

昆明市官渡区人民政府关上街道办事处 关于官渡区福德城中村改造项目控制性 详细规划调整听证会的听证报告

为保障人民群众的知情权、表达权、参与权、监督权，广泛听取意见，根据《昆明市重大决策听证制度实施细则》等相关规定的要求，昆明市官渡区人民政府关上街道办事处于2021年8月4日在关上街道4楼会议室举行官渡区福德城中村改造项目控制性详细规划调整听证会，听取社会公众意见和建议，现将听证会情况报告如下：

一、听证事由

对官渡区福德城中村改造项目控制性详细规划调整听取社会各方面的意见和建议。

二、听证会举行的时间、地点

时间：2021年8月4日（星期三）上午9点30分

地点：昆明市官渡区关上街道办事处4楼会议室

三、听证准备情况

昆明市官渡区人民政府关上街道办事处在关上街道办事处于2021年6月23日在云南省重大决策听证网站、官渡区人民政府门户网站上发布了《关于举行官渡区福德城中村改造项目控制性详细规划调整听证会的公告（第1号）》，公告中包括听证事项、听证时间、听证代表名额及其产生方式、报名办法等相关内容，并按照《昆明市重大决策听证制度实施细则》，昆明市官渡区人民政府关上街道办事处从报

名人员中遴选了听证代表，确定了听证主持人、听证委员和听证监察人等，之后于2021年7月23日在云南省重大决策听证网站、官渡区人民政府门户网站上公布了《关于举行官渡区福德城中村改造项目控制性详细规划调整听证会的公告（第2号）》，公布确定了听证会举行的具体时间、地点和听证主持人、决策发言人、听证监察人、听证代表、听证记录人等事项，同时按时将听证资料送达听证代表。

四、听证会有关参会人员名单

（一）听证主持人：

谢东明（官渡区关上街道办事处副主任）

（二）听证委员：

李文瑞（官渡区城改办副主任）

谢东明（官渡区关上街道办事处副主任）

王 锋（官渡区自然资源局副局长）

（三）决策发言人：

陈 磊（官渡区自然资源局历史名城科科长）

（四）听证监察人：

徐建绒（官渡区人民政府法律事务科科长）

李轶骏（官渡区关上街道办事处副主任）

（五）听证记录人：

高 源（昆明道行房地产开发有限公司员工）

夏 蓉（昆明道行房地产开发有限公司员工）

（六）听证代表：

李 娟（官渡区自然资源局副局长）

金 伟 (官渡区教育体育局科长)
杨璨瑜 (官渡区城市管理局助理工程师)
李仁超 (官渡区住建局工作人员)
陈 露 (北京大成(昆明)律师事务所律师)
朱保武 (关上自然资源所所长)
和一凡 (一级注册建筑师、一级注册规划师)
刘志刚 (一级注册建筑师、一级注册规划师)
孟令春 (官渡区关上街道项目建设推进中心)
赵 航 (建纬律师事务所)
郑煜明 (政协委员)
杨 磊 (福达社区)
赵永林 (福德社区、人大代表)
赵林波 (福德社区)
杨新华 (福发社区、人大代表)
谢道红 (福发社区)
杨森晖 (航空小区居民)
刘振业 (航空小区居民)

五、决策发言人的陈述

福德城中村改造项目位于昆明火车站和二环快速路南侧，东至春城路，南至日新路，西至官南大道，北至南二环，规划南北大通道、地铁 2 号线（在建）和地铁 1 号线（建成）穿过改造范围，片区内规划预留约 2.6 万平方米的昆明火车站南广场。改造面积约 893 亩，拆迁面积约 110 万平方米，涉及居民约 3347 户。开发地块净用地面积 665 亩，用地包

