

上海市中心城容积率转移的创新实践探索*

Innovation Practice Exploitation on FAR Transfer in Shanghai Central City

凌莉 杨帆 徐继荣 LING Li, YANG Fan, XU Jirong

摘要 《上海市城市总体规划（2017—2035年）》明确了存量发展的总体要求。回顾上海市开发强度控制体系自1990年代建立至今的发展演进,分析当前中心城开发总量管控、旧改风貌保护的新挑战,借鉴国内外相关经验,结合上海国土空间规划“总体规划—单元规划—详细规划”实施体系的3个层次,提出中心城容积率转移的规划实施策略。其中单元规划层次重点是结合中心城单元规划编制,明确容量转移价值导向、转移原则和空间指引;详细规划层次重在探索管理制度的创新,明确容积率转移的适用情形、方案评估要求等审批管理实施路径。最后探讨了搭建容积率转移的公共平台、加强交易过程的监督监管等相关政策机制保障。

Abstract *The Shanghai Master Plan (2017-2035)* defines the overall requirements for stock development. The paper reviews the development and evolution of the development intensity control system in Shanghai since its establishment in the 1990s. At present, it is facing new challenges in the control of the total development volume of the central area and the protection of historical features. The paper learns from experiences at home and abroad. According to the three levels of "overall planning - unit planning - detailed planning" implemented by Shanghai land and spatial planning system, the paper puts forward the planning and implementation strategy of FAR transfer. At the unit planning level, the focus is to make clear the value orientation, main principles and spatial guidance of capacity transfer in combination with the unit planning of the central city. The level of detailed planning focuses on exploring the innovation of management system, clarifying the application of plot ratio transfer, scheme evaluation system, capacity measurement standards and other approval management implementation paths. The paper also discusses the relevant policy and mechanism guarantee, such as building a public platform for FAR transfer and strengthening the supervision of the trading process.

关键词 上海市中心城;容积率转移;实践探索

Key words Shanghai central city; floor area ratio transfer; practical exploration

文章编号 1673-8985 (2023) 05-0074-05 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20230512

作者简介

凌莉

上海市城市规划设计研究院
总师室副主任,高级工程师,硕士
ling_lily@126.com

杨帆

上海市城市规划设计研究院
高级工程师,硕士

徐继荣

上海市城市规划设计研究院
高级工程师,硕士

《上海市城市总体规划（2017—2035年）》(以下简称“上海2035”)提出“建设用地规模负增长”的总体要求,土地开发模式从外延式扩张转向内涵式高质量利用,需要利用有限的空间资源创造更高的社会经济价值。上海市开发强度管控体系自1990年代建立以来,一直作为开发容量管控、空间结构优化和环境品质提升的核心工具,服务于实现

城市各阶段的发展目标,是体现城市空间治理能力的重要内容。2020年颁布的《关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》明确上海市国土空间规划分为总体规划、单元规划、详细规划3个层次,2021年底上海市中心城单元规划批复,中心城进入开发总量相对稳定的存量发展新阶段,伴随着城市更新工作的不断推进,容积率转移的市场诉求和管理需

*本文为上海市规划和自然资源局课题“城市更新背景下上海市容积率转移的规划政策和机制研究”(编号Ghzy2020011)资助。

求愈发突出,亟需开展系统的研究探索。

1 上海市开发强度和容积率管控的发展演进

1.1 1990—2000年代应对土地批租制度初步建立较宽松的管控体系

1990年代土地批租制度基本建立后,上海经历了超常规的城市发展,土地开发面临极大的需求压力。《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)》(1994版)是上海市开发强度管控的第一个系统规定,容积率管控按照外环外、内外环间和内环内3个空间层次逐级递增,内环内商业办公地块的容积率上限为8.0,居住地块的容积率上限为4.0。自此上海开启了高强度、高密度的开发时代,中心城区建造了大批高层、超高层建筑,给当时城市的景观风貌、生态环境和交通系统等带来巨大压力。

1.2 2000—2010年代构建“中心城强度分区模型”逐步优化管控体系

2003年,“双增双减”政策被提出并纳入《上海市城市规划条例》(2003修订版),旨在解决上海中心城开发强度过高、人口密度过大的现实问题。为有效贯彻《上海市城市总体规划(1999年—2020年)》的战略意图,上海以分区规划和单元规划编制为契机,构建了中心城强度分区模型,以此为支撑优化了开发强度管控体系。其中,中心城商业办公建筑容积率上限为4.0,居住建筑容积率上限为2.5,强度区设定的规则基本保持不变,纳入修订的《上海市城市规划管理技术规定(土地使用建筑管理)》(2003版)。以此原则编制的中心城分区规划,在开发强度管控上体现了规划决策的量化和理性,有效指导了控规编制落实,取得显著效果。

