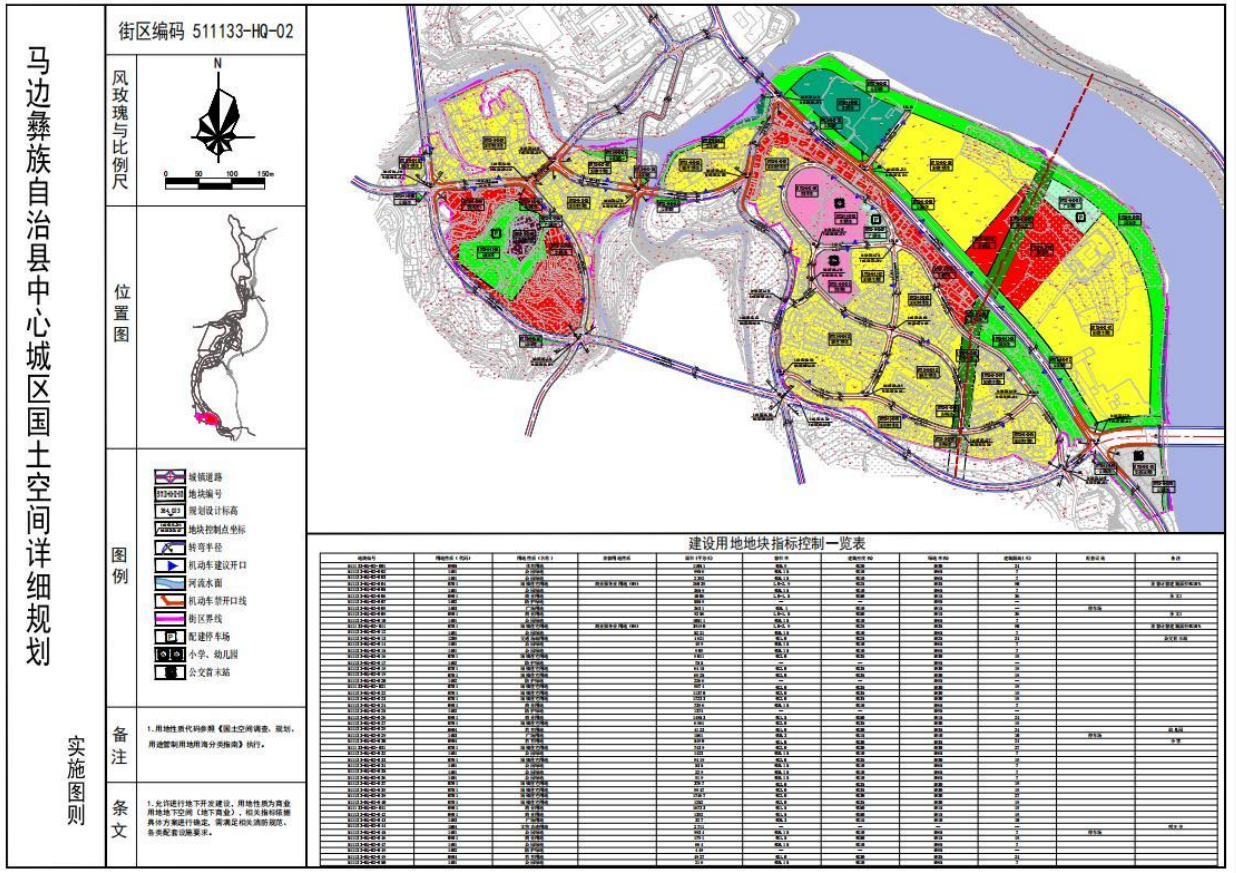
一、《马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划》

511133-HQ-02-006、511133-HQ-02-009地块在《马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划》红旗详规02实施图则中备注栏均标注有条文1，即允许进行地下商业开发，且相关指标依据具体方案确定。**因此本次论证内容符合法定详规相关要求。**

条文

1. 允许进行地下开发建设，用地性质为商业用地地下空间（地下商业），相关指标依据具体方案进行确定，需满足相关消防规范、各类配套设施要求。

控规要求	本次调整符合性
允许地下开发建设	新增地下商业，属于地下开发建设
用地性质为商业用地地下空间（地下商业）	新增功能为商业，符合用地性质
指标依据具体方案确定	本次调整即为具体方案确定指标的过程
满足相关消防规范	后续设计严格按消防规范执行并报审查
满足各类配套设施要求	车位配比标准不变，人防、通风等配套同步完善

