

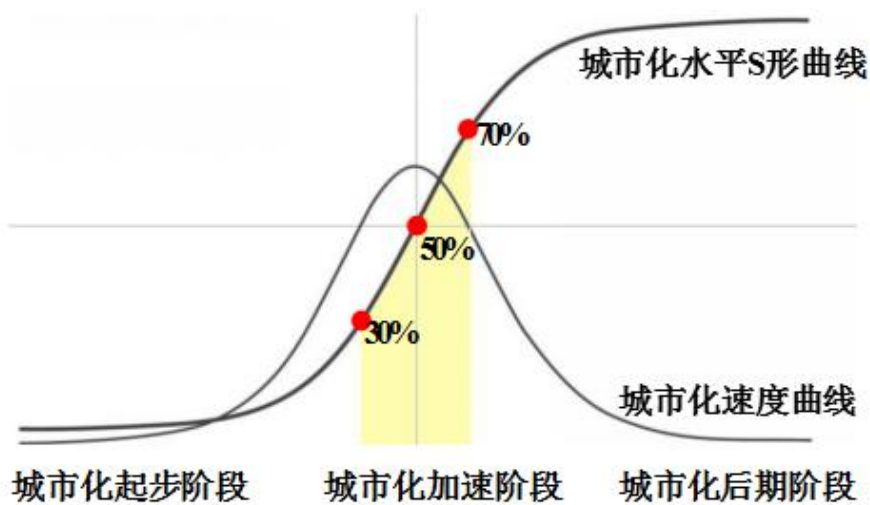
以城市设计领銜“双修”，以“双修”提升宜居建设

导读：珠海市住房和城乡建设局副局长高磊分享“以城市设计领銜‘双修’，以‘双修’提升宜居建设”的内容。结合珠海城市设计体系与要素的分析，介绍珠海城市设计引导城市双修的规划建设实践经验。他认为，城市双修应注重文化、生态、民生和特色，更加关注实施项目的策划，针对性破解生态环境恶化、公共服务不足等问题，有利于直接高效地推进有实效、有影响、可示范的项目。

一、对“双修”的理解

1. “双修”的起源

我国三十多年来高速城镇化和城市扩张建设取得了举世瞩目的成就，2015年，我国城镇化率达到56.1%，城镇化发展到达拐点，当前我国进入到城市化加速阶段的后期。



我国城市化进程

拐点：50%城镇化水平城市化 50% 以前，以城市扩张和新城建设为主，城市发展是粗放型的。城市化 50% 以后，以城市更新和新城建设并重，且随时间推移，旧城更新的比重会越来越大，越来越以环境品质优化为主。

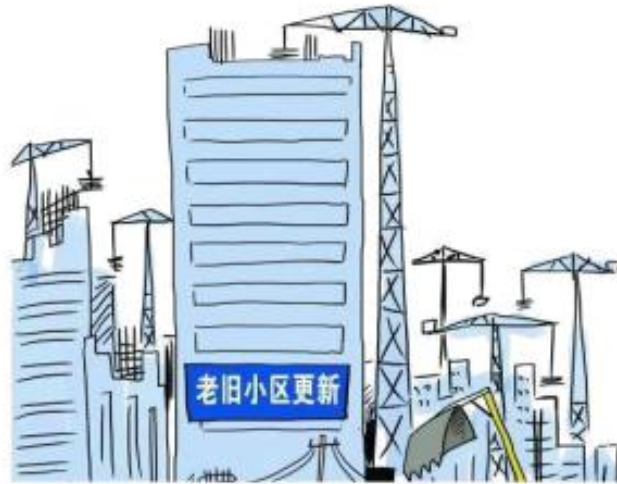
特征 1: 快速城镇化阶段积累的“城市病”逐步爆发



“城市病”

特征 2：城市进入“存量发展时代”

特征2：城市进入“存量发展时代”



进入“存量发展时代”

由于认识和能力的不足，在城市大规模扩张和城市化进程高速推进的同时，我们在生态环境、基础设施、公共服务、城市文化、城市品质等方面留下大量的历史欠账。

2. 生态环境欠账

全国三分之二的水体受到污染，山体被破坏；雾霾影响全国大部分地区。

3. 公共服务欠账

过去我国的城镇化进程过分追求经济高速增长，占用了太多公共资源，导致公共产品和公共服务的供给有大量欠账，尤其在保障性住房、医疗、教育、社保、环保等公共服务领域，出现了需求与供应之间的巨大缺口。公共服务供给城乡不平衡；公共服务供需不匹配；公共服务供给模式单一。

4. 历史文化与特色风貌缺失

历史文化遭到破坏，城市人文特色消失，城市空间风貌趋同，表现为“千城一面、万楼一貌”的特点。

二、国家的政策应对与试点城市探索

1. 新时期城市转型发展迫在眉睫——城市“双修”呼之欲出

2013年12日至13日在北京召开的中央城镇化工作会议上，习近平总书记明确提出了要体现尊重自然、顺应自然，依托现有山水脉络，让城市融入大自然，让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁；要融入现代元素，更要保护和弘扬优秀传统文化，延续城市历史文脉。要注意保留村庄原始风貌，慎砍树、不填湖、少拆房，尽可能在原有村庄形态上改善居民生活条件。

2. 中央城市工作会议——定调“双修”

2015年12月，中央城市工作会议第一次从国家层面正式提出了城市“双修”概念，并于2016年2月出台《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，为新时期城市发展理念定下基调：以人民为中心、坚持人民城市为人民。工作部署的重点为：一、要加强城市设计，提倡城市修补；二、要大力开展生态修复，让城市再现绿水青山。

3. “城市双修”试点——星星之火，三亚起源

2015年4月，面对三亚市在城市高速发展阶段出现的城市形态风貌失控、交通拥堵、违法建筑蔓延等城市问题，首次提出在三亚开展“生态修复、城市修补”的试点工作；2015年6月，住建部正式发函，将三亚列为全国第一个城市修补生态修复的试

