

城市更新单元规划的容积率管理实践与思考分析

◆ 孟 磊

(高阳县自然资源和规划局, 河北 保定 071500)

【摘要】要知道容积率是城市更新中最为关键的经济指标,也是城市更新单元规划的核心内容之一。从城市更新的实践来看,在具体操作过程中,容积率的确定往往受多方面因素的影响,对城市更新单元规划的顺利实施造成一些影响。基于此,本文将简要阐述城市更新和容积率的概念及相关计算方式,分析容积率对城市更新的影响,并针对当前容积率管理存在的问题提出几项实践改进措施,具体内容如下。

【关键词】城市更新单元规划;容积率;管理实践

在我国,房地产开发是在计划体制下发展起来的,其发展伴随着土地征用、房屋建设、房产开发等一系列内容,但对于城市土地的使用,尤其是住宅用地的使用,缺乏明确的计划和有效的管理。因此,为了更好地使用土地,容积率管理应运而生,要想在城市更新单元规划中实现城市空间的有效利用,以及提升环境质量,就要针对如何实施合理的容积率管理策略展开深入研究。

1 城市更新和容积率的概念

城市更新是指对城市过时、陈旧或者破败的区域进行重新规划、开发和建设,透过物理、社会、经济以及环境的改革,提升城市的综合承载能力,增强城市活力的过程。其主要目标在于通过提升住宅和商业区域的品质以及增加配套设施,解决城市老旧区域面临的问题,改善城市环境,促进经济发展。而容积率则是用来衡量建筑物对土地使用密度的一个重要指标,指建筑总面积与土地面积的比值,它能够反映城市空间内的建筑密度和整体空间形态。一般来说,容积率越高,可能该地块上的建筑密度越大;反之,如果容积率较低,那么整个地块上的建筑物相对稀疏。可以说城市更新和容积率是互为影响、相互制约的关系,城市更新要赋予城市新的生命力,而容积率决定了这种更新的可能性和限度。因此,未来的城市发展要在城市更新和容积率之间找到合理的平衡点,以真正实现人与城市的和谐和可持续发展。

2 容积率的计算方法

容积率的计算公式为:容积率=建筑总面积/用地面积。在此公式中,建筑总面积是指某建筑物或者一组建筑物的全部建筑面积。用地面积则是指建筑或者建筑群所占据的土地面积,包括实际的建筑用地面积以及该地块内的其他用地(如花园、停车场等)。

举一个简单的例子来说明:假设一个地块面积为1000平方米(即用地面积),上面建有一个5层的建筑,每层的面

积都是200平方米,简单来说这个建筑的总面积就是5层乘以每层的面积,即1000平方米。那么这个地块的容积率就是建筑总面积(1000平方米)除以用地面积(1000平方米),即为1。

然而,这一过程中需要注意的是:容积率并不等同于建筑面积比例,后者通常是指建筑占地面积与规划地块面积的比例,它衡量的是建筑物在平面上的覆盖情况,而不涉及建筑的高度因素。

3 容积率对城市更新的影响

(1)容积率直接影响城市空间结构。高容积率通常意味着建筑密度的大小,通过计算出准确的容积率,能够使得相关人员充分利用有限的土地资源,进而提升城市效率。此外,在城市更新的过程中,适当提高密集地区的容积率,则有助于引导城市向垂直方向发展,改善城市景观和居民的生活质量。

(2)容积率与城市经济发展紧密相连。高容积率可以带来更高的经济效益,有助于激发房地产开发的活力,推动城市经济的发展。而在城市更新过程中,通过调整容积率,可以对旧区进行适度开发,促进土地的再利用,实现经济和社会效益的双赢。

(3)容积率对城市环境质量有重要影响。适度的容积率可以保持城市的绿化覆盖率和绿地率,保障城市的生态环境。但过高的容积率可能会引发一系列环境问题,如空气污染、噪音污染、光污染等。因此,城市更新中的容积率调整,还需要考虑到环境保护和可持续发展的原则。

4 容积率管理中存在的问题与挑战

4.1 建设用地与公共空间的平衡问题

在城市建设过程中,建设用地与公共空间的平衡一直是一个较为重要的问题,这不仅关系到城市公共空间的布局 and 形式,而且还会对城市交通、生活环境等产生影响。当前,部分城市公共空间被视为开发商获利的方式,在建设过