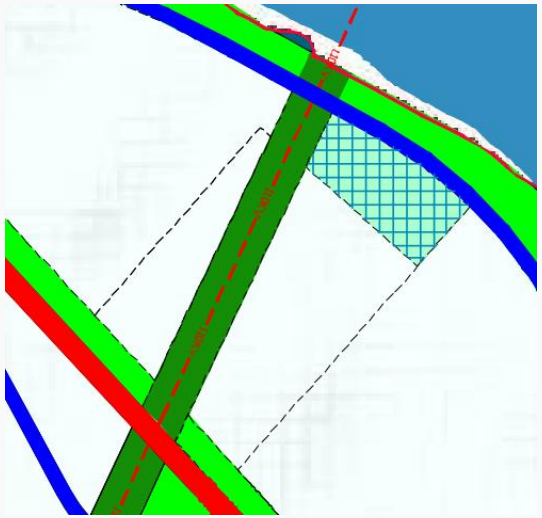


建设用地地块指标控制一览表

地块编号	用地性质（代码）	用地性质（名称）	兼容用地性质	面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（米）	配套设施	备注
511133-HQ-02-001	0805	体育用地		11051	≤0.8	≤20	≥30	24		
511133-HQ-02-002	1401	公园绿地		9956	≤0.15	≤10	≥65	7		
511133-HQ-02-003	1401	公园绿地		2382	≤0.15	≤10	≥65	7		
511133-HQ-02-004	0701	城镇住宅用地	商业服务业用地（09）	26038	1.0-2.9	≤25	≥35	80		兼容计容建筑面积≤10%
511133-HQ-02-005	1401	公园绿地		3659	≤0.15	≤10	≥65	7		
511133-HQ-02-006	0901	商业用地		4006	1.0-1.5	≤50	≥15	36		条文1
511133-HQ-02-007	1402	防护绿地		5558	—	—	≥85	—		
511133-HQ-02-008	1403	广场用地		3631	≤0.1	≤10	≥15	—	停车场	
511133-HQ-02-009	0901	商业用地		9256	1.0-1.5	≤50	≥15	36		条文1

3.2 合规性论证

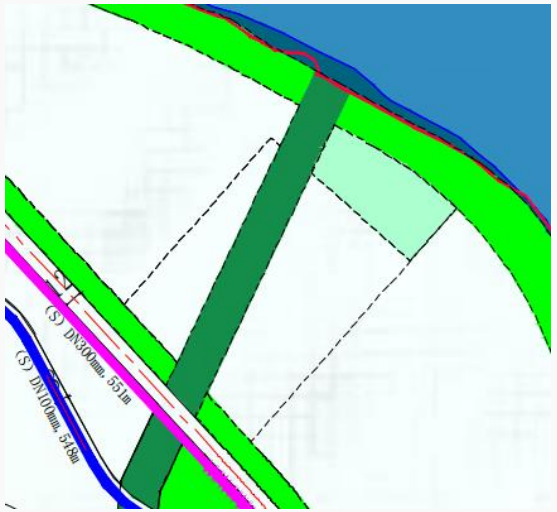
一、《马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划》



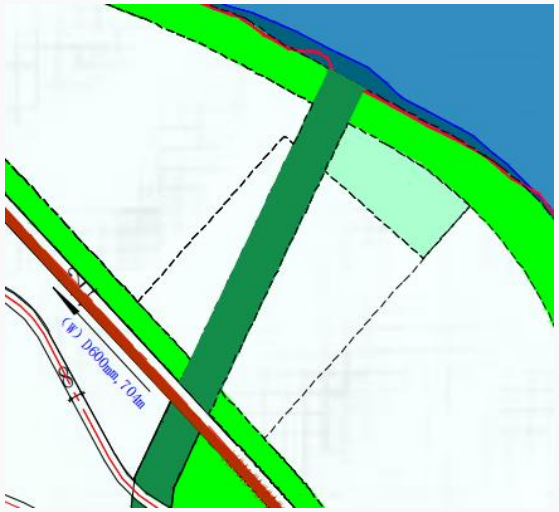
综合防灾规划图



燃气工程规划图



给水工程规划图



排水工程规划图

511133-HQ-02-006、511133-HQ-02-009地块在《马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划》相关市政及防灾工程规划图中未占用避难场地，未压占给水干管、燃气干管、排水干管。**因此本次论证新增地下空间与详规相关规划不冲突。**