点城市。

全国工作指引正式出台——《加强住房城乡建设部关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》。2017年，为全面贯彻落实中央城市工作会议和《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》精神，明确“双修”行动的纲领指南，文件提出：以“十大抓手”，打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。

三、珠海对“双修”的理解

长期以来，珠海坚持经济快速与生态保护并行，在城市发展的同时保持了良好生态环境，走出了一条特色发展之路，在这个过程中珠海不断探索，创新城市建设模式，获得了较多宝贵的荣誉。

城市双修，就是更加关注实施项目的策划，针对性的破解生态环境恶化、基础设施短缺、公共服务不足等突出问题，直接高效推进有实效、有影响、有示范的项目。城市双修，更重要的是把它变成一种行动，一种实践。设计是靠策划，双修是靠行动，从城市设计开始，然后最运用双修实施路径。

1. 城市发展思想的转变

生态思维重于景观思维、以人为本，民生为先、文脉传承，塑造特色风貌。

2. 城市管理精细化、品质化

建立数字城市模型，以三维立体模式加强对城市的空间形体和公共空间的管控；推进三清两违、城市更新、户外广告及夜景

灯光照明规划等工作，提升城市品质。

3. 以城市设计引领城市双修

在城市设计工作中，特别注意将城市设计成果转化为城市双修项目，用城市设计引领城市双修，用城市双修验证城市设计。

● 案例介绍——情侣路沙滩修复工程



岸线利用设计

设计重点:

结合周边不同的用地功能,设计岸线,划分为几大类主要的岸线功能,形成多样的滨水空间。

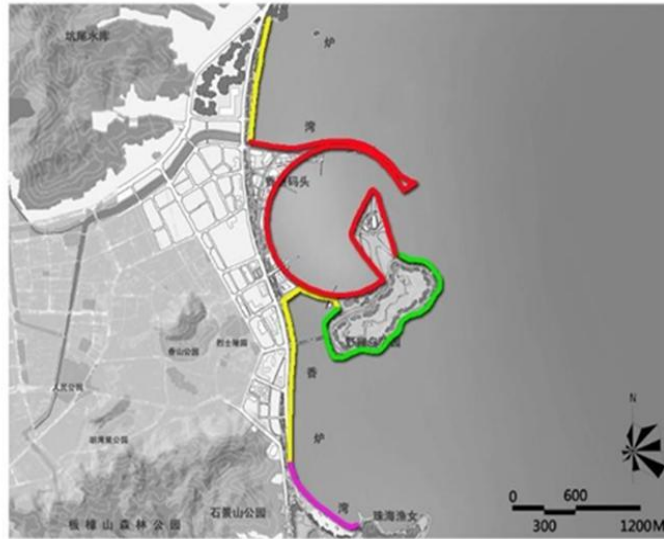
设计引导:

1.生态岸线:保持野狸岛的自然本底,形成野狸岛郊野公园。

2.旅游岸线:香洲港以公共功能为主,结合游艇俱乐部、轮渡码头、珠海歌剧院设置旅游岸线。

3.生活岸线:为周边居住生活的市民提供舒适的亲水岸线。

4.沙滩岸线:恢复珠海渔女北部沙滩,与珠海渔女、石景山公园一同提供公共服务。



岸线利用设计

整体规划空间结构：“一带九湾”的浪漫海岸。 一带：一条沿情侣路的浪漫风情海岸带。 九湾：中国最特色的海湾集合区。在“一带九湾”规划中，确定情侣路 “一带九湾”的整体景观格局和重要节点，并策划出香炉湾沙滩在内的 10 大沙滩修复项目。

● 案例介绍——香炉湾沙滩修复工程

修复项目具体内容：香炉湾沙滩修复工程南起珠海渔女西侧 260m 岸线处，北至东风路口，岸线长度约 1500m。采用“市政管道深埋+滩面吹填补沙”的分层方式，建成 9 万 m² “凹”字形的人工沙滩。

修复项目特点：

针对强——针对“有岸无滩”、“硬质驳岸”等现状问题；见

效快——生态复兴、海鸟回归；可示范——成为沙滩修复典范，直接指导其他湾区的修复工作。

4. 落实海绵城市理念，指导城市修复

利用珠海是第二批全国海绵城市建设试点城市优势，积极贯彻海绵城市建设理念，采取多种方式、适宜的技术，系统地开展山体、水体、湿地的修复工作。

海绵城市内涵是城市在适应环境变化和应对雨水带来的自然灾害等方面具有良好的“弹性”，暴雨来临时由河湖、绿地、可渗透路面等构成的城市海绵体，可以吸水、蓄水、渗水、净水，需要用水时则将蓄存的水“释放”并加以利用。工作重点：保护原有水生态系统、恢复被破坏水生态、低影响开发、减少地表径流。

生态修复内涵是针对当前城市快速扩张带来的大量城市病问题，致力于在自然突变和人类活动影响下受到破坏的自然生态系统的恢复与重建工作，恢复生态系统原本的面貌。工作重点：河流水系修复、生物恢复、山体修复、湿地修复。

国家对海绵城市整个工作的管理体系工作要求，是属于层层分解，落实的一个过程，要求全市要做一个整体的海绵城市指标，落到各个分区里面，然后在各个分区的指导下，再做更细的，把指标层层落下去。

