

《珠海市金湾区联港工业区南侧地块（市一职、市卫校）规划条件论证及绿地占补平衡项目》任务书

2025 年 8 月，市委市政府召开专题会议明确市一职校、市卫校迁建选址为金湾区联港工业区南侧方案，推动学校转型高质量发展。由于涉及地块的规划功能难以满足搬迁需求，且涉及占用绿地系统专项中的绿地，特此开展本次规划条件论证和绿地占补平衡项目，科学调整控制性详细规划功能及指标，对占用绿地提出补偿方案，加快推动市一职校、市卫校搬迁工作。

一、规划范围

市一职校、市卫校迁建选址位置为联港工业区南侧，北侧近珠海大道，东侧近金溪路，西侧为呈祥路（北段在建），南侧为金城路，拟规划范围约 38.10 公顷（含道路等），其中学校拟用地面积约 31.99 公顷，其中市一职校办学规模 6000 人，用地规模为 19.39 公顷，市卫校办学规模 3900 人，用地为 12.60 公顷。且结合项目前期研究，暂定两所学校总计容建筑面积约为 28.92 万 m^2 ，其中市一职校建筑面积约 17.68 万 m^2 ，市卫校建筑面积约 11.24 万 m^2 。

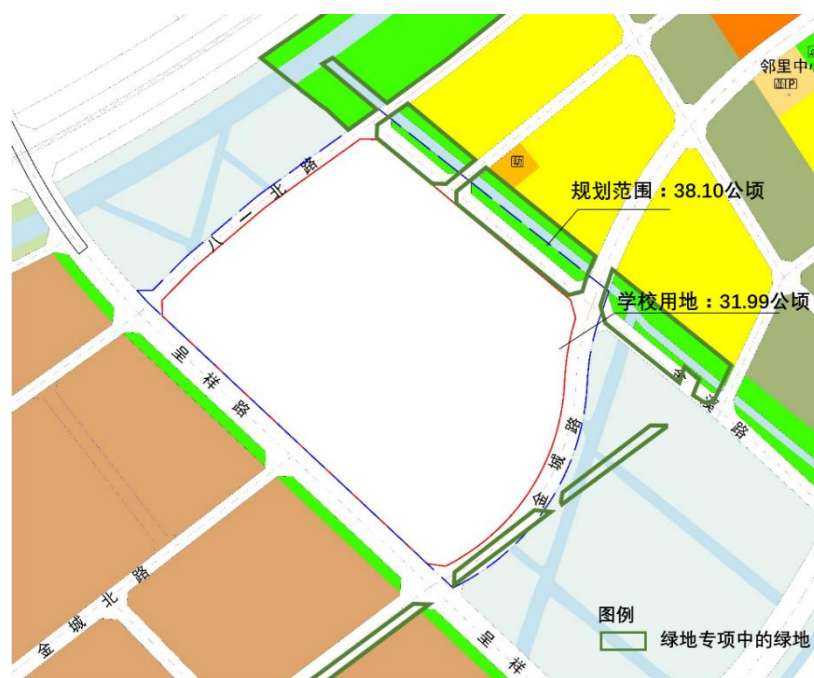


图 1 市一职校、市卫校拟规划范围及学校范围示意图

二、项目任务内容

本规划涉及对市一职校、市卫校迁建至联港工业区的规划内容，主要涉及前期选址研究整合、用地规划条件论证、概念性建筑方案设计整合、交通影响评价、设施承载力评估、绿地占补平衡方案、成果入库（上网 GIS 数据）、批前公示。

（一）前期选址研究整合

整合前期选址研究相关资料，提出市一职校、市卫校选址联港工业区的缘由和必要性。

（二）用地规划条件论证

根据上位规划要求及国家、省、市相关文件，结合拟引进项目的用地需求，综合考虑周边建设现状、周边条件等要素情况，按照可出具用地规划许可的规划条件深度，开展项目用地规划条件论证编制，为规划管理工作提供依据。主要内容包

- （1）确定项目用地界线；
- （2）确定项目用地性质、建筑限高、建筑覆盖率、容积率、绿地率等控制指标；
- （3）明确建筑后退红线距离等要求；
- （4）确定地块出入口位置、停车泊位等要求；
- （5）确定涉及道路的红线、断面、交叉口形式及控制点坐标和标高。

（三）概念性建筑方案设计整合

- （1）对场地周边建设等情况进行调研，了解区域现状情况。
- （2）综合考虑区域城市发展方向、本项目建设需求及相关规划情况，配合规划条件论证进行经济技术指标推演及落实。
- （3）结合各方要求，分析学校各项功能分布、建筑体量、空间形态等内容，对学校总体布局进行整合。
- （4）根据周边交通组织、用地功能、校方使用需求等，进一步研究建筑方案内容，复核学校总体平面及交通流线组织等内容。
- （5）结合学校建设相关指标需求及规划条件论证研究成果，整合形成完整的汇报方案。