1.3 2010—2020年代“稳中调优”形成市域全域覆盖的管控体系

在开发强度管控体系基本稳定的基础上,上海为适应城市建设和管理的发展需要,

又先后制定了《上海市控制性详细规划技术准则》(2011版)和《上海市控制性详细规划技术准则》(2016修订版),进一步细化优化强度分区规则。2016年的修订版进一步指出开发强度控制主要针对经营性用地,即住宅组团用地、商业服务业用地和商务办公用地,通过强度区和地块容积率两个层次进行控制。其中街坊为“强度区控制”,主要根据所在主城区、新城、新市镇的不同空间区位,综合功能、交通、环境等因素,结合特殊区域和特殊开发类型,进而确定适用的基本强度和特定强度,目的是控制地区建筑总量。地块为“容积率控制”,主要根据地块的建设条件差异,通过城市设计、环境影响分析、交通分析等方法,进而确定具体指标。两层次的控制要求设定使得开发强度管控更具弹性和可操作性。

1.4 2020年后面向“上海2035”实施的中心城总量管控的新挑战

一是中心城开发总量日趋稳定下空间结构的持续优化。2020年颁布的《关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》明确上海在空间维度上分为总体规划、单元规划、详细规划3个规划层次。其中,中心城单元规划编制于2017年启动,在中心城控规覆盖已达80%^①的基础上,“以已批控规为依据,单元内经营性设施的开发容量原则上不增加”^[1]作为主要原则确定开发总量。2021年底上海市中心城单元规划获批,中心城进入经营性开发总量(不含产业用地开发量)相对稳定的新阶段,容积率作为引导用地开发的核心管控工具,需要在存量更新背景下持续促进城市空间结构优化,将容量转移至更具空间承载力、更符合城市未来发展导向的重点地区。

二是“人民城市”建设要求下公共空间和设施的强化供给。2019年习近平总书记考察上海时提出“人民城市”的重要理念,上海市委市政府也明确要“以更优的供给满足人民需求,用最好的资源服务人民,要提升中心城区功能品质”,中心城势必必要将容积率转移作为政策工具,“以强度换空间、以空间促品

质”,将腾挪出来的空间优先用于公共空间和公共设施的供给。

三是中心城风貌旧改项目推进下的容积率转移的现实困境。2017年上海市中心城风貌旧改工作从“拆改留”进入“留改拆”,建筑保护扩展到空间保护、肌理保护,对涉及城市风貌保护的地块进行成片保留,结合2017年开展的50年以上历史建筑普查工作,将约730万m²里弄建筑纳入法定保护范围,这一时期因风貌保护无法达到原控规容积率的历史协议出让地块(俗称“毛地”)成为容积率转移的诉求主体。尽管上海在一系列政策中(见表1)提出聚焦重点地区,突出容积率差异化政策引导,也初步建立了以保护保留为前提的更新模式和利益平衡机制,并探索包括容积率转移在内的规土融合的支持政策创新^[2]。但涉及风貌旧改地块的控规调整,虽然价值导向基本清晰,但空间引导的方法、地块层面转移量的测算规则和配套审批管理机制等尚未完善^[3],基本处于“一事一议”的个案裁量审批之下。

2 城市容积率转移制度的经验借鉴

2.1 美国纽约

美国纽约采用以“保护古建筑、支持特定产业、提供公共空间”为导向的开发权转移机制。美国的开发权转移制度(Transfer of Development Right, TDR)始于1960年代,在解决因土地利用分区管制而造成历史文化遗产土地所有人利益受损和支持城市开发建设等方面发挥过重要作用^[4]。纽约市在1968年颁布的《地标保护法》(Landmarks Preservation Law)中首次提出TDR的概念,同意将具有历史或美学价值的地标建筑地块中未使用的发展权进行转移,通过流转开发权,在保障土地所有人开发权利的同时达到保护历史文化遗产的目的。法律最初规定可以将开发权转移到相邻地块、斜对面地块、十字交叉地块等,历史地标所有人通过开发权转让可以弥补潜在的权益损失。纽约政府1997年又更新了TDR计划,扩大了开发权转让范围,通过划定特定片区