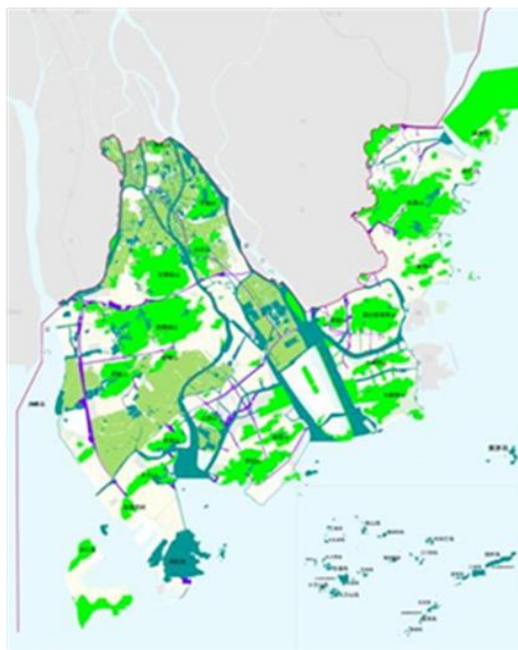
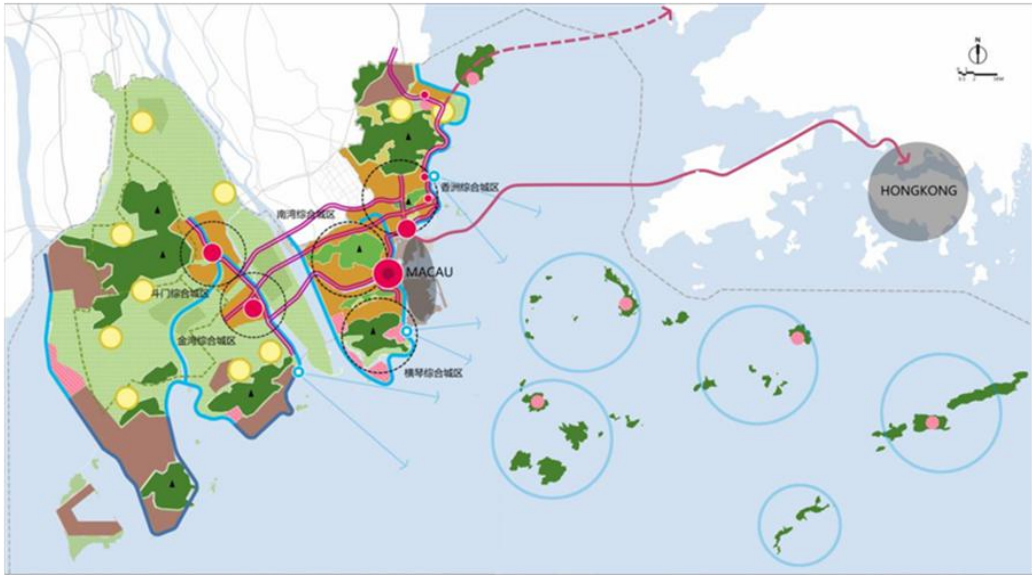
珠海在第一层面的，尝试做了一个自下而上和自上而下相结合的模式，自上而下把总的控制要求落实到每一个分区，自下而

上做了一个指引，指引包括两方面指标，一方面是通过总量的测算确定的分区基准指标，另一方面是根据地块功能、地块大小、朝向、地质条件、排水条件等综合因素，确定一系列的调整系数，通过一个分区基准指标乘以调整系数等于具体地块指标。

四、珠海城市设计体系与要素

1. 以“四个层次”为框架的城市设计编制体系

在市域层面开展总体城市设计。依据《珠海市城市总体规划（2001-2020年）（2015年修订）》，先后完成《珠海市总体城市设计及城市CI设计》和《珠海市夜景景观规划》，从白天、夜晚两个维度建立城市总体空间骨架，实现城市设计全天候管理。总体城市设计通过识别城市的整体风貌特征，确定城市总体格局与景观体系，形成城市设计管理框架，进一步明确和丰富城市总体规划的实施要求，并为下层级城市设计提供指引。在此基础上，开展了《珠海市山体水体保护利用规划》《珠海市生态线控制性规划》等专项规划编制，进一步细化了城市重点控制要素的管控要求。



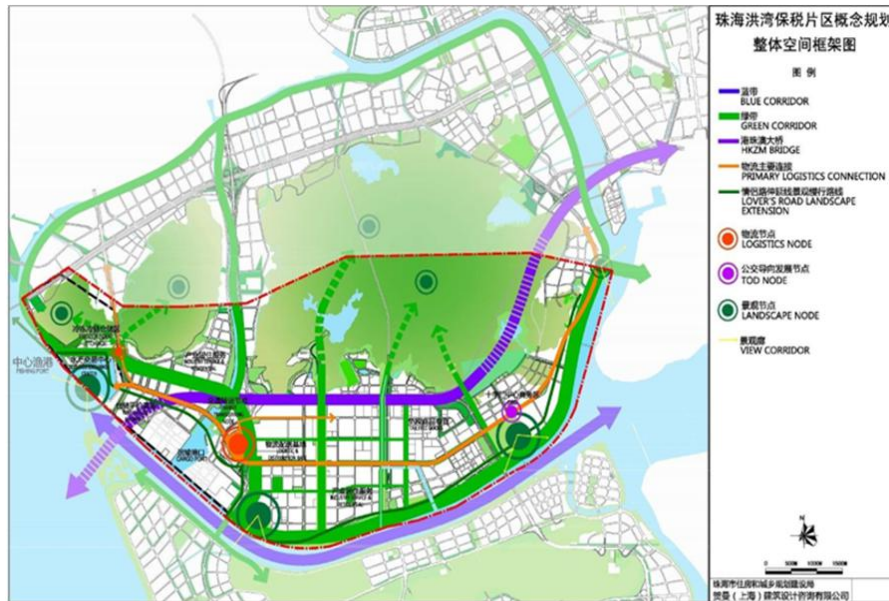
珠海建立了与城市规划一一对应的城市设计编制体系，两者相辅相成相互印证。在市域的层面，珠海是做了全市的终极的长远的概念性空间发展规划和城市总体规划，城市设计与之相对应开展了全市的总体城市设计。

珠海是全省陆地面积最小的城市，但是城市规划对象和要素都特别的复杂，整个城市是山和水融为一体的，地形非常多样，是典型的滨海城市的感觉，但是在西部有大片的田园地区。整个城市基本形成了3种城市形态，一个是东部地区，称为滨海花园城市，西部地区是滨江田园的城市，还有100多个海岛，同时有一个海岛的组团风貌的城市。所以通过总体城市设计，把整个城市的风貌差异问题解决了。

2. 在片区层面开展分区或轴线城市设计

按照城市总规确定的东部“滨海花园城市”和西部“滨江田园城市”的特色风貌，进行差异化的分区城市设计编制工作；完成了横琴新区、西部生态新城、唐家湾地区、南湾城区等分区城市设计，与分区规划共同作为控制性详细规划的编制依据。





