

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市各有关单位：

《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023 版）于 1 月 20 日印发实施，现根据各方反映，对其中不清晰的内容作解释说明。各单位在执行过程中遇到的问题，请径向我局反映。

附件：《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023 版）部分内容的解释说明

中山市自然资源局

2023 年 3 月 20 日

《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023 版）部分内容的解释说明

一、法律、法规、行业规范更新

国家、省的法律法规及行业规范更新的，本标准与准则应相应自动更新，不另行通知。其中《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）于 2023 年 3 月 1 日施行，3 月 1 日起建筑面积计算方法按新规范执行。

二、补充净用地概念及相关指标计算式

权属用地面积：土地的使用权属范围的面积，即土地使用权证上的四至范围所围合的面积。

净用地面积：土地的使用权属范围内，证载土地用途与详细规划用途一致部分的面积，被规划为道路、绿地、广场等与证载土地用途不一致部分不纳入计算。

容积率=计容总建筑面积/权属用地面积；

建筑密度=净用地范围内所有建筑物的基底总面积/净用地面积；

绿地率=净用地范围内各类绿化用地总面积/净用地面积。

三、关于停车设施

（一）工业项目应按 2022 年 11 月 9 日市自然资源局印发的《关于修订工业项目停车配建管控要求的通知》执行。

（二）第 7.4.1 条第 5 点“建设项目用地面积小于 20 亩时，可不配建地下停车库。”只适用于工业用地（M0 用地除外）。

（三）第 7.4.2 条第 1 点应理解为：“鼓励地下停车及停车楼停车。居住、商业办公、新型产业等类型项目不宜设置地面小汽车停车位，确要设置的，不应超过应配建小汽车总泊位的 10%；公服及公用设施项目应根据项目情况确定停车方案。设置地面停车的，停车位不得设置于道路两边（包括交叉口）建筑退让范围内，出租车等临时停靠的除外”。

四、统一规划建设的小区拆、改建

统一规划建设的小区，是指由同一房地产企业统筹多块相邻住宅类用地，并按房地产相关规定统一规划报建、建设、销售的居住项目。小区内建筑原则上不得进行拆、改建；如确实需要的，则不得突破原有建筑面积、计容建筑面积、建筑高度、建筑红线、建筑层数等要求，且建筑风貌要与小区现有建筑相协调，并按规定进行公示。

五、关于建筑高度计算

第 5.7.1 条第 1 点应理解为：平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑屋面面层的高度计算；坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其最大值（对建筑高度有限制的区域参照本条第 4 点）。

六、关于新型产业项目

《中山市新型产业用地管理办法（修订）》（中府〔2022〕126 号）实施前已出让的新型产业用地，土地出让合同、履约监管协议等资料已约定的事项，按

约定执行；无约定的事项，按《中山市新型产业用地管理办法（修订）》（中府〔2022〕126号）及《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023版）执行。