注释: ①截至2018年底,中心城约有260个单元编制了控制性详细规划,控规覆盖面积约为83.1%。

表1 上海市容积率转移的相关政策梳理

Tab.1 Policies related to the FAR transfer in Shanghai

政策名称	容积率转移相关内容
《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2002)	在历史文化风貌区建设控制范围内新建、扩建建筑,其建筑容量受到限制的,可以按照城市规划实现异地补偿
《关于深化城市有机更新促进风貌保护工作的若干意见》(沪府发[2017]50号)	研究建立历史风貌保护开发权转移机制
《上海市关于落实〈关于深化城市有机更新促进风貌保护工作的若干意见〉的规划土地管理实施细则》(沪规土资风[2018]380号)	因风貌保护需要难以按照已批控规容量实施的允许进行开发权转移,并优先在邻近区块和本行政区内平衡,容量的转出和转入在总体规模上应保持不变,如转移过程中功能发生变化,应重新评估核定建筑规模
《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则(2020版)》(沪规规划资源详[2020]148号)	为促进风貌保护,保障公益性、底线型设施和公园绿地实施落地,在单元经营性设施开发容量上限规模不突破的前提下,允许开发规模在单元内进行腾挪转移,鼓励开发规模向轨道交通站点及周边街坊转移。
《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2019)	在历史文化风貌区建设控制范围和风貌保护街坊内新建、扩建建筑,其建筑容积率受到限制的,可以按照城乡规划实行异地补偿
《上海市城市更新条例》(2021)	城市更新因风貌保护需要,建筑容积率受到限制的,可以按照规划实行异地补偿;城市更新项目实施中新增不可移动文物、优秀历史建筑以及需要保留的历史建筑的,可以给予容积率奖励

资料来源:笔者自制。

使得地块间的容积率转移更易达成,同时优化了TDR的转移进程。美国的历史文化遗产保护TDR主要是通过容积率、建筑密度、开发强度等一系列指标的制定、调整和转移管理,鼓励开发商将未能使用的历史文化遗产所在地块的容积率转移至特定地区,从而实现遗产保护和空间开发的相对经济平衡。TDR通常包含发送区(sending areas)和接收区(receiving areas),前者指能够将开发权通过市场方式转让出去的地区,通常是土地分区中有特殊保护、限制开发的具有较多历史文化遗产或保护价值较高的地区,可以将其未使用的容积率转移到需要增加密度和强度的土地中去;后者指可转入开发权获得额外容积率的地区,通常是城市重点发展或鼓励发展的地区,同时具备承载较高开发强度的能力。美国的TDR不仅用于历史文化遗产的保护,也被运用于促进特定产业发展,以及保护城市外围的农用地、自然保护区和生态空间等。

2.2 日本东京

日本东京采用“促进大都市圈城市创新建设”的特区式容积率转移制度。日本主要通过实施建筑基本法规定土地的开发强度和空间形态,根据土地使用性质确定不同的容积率,都市计划规定了各类型土地的容积率上限,原则上不允许将未使用的容积率进行转移。2013年,日本提出新城市成长战略,将东京的容积率管理纳入其中以鼓励和促进大都

市圈城市创新建设^[5]。其中的特区式管理制度是以“都市再建特别区”制度为基础,实施特殊容积率标准。如果在特别区的项目因环境贡献没有用足容积率,可以在区域内部平衡,实施容积率分摊或转移,通过区域内的其他建筑提高容积率来补足。在日本的东京、近畿、中部3大都市圈,由政府指定的“都市再建特别区”约65个,以东京站用地为例,通过利用特区式管理制度,进行不相邻街区间的容积率转移,将东京站用地未使用的18.9万m²建筑量转移至其他地区,并将其部分出售费用用于东京站红砖车站的保存和复原工作。

2.3 中国台北

中国台北的容积率转移制度起于文化遗产保护。中国台湾地区实施容积率转移制度最初是用以解决历史古迹保护与市场开发之间的矛盾,将适当的经济补偿手段引入规划控制体系中^[6]。1998年台北市将《古迹土地容积转移办法》作为历史古迹用地容积率转移操作执行的依据。1999年《都市计划容积转移实施办法》将容积转移制度拓展至适用于增加公共开放空间,2000年《大稻埕历史风貌特定专用区容积转移办法》则更加精细化地制定了历史街区的容积转移制度规则。中国台湾地区在进行容积率转移时主要明确送出基地、接受基地、基准容积、容积量的确定、转移形式、配套保障机制等控制要素^[7],并对测算方法进行了详细的规定。中国台湾地区的“容