二、《乐山市城市规划技术管理规定》

《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》附录二 名词解释中关于容积率定义如下：

12. 容积率：建设项目地上建筑计容建筑面积与建设用地面积的比值。

本次调整后新增地下商业建筑不计容这一做法与《乐山市城市规划技术管理规定》相关条文不冲突，但依据《乐山市主城区国有建设用地地下空间开发利用管理办法（试行）》第十五条，需根据评估补缴土地出让金

三、规划车位数量前后对比分析

地块	土地面积（m^2）	批准容积率	计容面积（m^2）	车位配比	规划车位数	新增地下商业面积（m^2）	新增车位	总车位数
HQ-02-006	4006.07	1.50	6009.11	0.5个/100m^2	30	2600.00	13	43
HQ-02-009	9260.48	1.50	13890.72	0.5个/100m^2	69	4700.00	23	92
合计	13266.55	1.5	19899.83	0.5个/100m^2	99	7300.00	36	135

本次调整后新增地下商业建筑对应增加车位36个，总计135个，后续地块方案需满足0.5个/100m^2 的车位配比标准。

3.3 合理性论证

一、技术合理性

技术项	可行性分析	解决措施
结构安全	商业荷载(3.5-4.0kN/m²)高于停车荷载(2.5kN/m²)	商业区域进行结构加固（增加柱/梁或轻质隔断）
消防疏散	商业区与停车区须防火分隔及独立疏散口	利用下沉广场作室外疏散空间，增设楼梯，新增地下商业按规范设足够疏散宽度
人防要求	不得减少人防工程面积和效能	结合平战结合设计，或局部调整布局维持人防指标
通风排烟	商业空间需独立机械通风排烟	增设风井、风机房，利用下沉式商业自然补风
不计容处理	新增地下商业不计入容积率	符合《办法》及各地常规做法，不突破容积率上限
水暖电配套	商业需独立给排水、电气、空调	从地面商业引入管线或增设设备夹层

技术难点均有成熟解决方案，技术合理可行。

二、经济合理性

以两宗地块合计数据进行经济测算（车位成本按11万/个，商业建安3000元/㎡，商业售价保守按0.5万元/㎡估算，补缴地价评估值估算约200万元）：

指标	调整前（仅车位）	调整后（车位+地下商业7300㎡）
车位收益	100个×2.5万/个 = 250万元	135个×2.5万/个 = 337万元
车位成本	1100万元	1485万元
商业建安成本	0	7300㎡×3000元/㎡ ≈ 2190万元
商业收益（保守）	0	7300㎡×0.6万元/㎡ ≈ 4380万元
补缴土地出让金	0	约200万元（参照《办法》第十二条）
净收益（静态）	**-850万元（亏损）**	**(337+4380)-(1485+2190+300) ≈ 742万元（盈利）**

调整后若地下商业运营得当，经测算依靠商业空间价值可将地下空间从“亏损项”转变为重要盈利来源，经济高度合理。

3.4 效益与风险

一、调整效益总结

效益维度	具体说明
经济效益	开发企业：新增约742万元商业收益，弥补车位亏损；政府：商业运营持续税收，补缴出让金增收；土地价值提升带动周边地价。
社会效益	完善马边县城南侧商业配套，为周边居民和过境旅客提供便利店、餐饮休憩等服务；下沉广场提升公共空间品质；增加就业岗位。
环境与空间效益	地下空间集约利用，减少地面占地；下沉式商业引入自然采光通风，降低能耗；与国道景观融合打造城市南大门形象。
政策示范效益	为马边县首个依据《办法》进行复合开发调整的案例，为后续项目提供重要管理创新经验。

二、风险与应对

风险类型	风险描述	应对措施
市场风险	地下商业招商不力，空置率高	限制业态为高频刚需（超市、快餐）；要求开发商自持一定比例；与地面商业联动运营。
消防审批风险	新增地下商业与车库混合，消防验收严格	提前与消防部门沟通，按最不利情况设计，预留充足疏散宽度。
成本超支风险	结构加固、设备增加导致投资超预期	采用半地下、轻质隔断等低成本方案，设置不可预见费。
人防风险	增加商业可能影响人防功能	与人防办对接，优先利用非人防区域做商业，涉及人防按平战结合标准设计。