括二类居住用地、商住混合用地、行政办公用地、中小学用地、文物古迹用地、商业用地、排水设施与公园混合用地。

（一）相关背景

2010年，为加快轨道交通首期工程建设，推动轨道交通沿线城中村改造，提升城市品质，市政府批示将官渡区福德村地块等5块相对集中连片土地交由昆明轨道交通集团有限公司进行土地一级开发。2011年，福德城中村改造项目列入《昆明城中村改造三年计划白皮书(2011-2013年)》。

2015年第3次市规委会审议通过了《官渡区福德城中村及旧城改造项目规划设计方案》，该方案内容已纳入市政府于2015年11月16日批复执行《昆明中心城区官渡区控制性详细规划梳理》成果中。

2018年第1次市城乡规划领导小组会审议通过了《南北大通道规划方案深化研究》，按照2018年第1次市城乡规划领导小组会要求，结合北京路向南延伸通道红线控制方案和预留规模约2.5万平米的昆明火车站新南广场（南二环南侧），在城市设计和修建性详细规划方案研究的基础上编制完成《福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案》成果。

2020年第9次市规委会审议通过了《福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案》。按照2020年第9次市规委会要求，落实公服配套和市政基础设施，完善城市设计引导，征询交运局意见，优化调整了福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案，并按程序上报市规划领导小组会审议。

2020年第2次城乡规划领导小组会审议未通过《福德城

中村改造项目控制性详细规划调整方案》，按照 2020 年第 2 次城乡规划领导小组会要求，在强化城市门户核心区域城市设计的基础上，优化调整了福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案。2020 年 10 月 10 日，官渡区城市更新改造及重点项目推进工作会审议通过了《福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案》，并按照会议要求编制完成福德城中村改造项目修建性详细规划方案。

2021 年第 1 次城乡规划领导小组会审议通过福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案。

《福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案》于 2021 年 3 月 4 日至 2021 年 4 月 15 日在昆明市规划展览馆、昆明市自然资源和规划局官网、新浪微博、微信公众号及项目现场公示 30 个工作日。公示期间收到《福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案》的意见 17 份，结合公众意见优化调整了航空小区东侧 GD-FD-D1-01-14 地块路网和明通河泵站 GD-FD-A2-01-02 地块建筑限高和密度指标，编制完成《福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案》。

（二）调整依据

《昆明市控制性详细规划修改管理规定》（昆政办〔2015〕164 号）

《昆明城市总体规划（2011-2020）》

《昆明市官渡区控制性详细规划梳理（福德分区）》

《昆明市官渡区教育资源布局布点专项规划（2017-2025）》

国家、省、市相关法律、规范及要求等。

（三）调整内容

调整后的控规方案净用地面积 443699 m²，相比原控规减少 58193 m²（主要减少在增加道路面积）；地上总建筑面积约 175.64 万 m²，相比原控规减少 33.94 万 m²；人口规模由 30376 人增加至 37568 人，相比原控规增加 7192 人（人口测算按照 3.2 人/户进行测算）；综合容积率由 4.18 降低至 3.96，相比原控规减少 0.22；建筑密度由 23.35%降低至 22.86%，相比原控规减少 0.49%；绿地率由 28.16%提高至 30.15%，相比原控规增加 1.99%。

（1）增加绿地和广场：规划南北大道穿过原控规配建的集中公园绿地，结合明通河和金汁河生态环境保护要求，并综合考虑生活圈分级、生态保护、集约用地等因素，规划在北侧临明通河和东侧临金汁河区域设置 2 处集中绿地，共增加公共绿地面积 3618 平方米；同时结合昆明火车站地铁站，在改造范围北侧规划新增 26044 平方米的火车站南广场，为昆明火车站南北两面疏散创造条件，该广场兼容原控规中的公交车首末站。

（2）教育配套调整：改造范围内原控规配建 3 所共 60 班幼儿园，1 所共 60 班小学，1 所共 36 班中学，相比原控规人口增加 7192 人，按照《昆明市城乡规划管理技术规定（2016）》和《昆明市中小学幼儿园场地校舍建设保护条例》要求，调整后控规的幼儿园增量为 15 班，调整后改造范围内幼儿园配建总量为 75 班（1 所 15 班，2 所 18 班，1 所 24