积转移”在不断发展中形成具有地域特色的弹性调控制度,有效地控制了城市开发总量,减少了大规模拆除重建,保留保护了具有纪念性或艺术价值的建筑和街区,提升了城市环境品质。

3 上海市中心城容积率转移的创新实践探索

上海市中心城正处于开发总量紧约束的存量更新阶段,研究面向“上海2035”实施,重点从单元规划和详细规划两个国土空间规划层次探讨容积率转移策略和相关政策机制保障。

3.1 单元规划层次重点明确价值导向、转移原则和空间指引

单元规划层次的容积率转移实质上是街坊经营性开发量的空间转移。2021年底获批的上海市中心城单元规划作为上海市国土空间规划体系中承上启下的关键环节,以各行政区开展规划编制,规划采取用地、建筑量双控方式,以落实公益性底线性设施为目标,原则上将已批控规开发容量作为上限,调整优化原街坊经营性用地(主要为住宅组团用地、商业服务业用地和商务办公用地,不含产业用地)开发量,实现开发量的结构性空间腾挪^[8]。这种广义上的容积率转移主要按照价值导向、转移原则和空间指引在规划编制中予以落实。

3.1.1 价值导向

一是落实主城区“中心辐射”的战略要求,提升中心城作为全球城市功能主要承载区的能级,促进土地空间资源高效利用、产业功能转型和旧城有机更新。二是实施最严格的保护制度,遵从历史文化风貌地区的建筑肌理等保护要求,通过容积率转移强化重点开发地区的空间特色塑造。三是优化生态环境功能、增加公共空间,引导容积率转移后腾挪出的土地优先用于生态空间和公益性设施,改善中心城高密度建成区的环境品质。

3.1.2 转移原则

一是与公共活动中心和重点地区建设相一致,将开发量统筹平衡转移至公共活动中心和重点功能地区,特别是向急需功能提升的市级副中心地区转移。二是与风貌保护、景观塑造相协调,因风貌保护导致无法达到已批控规容积率的开发量可在全区范围内进行统筹平衡,将容积率转移至需要发展的重点地区,同时实现风貌肌理保护和特色景观塑造。三是与地区综合承载能力相适配,容积率的转入转出应符合地区功能定位,与环境、交通和基础设施等空间承载力相匹配,激发乘数效应和外溢效应,强化功能协同和综合效益。

3.1.3 空间指引

按照全市容积率差别化管理的总体要求,从强化公共活动中心体系角度,容积率转入区为规划确定的中央活动区(CAZ)、城市副中心、地区中心等更具开发潜力的地区;从保护历史风貌角度,容积率转出区为历史文化风貌区、风貌保护街坊等;从美化城市天际线角度,容积率转入区为城市重点功能区、滨江(滨水)重点地区;从保护保育生态功能角度,容积率转出区为三、四类生态空间(考虑到一、二类生态空间为禁建区,不适用于容积率转移);从促进TOD发展角度,突出公共交通(轨交)导向,容积率转入区为承载力较强的TOD街坊。

借鉴国内外容积率转移区划定的经验,也可为促进某项特定功能而形成特区模式,并同步制定拓展或调整机制,为城市发展的阶段性或长远性战略目标服务。

3.2 详细规划层次重点明确适用情形和方案审批管理机制

详细规划层次的容积率转移实质上是地块建筑开发量的转移。对原土地权利人来说,作为已出让地块不得调整规划设计条件,但因额外增加风貌保护要求等不可抗原因,需要通过容积率转移实现合理的利益补偿。对政府部门来说,推动容积率转移通常是为了实现增补公益性设施、增加绿地开放空间、保护历史文化风貌、促进有机更新等特定规划目标,可以视作为开发权让利。政府既要尊重原合同契约,又希望能调动社会资本积极参与,基于政府和市场共赢的初衷,在原土地权利人提出的容积率转移诉求的前提下,建议控详层次的规划管理应重点完善转移适用情形、方案评估体系和容量测算标准等审批管理实施路径。