程中,对公共空间造成一定的破坏。例如,城市建设用地与公共空间之间的平衡被打破,导致出现了交通堵塞、居住环境差等问题。

4.2 社会参与与公众意见的合理融入

在我国,容积率管理制度在制定过程中,并没有广泛地征求社会公众意见,而是由行政机构单方面决定,行政机构的决定具有较强的强制性,使得社会公众没有参与到容积率管理制度制定的过程中来。如果缺少了社会参与和公众意见,那么制定出来的容积率管理制度就不具有科学性及其合理性。

4.3 容积率管理的监督和执行难题

容积率管理制度对于提高城市土地利用效率,发挥了积极作用。但是,随着土地资源紧张程度的加剧和城市建设的发展,容积率管理的监督和执行也存在着一些问题。一是在管理实践中,缺乏有效的监督管理制度,加上有关部门之间缺乏必要的协调与沟通,造成了一些城市出现了容积率管理“真空”的现象。二是一些地方部门或开发商为追求自身利益最大化,采用各种手段规避容积率管理制度,往往通过修改规划设计方案等手段提高容积率。

5 对城市更新单元规划容积率管理的思考

5.1 转变容积率管理观念

要知道容积率它本身并不能决定城市空间的品质,而容积率管理的关键在于如何对这个指标进行柔性调整和合理运用,以满足城市更新计划的需要,而不是刻意追求其最大化或最小化。过去,人们可能更多地看到容积率被作为一种政策工具,用来限制和调控城市土地利用的实践。然而,在今天人们应当尝试将容积率视为一种城市设计元素,通过提供多样的容积率选择,激发出城市空间的活力和创意,引导它们向着更有利于社区发展的方向转变。并且,这一过程中还应该积极探索容积率管理的新方法和思路,当前随着GIS、3D建模等技术的发展,可以充分利用这些工具,以更精细化、视觉化的方式进行容积率分析和设计,并通过空间信息系统的覆盖分析、热点分析等功能,更好地理解城市空间结构的复杂性,从而按照这种认识来实施容积率管理。此外,需要强调的是,转变容积率管理观念的根本目标,是为了更好地实现城市更新的可持续。因此,在每个城市更新单元规划中,都应当深入考虑人口、环境、经济等多方面的因素,力争达成包括高效利用土地、提升城市环境质量、促进社区良性发展等在内的全方位目标。

5.2 提升容积率管理的科学性和透明度

城市更新单元规划中,容积率管理往往存在着不够科学和透明的问题。因此,提升容积率管理的科学性和透明度,显得尤其重要。首先,需要建立科学的评估标准,现有的容积率管理多以行政法规为主导,容积率上限均匀设

定,忽略了城市个体差异性和城市发展阶段,无法满足城市个性化和差异化的发展。例如,在城市更新单元规划中,如果忽视了差异化的原则,就会导致部分地区的容积率过低,对土地资源的使用效率产生影响。因此,这就需要树立更加科学合理的评估标准,结合城市的实际情况,考虑地理位置、交通状况、公共服务设施、环境质量等因素,构建动态调整的、差异化的容积率管理体系。其次,要想提升容积率管理的透明度,则需要增强信息公开和公众参与,既要保证官方数据的透明,也要让市民了解到背后的决策过程和理念。如在城市更新单元规划中,可通过网络平台公开规划信息,接受公众监督的方式,提高规划的透明度,让市民更好地理解 and 接纳规划决策,进而提升规划的合理性和公众满意度。可见,提升容积率管理的科学性和透明度,不仅有助于提高土地利用效率,优化城市形态,同时还有助于构建和谐的城市生态,实现城市的可持续发展。因此,需要重视这项工作的开展,并积极付诸实践,以为我国城市更新单元规划提供强大的支撑。

5.3 加强容积率管理与城市设计的协同

在城市更新单元规划过程中,容积率管理与城市设计是两个关键因素,其中,容积率作为刻画城市建设容量的指标,直接关系到城市密度、城市形态和城市景观等特征。而城市设计直接决定了城市功能布局、城市风貌及城市氛围等。因此,加强容积率管理与城市设计二者之间的协同,能够更好地实现城市建设标准及城市功能布局。例如,在进行城市更新单元规划时,在容积率管理上,要研究不同地块、不同功能区的容积率配比,合理控制各类建筑的集中度和分布,以此提升土地的使用效益。而在城市设计上,则要注重与容积率管理的协同,如可通过塑造公共空间、优化街区布局等方式提升城市景观质量,加强功能区之间的联系,使得城市更具有活力和吸引力。此外,在实施过程中,有关部门还要建立动态调整机制,根据实际发展情况,及时对容积率进行调整,并结合城市设计实施,以保持容积率管理与城市设计的协同。