班)；调整后控规的小学增量为 12 班，调整后改造范围内小学配建总量为 72 班（1 所 30 班，1 所 42 班），项目内配建的小学按照生均基本合格标准计算用地面积；调整后控规的中学增量为 13 班，为整合区域优质教育资源，兼顾社会效益和规模效益，调整后的控规应配建总量为 49 班的中学将在大区域上统筹配建。

（3）用地布局调整：由于规划南北大道和昆明火车站南广场不在原控规方案内，南北大道穿过改造范围和引入火车站南广场后对周边交通路网和用地布局都产生较大影响，重新对交通路网进行梳理，在满足区域交通路网合理性的前提下，将北部门户区域用地调整为商业用地、广场用地、公园绿地等，有利于打造区域性国际中心城市门户形象；改造范围内南北大道中段两侧用地调整为商住混合用地，严格管控临近南北大道建筑风貌，提升城市人居环境品质；改造范围南部临近金汁河和福德地铁站区域，居住环境和交通条件相对较好，规划调整为二类居住用地，用作回迁安置房建设用地。

（4）根据新的技术管理规定，上述调整后，片区内的教育设施服务人口规模增加了 7192 人，为提高土地使用效率，拟对项目内部分地块建筑控高、容积率和用地性质进行调整，具体如下：

①北部门户区域商务用地(B2)调整为广场用地(G3)，临南北大道两侧居住用地(R2)调整为商业用地(B1)，调整后的商业用地(B1)容积率由 4.3-6.9 调整为 3.1-7.9，建筑限高

由 130 米调整为 100-150 米，调整后更有利于打造区域性国际中心城市门户形象。

②改造范围内南北大道中段两侧居住用地(R2)、中小学用地(A33)、公园绿地(G1)调整为商住混合用地(R2B1)，调整后的商住混合用地(R2B1)容积率由 0.6-6.4 调整为 4.8-5.89，建筑限高由 24-130 米调整为 130 米，调整更有利于管控南北大道两侧建筑风貌，塑造城市形象，提升城市人居环境品质。

③改造范围南侧临近金汁河和福德地铁站的居住用地(R2)、商住混合用地(R2B1)、商业用地(B1)调整为居住用地(R2)，调整后的居住用地(R2)容积率由 5.1-6.6 调整为 5.1-6.84，建筑限高由 130-196 米调整为 130 米，调整后部分作为回迁安置房建设用地。