3.2.1 转移适用情形

控详层面的容积率转移通常分为两种情况。一是土地收储在政府一边,容积率转移通过控规调整实现,发生在土地招拍挂出让前,结果写入土地合同;二是土地在既有权利人一边,这些地块可能是曾经的协议出让地块、新增的风貌保护地块、亟待开展城市更新的地块等,情况比较复杂,通常难以按照已批控规推进实施。根据《中华人民共和国城乡规划法》(2019修订版):“在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的,在国有土地使用权出让前,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划,提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块,不得出让国有土地的使用权。”因此,对于招拍挂获得国有土地使用权的经营性地块,地块容积率已通过法定控规编制确定,已写入土地出让合同,原则上不适用于容积率转移。对于历史协议出让的经营性地块,土地出让合同签署在控规编制之前,合同中已有明确的开发容量,基本可测算出土地开发的总价值,原则上可以按照“等价值转移”的原则进行容积率转移。对于经认定可以采取城市更新方式的旧区改

造和风貌保护地块等,原则上可以按照容积率转入和转出区的空间指引,基于更新目标的设定进行容积率转移。

3.2.2 方案评估体系

上海当前的容积率转移通常在控规编制阶段开展实施方案的编制研究工作,并将细化控制要求落实在控规图则中,作为地块开发控制的条件。如何评估实施方案的科学合理是审批管理的重要内容。考虑到既要发挥政府的管控引导,又要激发和引导市场力量参与,笔者建议:一是构建包括经济价值、社会环境综合价值贡献度等内容的实施方案评估体系(见表2),容积率转移的实施方案应以原控规(或出让合同)明确的土地开发总价值量作为基准,以社会环境综合价值贡献度作为判定方案优劣的主要衡量标准;二是发挥城市设计对实施方案评估的重要支撑作用,对于涉及风貌保护、品质提升、环境保护等情形的容积率转移,应充分发挥城市设计在空间环境形态评估的技术支撑作用,进而明晰控规附加图则要求;三是强化公众参与、尊重相关利益群体的诉求,考虑到中心城的更新地块周边都是已建成地区,还应尊重周边相关利益群体的诉求。

3.2.3 容量测算标准

确定容积率转移量(转移的建筑规模)是规划审批管理的核心,考虑到不同区位环境的地块存在土地物业总价值的差异,需要明确科学的测算标准。从国内外的实践经验来看,“等价值转移”应是转移量测算的基本原则。上海风貌旧改地块控规调整的实施方案审批,原则上以土地合同明确的建筑量为依据,以“等价值转移”为原则,明确转移量

表2 涉及容积率转移的控规实施方案评估体系
Tab.2 Evaluation system of implementation for regulatory planning involving FAR transfer

类型	影响因子
经济价值	土地价值;物业价值等
社会贡献价值	地区功能导向;传统风貌、历史建筑和文化遗产;地区活力;公益性设施;职住平衡等
环境贡献价值	公共空间;景观环境特色;生态功能等

资料来源:笔者自制。

的规模,典型案例是2019年黄浦区的珠江地块将部分经营性开发量转移到杨浦区的合生地块,按照“等价值转移”原则,实现了同一开发主体的跨区容积率转移。与此类似,广州市在2018年因历史地区风貌保护将北京路某建设项目的建筑量按照“等价值转移”的方式转移到了天河区东莞庄路。笔者建议在确定容积率具体转移量时,应同时考虑社会、经济、实施等综合因素。测算公式大致可以总结为:转入区承接量=转出区转出量×(转出区用地市场估价/转入区用地市场估价)+修正容量。修正容量可考虑实施方案对社会经济环境的贡献度,依据现行法规予以一定的奖励^[9],转移容量测算与校核时应考虑承接地区的综合承载能力和公共设施的配套水平(见表3)。

3.3 相关政策机制保障

3.3.1 搭建容积率转移的公共平台

搭建容积率转移的公共平台能有效保证交易的公平性、合法性和稳定性。在上海各区独立核算土地财政和税收制度背景下,跨行政区地块权益转移存在协调难度。笔者建议建立市、区两级容积率转移交易平台,市级容积率交易平台重在解决跨区交易的统筹平衡,区级容积率交易平台重在承担“容积率蓄水池”的作用,在全区开发总量稳定的前提下优化容积率分布。同时,建议依托公共平台建立交易地块的空间资讯库。对政府而言,可以对容积率转入过度集中的地区进行监控及调节,作为开展规划调整的参考依据;对市场而言,可以使交易主体能够获得准确的官方信息。