5.4 实施灵活的容积率管理方式

为了有效实现城市更新单元规划的目标,这就需要人们在实践中积极探索适应不同区域特征、提升城市品质的容积率管理策略。其中,最为有效的方式是通过引入容积率奖励机制。如某城市更新单元规划中,规划者提出“绿色建筑容积率奖励”政策。即对于那些采用节能、环保材料,或者搭载新能源设备的建筑,可以享受一定比例的容积率奖励,实施这样的政策不仅能促进绿色建筑的发展,同时也能进一步提升城市的可持续性。或者,可以实行分区灵活调控,例如,深圳市南山区地处珠江口,商业和科技产业高度集聚,对土地利用效率要求较高。为此,城市规划者就可

根据不同功能区的特点,制定不同的最低和最高容积率标准。并设立动态调整机制,根据实时数据及时进行调整,以确保城市更新过程中土地利用效益的最大化。除此之外,还可以通过引入区块容积率、楼群容积率等概念,提高容积率管理的灵活性。如在城市更新单元规划过程中,针对公共设施丰富、居民需求多样的老旧小区,可采用区块容积率和楼群容积率的管理方式,使得在满足基本居民生活需求的同时,也能充分提高城市环境质量和居住舒适度。

6 未来展望

第一,未来城市更新单元规划容积率管理将更加注重公共利益的维护。城市更新过程中,应当充分考虑到社区居民的利益,尽可能缩小不同利益群体之间的差异。因此,未来城市更新单元规划在推动城市更新的同时,也应该更好地反映出公众的意愿和需求,从而实现公平、公正的资源配置。

第二,未来城市更新单元规划容积率管理应将更加注重对个别地块的精细管理。通过科学合理的规划设计,提升各个区块的建设品质,实现城市空间的良性、可持续发展。同时,还需要注重土地资源的优化配置和缓解城市建设中的土地供需矛盾,提高土地利用效率。

第三,未来城市更新单元规划容积率管理还应当更加注重公众的参与,让公众在城市更新过程中发挥主体作用。要将公众视为城市更新的主要参与者,而不仅仅是被动接受者。并且,还要通过技术手段,如数字化、网络化等,提高城市更新单元规划容积率管理的精细化水平,从而实现城市更新过程中的社会、经济、环境和文化等多方面的协同发展。

7 结束语

综上所述,城市更新单元规划容积率管理实践可谓是一

项系统、复杂的工作,需要综合考虑经济发展、社会需求、环境保护等多方面的因素。因此,要想真正实现城市空间的有效利用,就要充分认识到容积率管理的重要性,并积极探索科学合理的管理方法和策略。可通过转变容积率管理观念、提升容积率管理的科学性和透明度、加强容积率管理与城市设计的协同、实施灵活的容积率管理方式等多方面入手,以此推动我国城市的可持续发展。

参考文献:

- [1]林晓捷.深圳:城市更新单元规划的容积率管理实践与思考[J].城乡建设,2022(22):34-37.
- [2]陈星.深圳城市更新单元规划的容积率制度优化研究——以坪山区城市更新单元规划开发量审批操作规则为例[J].房地产世界,2021(03):16-18.
- [3]梁晨,卓健.聚焦公共要素的上海城市更新问题、难点及政策探讨[J].城市规划学刊,2019(S1):142-149.
- [4]柳荣,王颖.深圳城市更新发展困境及对策研究[J].住宅与房地产,2019(14):75-80.
- [5]张浩彬,赵自力,程志萍,等.珠海城市更新项目规划方案量化分析[J].城乡建设,2019(09):33-36.
- [6]徐圣荣.深圳市城市更新规划容积率制度解析[J].中国建设信息化,2018(22):68-69.
- [7]邓元媛,王吉臣.融入城市更新单元的工业遗产保护性再利用研究——以徐州市内衣厂地块更新改造为例[J].遗产与保护研究,2018,3(02):53-59.

作者简介:

孟磊(1983—),男,汉族,河北保定人,大学专科,工程师,研究方向:城市规划。