针对珠海已有“一带两轴”的精品景观廊道，开展了情侣路浪漫风情海岸带、九洲大道动感活力轴、迎宾大道绿色景观轴的概念性城市设计，确定轴线整体提升策略，优化交通系统组织，完善公共服务设施和活动空间，促进城市功能转型升级，提升城市活力。



3. 在城市更新、特色小镇等重点地区开展详细城市设计

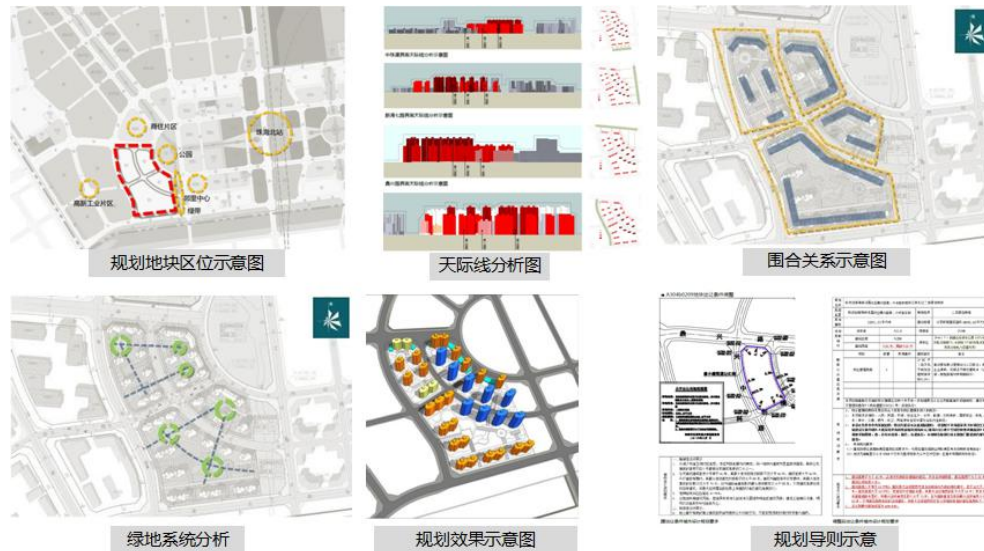
近年来，按照城市发展的总体思路，开展了两镇、三心、三港等一系列详细设计。

在成果输出上，特别强调建立“一控规多图则”的规划管理体系，将城市设计、地下空间、海绵城市等控制要求转化为控规的附加法定图则，细化建筑布局、形态特色、地下空间利用、建筑风格和色彩等具体的管控要求，不断强化对城市开发建设的指导。

4. 在重要场所和敏感地区开展“场地设计”

针对城市重要景观节点和待出让地块，进一步细化建筑单体之间空间景观格局、视线通廊、立面肌理及空间形态，并将其纳入土地出让合同的规划设计条件中，有效指导下一步建筑方案设计，保证建筑方案的风格、形式符合城市整体空间形态的控制要求。这种“场地设计”方式，大大丰富了原有容积率、绿地率、

建筑密度等相对原则性的控制要求，又为下一步建筑设计明确了方向，减少了方案摇摆与徘徊，一经推出便为开发企业所接受，曾经是超高地价产生的重要推手。



5. 以“九项要素”为核心的城市设计管控体系

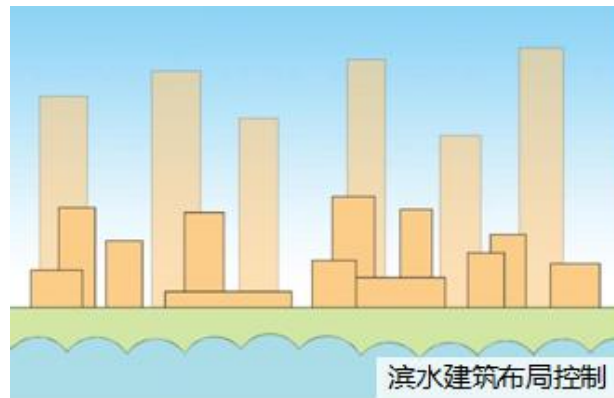
《珠海经济特区城乡规划条例》指出城乡规划应当充分利用山水相拥、陆岛相望、城田相依的自然条件，严格保护山脊线和海岸线；

滨水、沿山以及沿城市主干道两侧建筑高度、密度和面宽应当协调有序，居住建筑以点式建筑为主，预留视线通廊，打造优美的城市天际线，营造山、水、城有机统一的海滨城市风貌；

城乡规划编制的全过程应当进行城市设计。城市设计应当注重对山体和滨水地区的保护及合理利用，对城市空间形态，交通系统及建筑的造型、高度、色彩等内容提出规划管理要求。

《珠海城市规划技术标准与准则》划分“东部花园城市风貌区”、

“西部田园城市风貌区”与“南部海岛风情园 风貌区”。将全市用地划分为四类城市景观风貌分区，即特定风貌区、一类景观风貌区、二类景观风貌区、三类景观风貌区。特定风貌区和一类景观风貌区的重点地段应单独编制城市设计，作为详细规划及用地规划设计条件的依据；二类景观风貌区在编制控规时应加强城市设计内容研究。提出了滨水建筑、滨水开敞空间、沿山开敞空间及沿重要景观界面的景观通廊控制要求。



滨水建筑布局控制

6. 九项设计管控要素

以密度分区调配空间资源——影响城市效率与环境质量。空间使用和占用情况。城市设计应尽可能让用地最高合理容限的占有率保持相对不变，以充分利用城市优先的空间资源。同时保护自然要素和生态条件，优化基础设施建设。

以建筑高度管控天际轮廓、以建筑特色凸显地域特点——建筑是城市空间最主要的决定因素之一。城市中建筑的体量、尺度、比例、空间、功能、造型、材料、用色等对城市空间环境具有极其重要的影响。