④其他居住用地(R2)调整后容积率由 1.0-8.0 调整为 5.28-5.57，建筑限高由 24-220 米调整为 130 米。

⑤其他商业用地(B1)调整后容积率由 1.6 调整为 1.15，建筑限高 24 米不变。

经审查，《福德城中村改造项目控制性详细规划调整方案》满足规范和技术管理规定相关要求。具体地块指标如下：

GD-FD-A2-01-02 地块：排水设施公园混合用地，用地面积为 0.26 公顷，容积率 0.8，建筑密度和绿地率参照行业标准执行，建筑限高 18 米。

GD-FD-A2-04-01 地块：商业用地，用地面积为 0.78 公顷，容积率 7.9，建筑密度 40%，绿地率 20%，建筑限高 150

米。

GD-FD-A2-05-01 地块：行政办公用地，用地面积为 0.33 公顷，容积率 1.5，建筑密度 35%，绿地率 35%，建筑限高 24 米。

GD-FD-A2-06-02 地块：中小学用地，用地面积为 1.72 公顷，容积率 0.6，建筑密度 25%，绿地率 30%，建筑限高 24 米。

GD-FD-A2-06-03 地块：商业用地，用地面积为 0.69 公顷，容积率 3.1，建筑密度 40%，绿地率 20%，建筑限高 100 米。

GD-FD-A2-05-03 地块：商业用地，用地面积为 0.99 公顷，容积率 3.3，建筑密度 40%，绿地率 20%，建筑限高 100 米。

GD-FD-C1-01-02 地块：二类居住用地，用地面积为 1.99 公顷，容积率 5.57，建筑密度 25%，绿地率 40%，建筑限高 130 米。

GD-FD-C1-02-01 地块：商住混合用地，用地面积为 2.68 公顷，容积率 5.89，建筑密度 32%，绿地率 37%，建筑限高 130 米。

GD-FD-C2-03-01 地块：商住混合用地，用地面积为 2.95 公顷，容积率 5.84，建筑密度 31%，绿地率 38%，建筑限高 130 米。

GD-FD-C2-01-01 地块：中小学用地，用地面积为 2.65 公顷，容积率 0.6，建筑密度 25%，绿地率 30%，建筑限高

24 米。

GD-FD-C1-03-03 地块：二类居住用地，用地面积为 4.3 公顷，容积率 5.28，建筑密度 25%，绿地率 40%，建筑限高 130 米。

GD-FD-C1-04-01 地块：商住混合用地，用地面积为 4.2 公顷，容积率 4.8，建筑密度 28%，绿地率 39%，建筑限高 130 米。

GD-FD-C2-04-01 地块：商住混合用地，用地面积为 2.87 公顷，容积率 5.23，建筑密度 28%，绿地率 39%，建筑限高 130 米。

GD-FD-C2-02-04 地块：商业用地，用地面积为 0.32 公顷，容积率 1.15，建筑密度 35%，绿地率 20%，建筑限高 24 米。

GD-FD-D1-01-14 地块：二类居住用地，用地面积为 2.61 公顷，容积率 6.84，建筑密度 25%，绿地率 40%，建筑限高 130 米。

GD-FD-D1-01-16 地块：二类居住用地，用地面积为 1.74 公顷，容积率 6.24，建筑密度 25%，绿地率 40%，建筑限高 130 米。

GD-FD-D2-01-01 地块：二类居住用地，用地面积为 3.28 公顷，容积率 5.1，建筑密度 25%，绿地率 40%，建筑限高 130 米。

GD-FD-D2-01-03 地块：文物古迹用地，用地面积为 0.03 公顷，容积率 0.5，建筑密度 50%，绿地率 25%，建筑限高

24 米。

GD-FD-D2-05-01 地块：二类居住用地，用地面积为 2.36 公顷，容积率 5.46，建筑密度 25%，绿地率 40%，建筑限高 130 米。

控规调整前后主要指标对比			
分项	控规调整 前 (m²)	控规调整 后 (m²)	差值
住宅建筑 面积	1215032	1502728	2876 96
商业建筑 面积	834868	220330	-614 538
其他建筑 面积	45900	33359	-125 41
商住比	41: 59	13: 87	
综合容积 率	4.18	3.96	-0.2 2
综合建筑 密度	23.35%	22.86%	-0.4 9%
综合绿地 率	28.16%	30.15%	1.99 %

控规调整前后用地面积对比						
用地代码	用地分类	原 控规	比 例	拟 调整	比 例	差 值

			用地 面积 (m ²)	(%)	控规 用地 面积 (m ²)	(%)	
	R	居住用地	2 32552	3 9.06 %	2 89987	4 8.71 %	5 7435
中	2	二类居住 用地	1 72901	2 9.04 %	1 62946	2 7.37 %	— 9954
	2B1	商业居住 混合用地	5 4139	9 .09%	1 27041	2 1.34 %	7 2902
	22	服务设施 用地	5 512	0 .93%	0	0 .00%	— 5512
	A	公共管理 与公共服务设 施用地	6 5934	1 1.07 %	4 7237	7 .93%	— 1869 7
中	1	行政办公 用地	3 715	0 .62%	3 314	0 .56%	— 401
	33	中小学用 地	5 9105	9 .93%	4 3641	7 .33%	— 1546 4
		医疗卫生	3	0	0	0	—