04
PART

结论及建议

4.1 结论

一、论证结论

经综合论证，马边县城南侧国道旁两宗商业地块规划条件调整（保持原地下车位数不变，新增地下商业7300㎡，不计入容积率）具有充分的：

必要性：响应自资部及乐山市相关土地政策，避免市场需求错配，提升城市形象与空间品质；

合法性：符合（自然资发〔2024〕104号）第二点第二条及《乐山市主城区国有建设用地地下空间开发利用管理办法》第十四条、第十五条等条款，程序合法；

合规性：符合控规实施图则“允许地下商业开发”的明文规定；

合理性：技术可行，经济上可将地下空间从亏损转为盈利。

二、建议

1.批准调整方案：同意新增地下商业面积合计7300㎡（HQ-02-006地块2600㎡，HQ-02-009地块二4700㎡），停车位配比标准不变，若与周边地块进行整体开发可统一核算车位指标，新增地下商业不计入容积率。

2.明确业态管控：地下商业以便民服务为主，不能设置居住、托幼、养老等地下禁止业态，鼓励整体自持或集中运营。

3.按程序补缴出让金：委托评估机构对新增地下商业面积进行地价评估，按照《办法》第十二条、第十五条补缴土地出让金。

4.开展技术审查：建设单位编制详细地下空间设计方案，经消防、人防、住建等部门联合审查后方可实施。

5.履行公示程序：按《中华人民共和国城乡规划法》要求，调整方案公示不少于10个工作日，充分征求利害关系人意见。

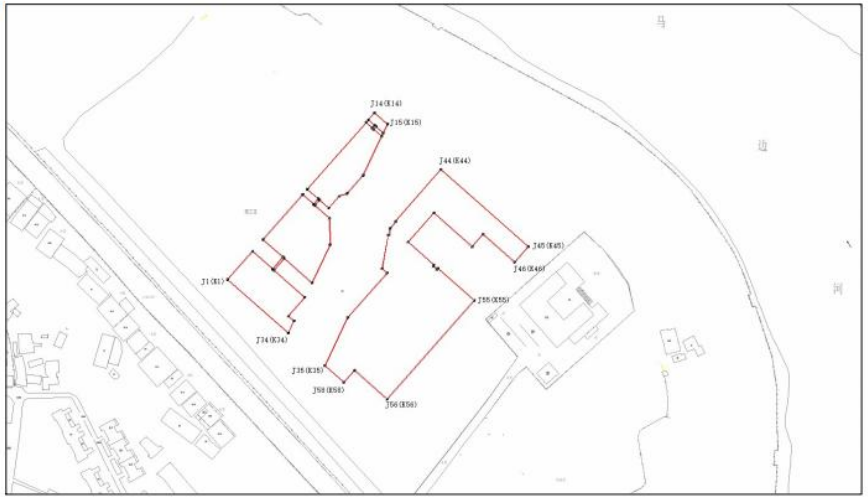
6.纳入土地监管：将上述要求纳入土地出让合同补充协议或建设项目监管协议，确保落实。

附件

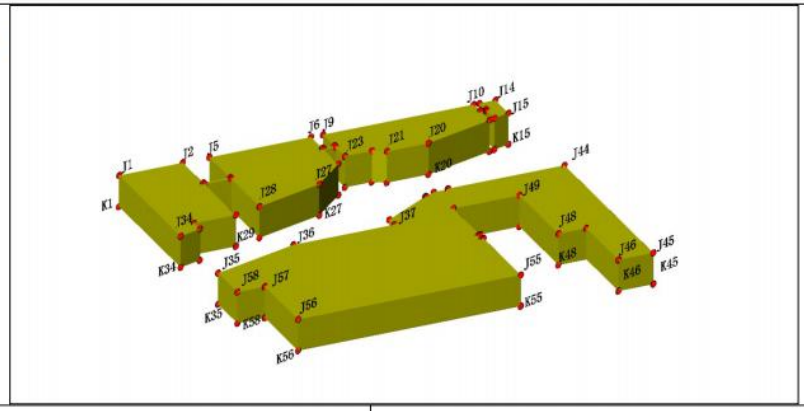
三维地下宗地图

三维宗地草图

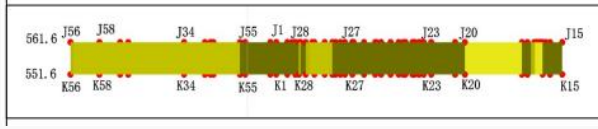
（二维平面图）



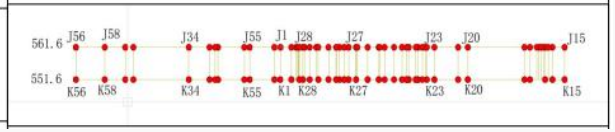
（三维示意图）



（正视图）



（立面图）





让市民更幸福 | 让马边更美好