以夜景景观烘托浪漫氛围——室外公共活动空间或景物的夜间

景观的照明。通过灯光的效果烘托城市景观本身的文化性和特色性，展示不同于或模拟于白天的景观形象。

以公共空间提升环境品质——城市的公共外部空间。包括自然风景、硬质景观、公园、娱乐空间。

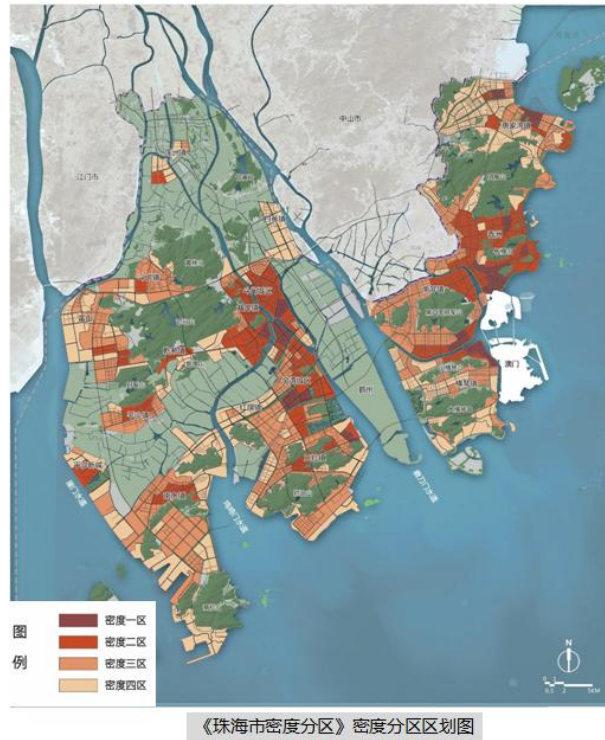
以道路系统完善城市肌理（偏重车行、交通属性）、以街道营建强化城市活力（偏重人行与活动、生活属性）——道路与街道是城市公共空间的分支。

以历史建筑传承城市文脉——以“紫线规划”为统领，以历史建筑为核心抓手，塑造各具特色的历史文化风貌区。

以地下空间完善立体管控——设计内容包括出入口、室内空间设计、与交通特别是静态交通的联系，以及与地面城市的立体关系等；地下城市设计要素应与与地面有机对应起来，并利用标识减少地下空间封闭性带来的迷途感。

7. 以密度分区调配空间资源

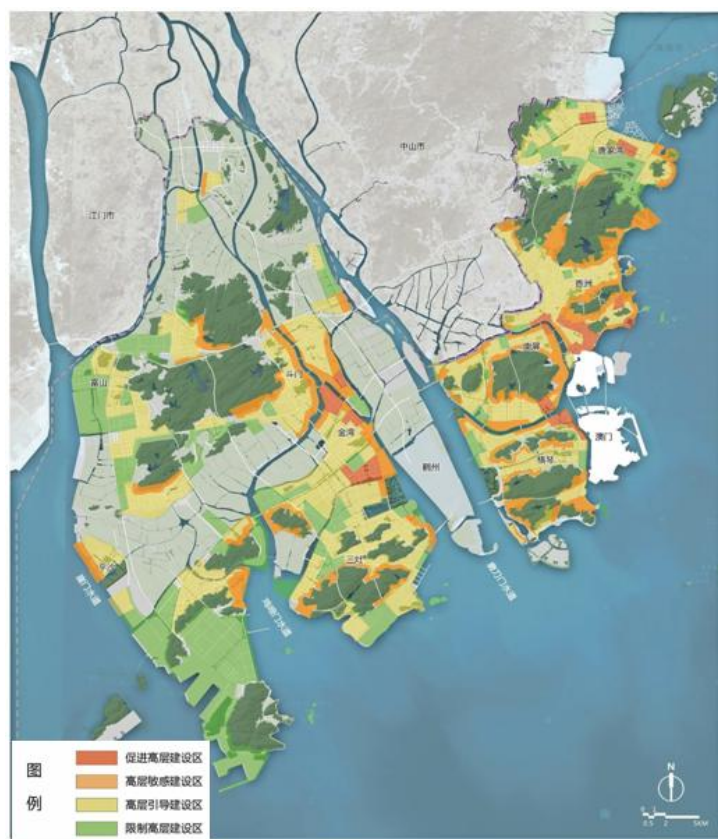
《珠海市密度分区规划》基于区位条件、交通条件、生态环境3个方面内容，12项指标，确定4个基准强度控制分区不再结合他的一些山水水体，包括一些相关的规划、环境保护等等；结合相关城市设计所划定的城市重点地区，山体、水体等生态保护规划所确定强度限制内容，历史文化保护规划所划定的核心保护区、建设控制区和风貌协调区的要求，进一步修正基准强度分区；依据开发地块的周边与道路的关系、轨道交通站点距离、地块规模大小、场地朝向情况，形成不同分区强度测算的方法和规则。



《珠海市密度分区》密度分区区划图

8. 以建筑高度管控天际轮廓

《珠海城市规划技术标准与准则》中，针对重要城市滨海、滨河生活岸线沿线地区，自岸线 300 米以内的滨水风貌敏感区的高层居住建筑应以点式为主，临近滨水区域的建筑应以低、多层建筑为主；为避免“高低配”的现象，提出了同一地块内的住宅最低建筑高度不应小于最高建筑高度的三分之一等要求；依据密度分区规划，充分考量视廊控制、山水格局、生态格局和历史文化保护要求，确定城市整体高度分区和控制标准，划定促进高层建设区、高层敏感建设区、高层引导建设区、禁止高层建设区 4 个分区；制定城市设计三维模型入库数据标准，探索推行建筑高度的数字化管控，目前已完成主城区 160 平方公里的城市现状三维建模；



高层建筑分类控制分区图

高层建筑分类控制分区图

9. 以建筑特色凸显地域特点

制定了《关于加强城市建筑风貌管理的若干规定（试行）》，统筹全市城市建筑风貌，明确城市天际线、山脊线和滨水岸线是城市风貌管控的重点；组织编制《珠海市建筑风貌和建筑色彩规划》，提出“水韵华彩百岛城，珠颜玉色山海间”的建筑色彩及“中西合璧、时尚先锋”的建筑风貌定位。