	5	用地	114	. 52%		. 00%	3114
	7	文物古迹 用地	0	. 00%	0 2 82	. 05%	0 2 82
	B	商业服务 业设施用地	1 17999	1 9. 82 %	2 7775	. 67%	4 9022 4
	1	商业用地	7 6905	1 2. 92 %	2 7775	. 67%	4 4913 0
中	2	商务用地	4 1094	6 . 90%	0	. 00%	0 4109 4
	S	道路与交 通设施用地	1 37477	2 3. 09 %	1 59299	. 6. 76 %	2 1823
	1	城市道路 用地	1 30749	2 1. 96 %	1 59299	. 6. 76 %	2 8550
中	41	公共交通 场站用地	6 728	1 . 13%	0	. 00%	0 6728
	U	公用设施 用地	2 578	0 . 43%	2 578	. 43%	0 0
中	21G	排水设施 公园混合用地	2 578	0 . 43%	2 578	. 43%	0 0

	1						
	G	绿地与广场用地	3 8818	6 . 52%	6 8480	1 1. 50 %	2 9663
	1	公园绿地	2 5844	4 . 34%	3 6976	6 . 21%	1 1132
中	2	防护绿地	1 2974	2 . 18%	5 460	0 . 92%	- 7514
	3	广场用地	0	0 . 00%	2 6044	4 . 37%	2 6044
	E1	水域	1 9	0 . 00%	1 9	0 . 00%	0
		规划范围用地面积	5 95376	1 00%	5 95376	1 00%	0
		净用地面积	5 01892	8 4. 30 %	4 43679	7 4. 52 %	- 5821 3

六、听证会按下列议程举行

- 1、听证主持人介绍核实参加人员身份等情况；
- 2、听证监察人根据听证代表人数及参加情况宣读准予召开听证会的监察意见书；
- 3、听证主持人宣读听证会纪律；
- 4、决策发言人就官渡区福德城中村改造项目控制性详

细规划调整的有关情况作简要说明；

5、听证代表就官渡区羊甫郭家连片改造项目控制性详细规划方案有关事项发表意见或建议（每人发言时间不超过5分钟）；

6、决策发言人就听证代表的提问发言进行答辩；

7、有补充意见的听证代表补充发言（发言时间不超过3分钟）；

8、听证代表审阅本人的发言记录并核实签字；

9、听证委员进行合议（时间不超过20分钟）；

10、听证主持人总结和归纳听证代表的主要观点和理由；

11、听证委员对协议书审阅并签字核定；

12、听证监察人对本次听证会的举行过程出具听证监察意见。

七、听证代表意见归纳

会上，决策发言人就官渡区福德城中村改造项目控制性详细规划调整进行了说明，18位听证代表分别作了发言，经听证委员合议总结，认为观点鲜明、内容客观公正，主要包括以下几个方面：1. 听证代表对此次规划方案均表示无意见。2. 听证代表提出了合理建议，希望统筹公园绿地、广场、学校、文保单位建设。

八、听证监察人出具监察意见

2021年8月4日（星期三）上午9点30分在昆明市官渡区关上街道办事处4楼会议室举行的官渡区福德城中村改造

项目控制性详细规划调整听证会。经监察，此次听证会举行过程符合《昆明市重大决策听证制度实施细则》的相关规定和要求。

听证监察人：徐建绒、李轶骏，2021年8月4日。

九、对听证代表意见建议的采纳情况及理由

听证会后，昆明市官渡区人民政府关上街道办事处对听证代表的意见和建议进行了梳理，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《昆明市城乡规划条例》等相关规定，昆明市官渡区人民政府关上街道办事处本着审慎的态度，严格按照法律、法规、拟同意官渡区福德城中村改造项目控制性详细规划调整。

特此报告

昆明市官渡区人民政府关上街道办事处

2021年8月6日