表3 容积率转移量测算基准与校核因素建议表
Tab.3 Benchmarks and verification factors for measuring transfer volume

类型	基本要求
测算基准	转入区承接量=转出区转出量×(转出区用地市场估价/转入区用地市场估价)+修正容量
校核因素	上位规划人口和容量管控要求、城市设计综合分析、交通承载力、环境承载力、市政等公共设施服务能力等

资料来源:笔者自制。

3.3.2 加强交易过程的监督管理

建立完善的监督管理体系是容积率转移制度有效实施的重要保障。随着国土空间规划的信息化转型,可以建立地块开发的全生命周期动态监控系统,以此为基础建立容积率转移的动态跟踪和预警机制,一方面监测转移量的合理性,跟踪校验转移引发的用地、人口、开发容量、公共服务设施建设等情况,另一方面监督转移地块的开发协同性,避免只增不减,同时还可以考虑配套建立起包括公众参与、听证制度、争议仲裁等监督机制。

4 结语

上海市中心城已进入城市更新的发展新阶段,为了实现高质量发展、高品质生活、高水平治理,作为核心工具的开发强度管控也在发生迭代,从传统的强度分区转向总量基本稳定下的容积率转移。本文基于上海市国土空间规划体系实施的层次提出转移的实施策略。总体而言,容积率转移应符合城市发展目标、有明确的价值导向和空间指引;容积率转移应符合法定控规的管理要求、适应市场机制,同时作为一种促进城市更新的激励机制,应优先保障公共利益、满足更高标准的城市发展要求。

参考文献 References

- [1] 上海市规划和自然资源局. 上海市主城区单元规划编制技术要求和成果规范[Z]. 2019. Shanghai Municipal Bureau of Planning and Natural Resources. Technical requirements and achievement specifications for the compilation of unit planning in the main urban area of Shanghai[Z]. 2019.
- [2] 刘敏霞. 历史风貌保护开发权转移制度的实施困境及对策——以上海为例[J]. 上海城市规划, 2016(5): 50-53. LIU Minxia. The dilemma and countermeasures of transfer of development right in historic townscape conservation: a case study of Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2016(5): 50-53.

- [3] 詹水芳. 上海实施容积率奖励、转移面临的难点和对策[J]. 科学发展, 2019(4): 84-89. ZHAN Shuifang. The difficulties and countermeasures for realizing plot ratio reward and transfer in Shanghai[J]. Scientific Development, 2019(4): 84-89.
- [4] 戴铜. 美国容积率调控技术的体系化演变及应用研究[D]. 哈尔滨: 哈尔滨工业大学, 2010. DAI Jian. Research on systematic development and application of far regulation techniques of America[D]. Harbin: Harbin Institute of Technology, 2010.
- [5] 春燕. 容积率制度在城市创新建设中的应用——解读东京城市成长战略[J]. 城市规划学刊, 2014(6): 90-94. CHUN Yan. Application of floor area ratio indicators in urban innovation system - interpretation of Tokyo urban growth strategies[J]. Urban Planning Forum, 2014(6): 90-94.
- [6] 覃俊翰. 借鉴台湾经验的历史街区保护视角下的容积转移制度研究[D]. 广州: 华南理工大学, 2012. QIN Junhan. A study on the FAR transfer system from the perspective of Taiwan's experience of historic district protection[D]. Guangzhou: South China University of Technology, 2012.
- [7] 金广君, 戴铜. 台湾地区容积转移制度解析[J]. 国际城市规划, 2010, 25(4): 104-109. JIN Guangjun, DAI Jian. Discussion on Taiwan transfer of development right institution[J]. Urban Planning International, 2010, 25(4): 104-109.
- [8] 凌莉. “体系衔接与治理创新”——上海市单元规划的演进与探索[J]. 上海城市规划, 2018(4): 80-85. LING Li. System cohesion and governance innovation: the evolution and exploration of Shanghai unit planning[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2018(4): 80-85.
- [9] 王莉莉. 存量规划背景下容积率奖励及转移机制设计研究——以上海为例[J]. 上海国土资源, 2017(1): 33-37. WANG Lili. Floor area ratio rewards and transfer of development rights under the background of stock: using Shanghai as a case study[J]. Shanghai Land & Resources, 2017(1): 33-37.