10. 以夜景景观烘托浪漫氛围

编制了《珠海市夜景景观规划》，识别城市夜景重点地区和一般地区，并提出近、远期管控要求，确定了“一带、两轴、三核、三廊、多点”的夜景结构，配套制定了《珠海市夜景景观规划——实施管理手册》，确定刚性和弹性内容。

□ 珠海市夜景景观规划



珠海市夜景景观规划

11. 以公共空间提升环境品质

生态空间：《珠海市生态线控制性规划》，划定了 1051.08 平方公里的生态空间，确保 70% 的受保护绿色开敞空间，全面铺开控制线树桩定界工作。

滨水空间：确定“重要的滨河生态岸线，其陆域沿河纵深的建设控制地带不得少于八十米；重要的滨海生态岸线，其陆域沿海纵深的建设控制地带不得少于一百二十米”的管控要求

公园体系：编制了《美丽珠海—公园之城规划》，提出建设“千园之城”的规划目标，并将公园建设近山、亲水、入村、融城。

公共艺术空间：在具体项目中，要求居住用地内须做公共艺术空间设计，按绿地率的 10—15% 或按用地面积的 3—5% 提供公共艺术空间用地，应集中布局成块状形态，且必须至少有一面临街，可结合配套商业设置，

以道路系统完善城市肌理，更加强调是对车辆规范有序的管控，道路的空间合理的利用。以街道营建强化城市活力，强调街道功能属性。

以历史建筑传承城市文脉，以历史建筑为核心抓手，塑造各具特

色的历史文化风貌区。以地下空间完善立体管控。

五、珠海城市设计引领城市双修实践

1. 修补城市“边边角角”

香洲区社区体育公园

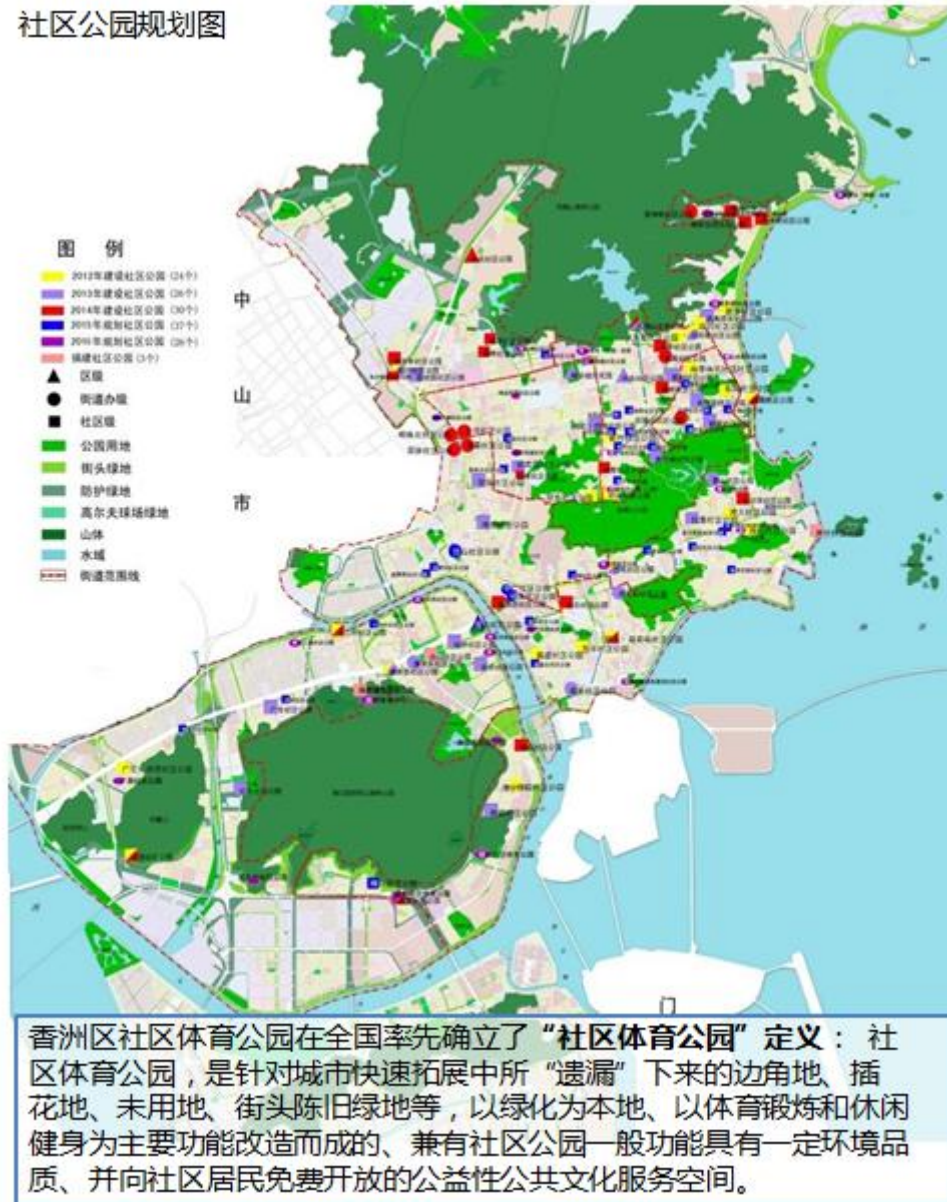
①项目背景与策划

珠海市主城区已进入“土地紧约束”时期，人口的集聚与增加使得户外活动空间日益局促。小地块挖潜与居民需求。

②项目生成

广东省委、省政府《关于建设宜居城乡的实施意见》（2009年）；广东省政府《关于加快转变我省体育发展方式的意见》（2012年）：转变观念，切实把主要精力放在发展群众体育上，要以人为本，以人民群众的幸福为本，真正转变体育发展方式；2012年，珠海市委、市政府提出：率先升级、建设幸福珠海。区政府即以“人的尺度”审视城市发展，以“提升百姓的幸福感”为宗旨，以“建设群众身边的文体场所”为目标。