（四）交通影响评价

（1）地区交通现状与规划分析

对项目研究范围内交通现状情况进行调研和研究分析，掌握周边道路交通、公共交通、慢行交通、静态交通的功能供需情况，分析周边交通运行的现状。

（2）拟建项目交通需求预测

对项目周边上位规划提出的交通设施进行研究，分析地区未来交通改善的前景。

（3）项目周边背景交通量预测

除拟建项目诱发交通量会影响目标年的交通系统状况外，研究范围内计划审批的其他项目以及范围外的过境交通也会对周边路网产生影响。未来交通需求包括拟建项目诱发交通、研究范围内其他已审批项目的诱发交通以及过境交通增长的总和。

预测目标年项目投入使用产生的交通需求，包括小汽车出行需求、公交车出行需求、出租车出行需求以及停车需求。

（4）对周围地区交通影响分析

交通影响分析通过建立规划区微观交通模型，将背景交通量和项目产生的各类交通量分配到路网上，分析目标年项目周边交通运行情况，判断项目的建设是否对周边道路交通、公共交通、静态交通产生了显著的影响。

（5）公交及行人系统分析

分析地区以及项目产生的公交需求、慢行需求，地区公共交通剩余容量，地区慢行设施分布及使用情况。

（6）提出周围地区交通改善方案研究

根据项目交通影响分析结论，提出支撑项目开发、改善地区交通的方案和措施，包括地区道路改善建议，公共交通线路和场站设施改善建议，地区行人和自行车交通改善建议，项目交通组织改善建议等。

（7）车行和人行出入口规划

项目诱发交通流进出城市道路的出入口设置应达到安全、便捷的要求，尽量避免影响道路主线交通通行，出入口的大小要满足服务车辆的大小和运行的要求。以此为标准评价出入口设计是否满足要求，并提出合理化建议。

（五）设施承载力评估

- （1）提出市政设施（给水、污水、雨水、电力、通信、燃气及环卫设施）设施评价内容，明确各子项评价思路；
- （2）对项目及周边市政设施现状进行分析；
- （3）预测项目对给水、污水、雨水、电力、通信、燃气及垃圾的需求量或规模；
- （4）确定项目对各项市政设施/场站需求；
- （5）进行各项市政设施系统、管道/管沟的影响分析；
- （6）依据以上分析提出评价结论，并提出区域及片区内部各项市政设施改善措施与规划实施建议。

（六）绿地占补平衡方案

- （1）绿地占补平衡方案的背景及相关选取原则

衔接珠海市住房和城乡建设局最新的关于城市绿地占补平衡论证技术工作的通知，明确占补的选取原则分析规模落实方案修改的背景、调整原因以及调整依据等内容。

- （2）项目范围内涉及绿地情况及现状建设情况

衔接绿地相关专项，核查项目范围内涉及的绿地面积及等级和质量。并对现状实际建设情况进行说明和分析。

- （3）根据原则选取补偿绿地规模及相关底线核查情况

根据绿地补偿原则，对补偿绿地进行选取，包括现状建设情况，是否在开发边界内，分区规划中是否是建设用地，是否涉及生态保护红线、永久基本农田、保护林地等。并核查项目所在组团绿地占补后绿地总面积。

（七）成果入库（上网 GIS 数据）

根据珠海市控规入库要求，对修正地块及管理单元内涉及维护的相关地块进行数据入库。具体以《珠海市控制性详细规划编制及管理工作指引》（2017 年试行）及珠海市自然资源局技术中心要求为准。

（八）批前公示

根据珠海市自然资源局要求进行公示，包括现场公示、网站公示、登报等。

三、费用清单要求

本项目涉及市一职校、市卫校两个建设主体，根据市教育局要求，由市一职校统一委托开展，费且在市一职校西迁项目前期经费中列支，后续按比例分摊到两校建设费用中，费用清单须按 2 个学校分列，考虑到学校建设的用地和建筑标准一致，且直接与办学规模挂钩，两校的费用按办学规模占比分列，如下：

序号	项目内容	市一职校 费用（元）	市卫校 费用（元）	总费用 （元）	备注
	前期选址研究整合				
	用地规划条件论证				
	概念性建筑方案设计 整合				
	交通影响评价				
	设施承载力评估				
	绿地占补平衡方案				
	成果入库 （上网GIS数据）				
	批前公示				
备注：市一职校用办学规模6000人，市卫校用办学规模3900人，费用按办学规模比例分摊。 具体费用按实际发生项目计费。					

四、费用支付条款

序号	支付比例	付费时间
1	支付至合同总价的 30%。	签订合同后 10 个工作日内
2	支付至合同总价的 80%。	规划方案经专家会或市局业务会审议，并取得会议纪要后 10 个工作日内
3	支付至结算总价的 100%。最终结算金额以市财审部门审核为准	规划方案通过市控规委审议，并取得市政府批复后 10 个工作日内
合计	——	