镇江市区城市更新单元街区层次详细规划（第一批次）预算合理性分析报告

2023年11月，自然资源部印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）的通知》（以下简称《通知》），要求详细规划要面向城市更新的规划管理需求，通过“更新规划单元”和“更新实施单元”两个层面分层落实。近两年，镇江在市区内开展了单元层次的详细规划编制，基本体现了《通知》中“更新规划单元”的城市更新要求，但具体细化落实还需开展《通知》中“更新实施单元”即街区层面的详细规划，作为项目规划条件、规划许可和方案设计的依据。

1.项目主要内容

本次街区层次详细规划总用地面积约825公顷，东至古城路、南至古运河、西至中山北路、北至长江路和东吴路。

本次规划拟采用“详细规划+城市设计”的方法，按照城市更新的理念，从用地布局优化、地块功能策划、文化资源保护利用、地块指标控制等方面开展研究。结合对象类型、权属关系和城市更新实际需要，明确更新对象用地边界，根据不同特点，提出各项规划管控和引导指标，形成用于指导该区域土地整理、城市更新、空间管控和文化资源保护的“图则+指标”约束体系成果。

2.费用预估

参照《城市规划设计计费指导意见（2017年修订版）》中第3条“控制性详细规划”相关收费标准，“重点地段控制性详细规划计费单价为4000元/公顷”，规划范围约825公顷，编制费用为825\*0.4=330万元。本项目预算资金250万元，采取跨年度支付方式，2025年支付150万元，2026年支付100万元。

综上，该项目预算资金拟定为250万元，安排合理。