社区公园规划图



市区公园规划图

③项目实践

深入调查香洲区内闲置边角地情况，聘请专业机构；编制规划，制定标准。

④建设特点

布局小而广，方便市民快捷安全到达；价廉物美，小投资带来大的建设成效；设施齐全，因地制宜形成六大特色；精彩纷呈，群众文体活动空前繁荣。

2. 修复城市自然生态

沙滩修复工程

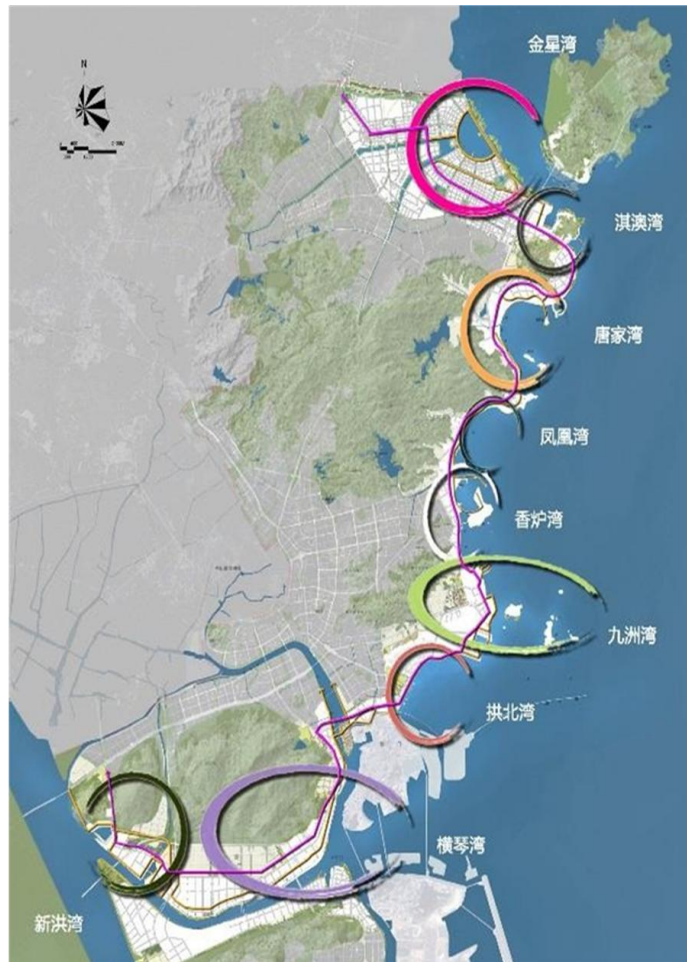
①项目背景与策划

上世纪90年代，情侣路成为珠海的名片。然而，若干年前修建情侣路时，采用传统防波堤建设方式导致情侣路“有岸无滩”，在某种程度上隔断了城市与海、人与自然的联系。随着城市的建设发展，开敞空间不足、服务设施缺乏、城市界面单一等问题日益凸显。

项目生成

《情侣路浪漫风情海岸带规划设计》，运用生态学的方法，将沙滩修复作为破解问题的突破口，结合现状条件、历史沿革、海洋动力环境学确定了凤凰湾、香炉湾、城市客厅等8个沙滩修复工程，在沙滩沿线设置滨海游园和亲水平台，增设陆上及水上活动，提高海岸线景观品质，丰富市民滨海活动，凸显滨海城市特色。

沙滩修复把人工硬质岸线恢复为生态岸线，运用沙滩透气透水特质，在海洋和陆地间形成缓冲区，由硬性防护转为软性防护，降低城市自然灾害影响；同时，它也为还原历史，恢复珠海场地印记，活化海岸公共空间，带动旅游经济发挥了重要作用。



②项目经验

科学论证，制定修复最优方案 自然数据收集，观测和前期论证与设计确定最优方案。

创新思维，实现资源配置效率最大化建设单位创新性地把沙滩修复与港珠澳大桥珠海口岸基坑开挖建立了联动关系，直接采用巴塞罗那人工沙滩建设经验借鉴，通过海洋人工岛开挖所余的优质中粗砂作为沙滩砂源，仅花费了 2000 多万元，并缩短了工期。

专业管理，营造安全舒适沙滩环境政府采用区、镇街、社区三级监管网络，明确了各级管理主体的职责范围与责任边界。

项目实施过程中的公众参与广泛调研，征集市民意见。

3. 管线综合，功能提升

横琴新区综合管廊

①项目背景与策划

传统地下管线引发的次生灾害频发；地下综合管廊的先进性；横琴新区面对传统管线存在的次生灾害隐患，选择建设地下综合管廊。

②项目生成

《横琴总体发展规划》明确把横琴建设成为资源节约、环境友好的“生态岛”。横琴贯彻尊重山水、疏密有致、功能混合的城市规划原则以及节约、集约、高效的土地利用原则，致力于打造“山脉田园，水脉都市”城市格局，最大限度减少了城市通勤交通的压力，并提高了城市活力。同时，着力推进绿色建筑、低碳交通、低碳产业，在提高城市活力的同时，最大限度地提高城市的生态环保效益。

开展横琴新区综合管廊建设，是横琴新区节约、集约利用土地，有序推动城市开发建设，强化城市市政综合保障的一项重要市政工程，具有突出的经济、社会和环境效益。

4. 践行“小街区、密路网”发展模式

以高新区为试点，推行城市设计实施建设导则，践行“小街区、密路网”发展模式。

①项目背景与策划

大街区困境；小街区导向；以高新区为试点，推行城市设计实施建设导则，践行“小街区、密路网”发展模式。

②项目生成

现实困境：小街区实践处于起步探索阶段，不管是规划技术还是实施管理，都缺乏相应的法规、规范指导和支撑。

5. 传承城市印记与记忆

古驿道保护利用工作

①项目背景与策划

全方位开展历史文化名镇、名村、街区、古驿道、历史建筑的保护利用，保护历史格局，延续城市文脉，是城市双修工作的重要内容。珠海境内现存“岐澳古道”、“长南迳古道”、“凤凰山古道”、“金星门水道”四条古驿道遗址，共计64.5公里。古驿道沿线有会同、那洲两条古村，拥有杨寮迳烽火台、百峒溪摩崖石刻、普陀寺、凤凰塔、烈士陵园等历史文化资源及凤凰山森林公园为代表的自然风景资源。

②项目生成

在许瑞生副省长和省厅的关心指导下，珠海香山古驿道有幸成为南粤古驿道八个示范段之一。珠海以岐澳古道、长南迳古道、凤凰山古道及金星门水道四条古驿道遗存为载体，深度整合了古驿道沿线及其周边传统文化、风土人情、历史遗存、名人典故等，打造“香山古驿道群英故里文化遗产线路”。

③实施路径

以古驿道本体保护为关键，示范段建设有序推进；以沿线资源整合为支撑，古驿道工作连点成线；以主题活动赛事为平台，古驿道活化利用全民参与；以完善的工作机制为抓手，古驿道保护长效规范。



香山古驿道遗存分布图

④实施成效

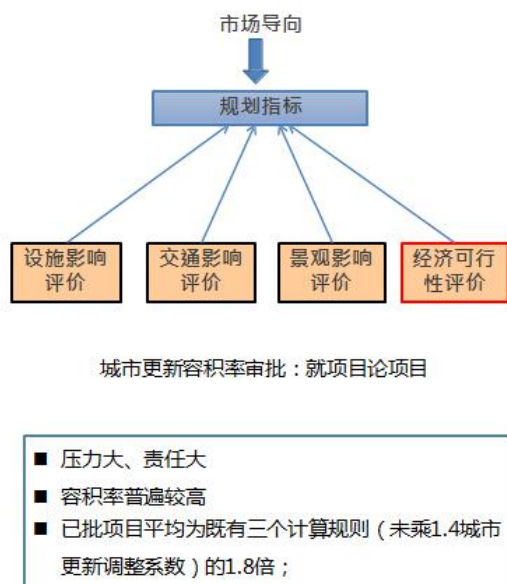
到 2017 年底，全市将基本建成香山古驿道示范段 22 公里（其中，岐澳古道 15 公里，长南迳古道 7 公里）。

⑤实施影响

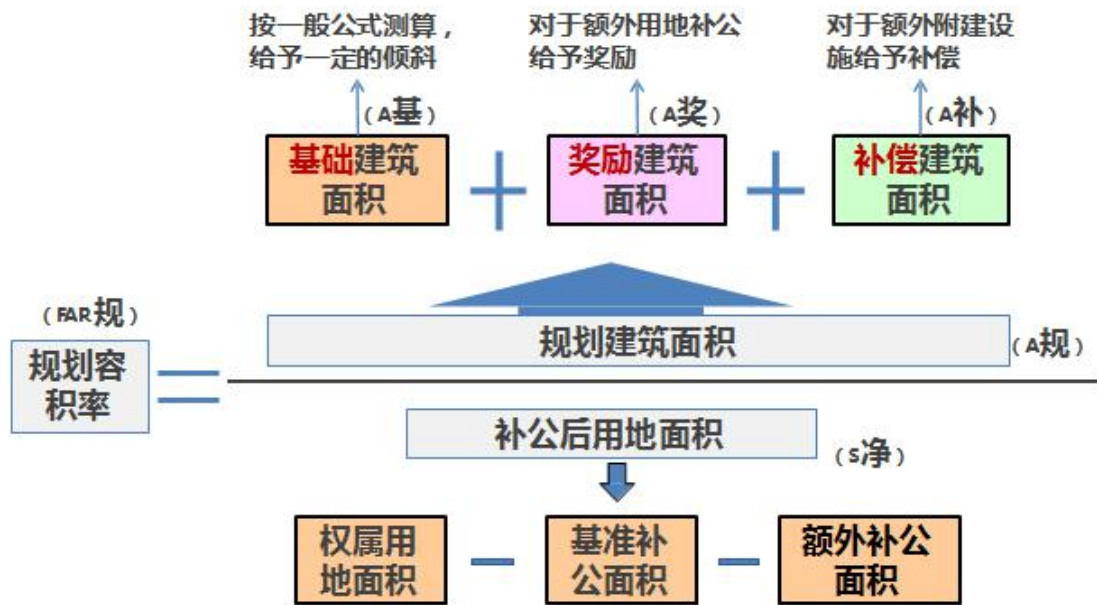
设计方面，将古驿道结合绿道、城市道路，梳理形成 4 条串联沿线唐家湾镇、会同村、名人故居等古镇、古村及其他历史风物，体现珠海近现代革命文化的香山驿路文化线。赛事策划方面，将文化遗产的活化与赛事相结合，激发香山古驿道沿线历史文化资源活力。宣传推广方面，贯通文化脉络，深入挖掘并研究古驿道沿线在中国近代政治、科技、经济、文化有代表性的原香山籍人物（如留美幼童等）生平事迹、历史文献、历史遗存等历史文化资源。

6. 研究城市更新容积率测算方法

城市更新补公容积率奖励研究，面对现状城市更新容积率定夺考虑因素片面导致普遍较高、测算方法不统一的问题，开展《城市更新补公容积率奖励研究》。



容积率测算原则，奖励补公，保证可行性：严控设施类型，提升城市公共服务水平；放宽更新项目容积率，在可承载的范围内给予支持。适用对象，拆建类旧工业、旧城镇改造项目，已批准列入更新计划的城中村、烂尾楼改造项目。容积率测算思路，针对权属用地，进行开发总量控制（分为三部分）。由容积率除以用地面积反算容积率。特殊贡献奖励，对于珠海市经济发展作出特殊贡献的企业，在其他技术条件允许的情况下给予容积率奖励。



	原容积率审查方法	本研究提出计算方法
测算思路	以经济测算结果划定容积率上限。	以统一公式计算并划定容积率上限。
优点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 业主单位接纳度高。 ■ 弹性大 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公平、一视同仁 ■ 控制开发强度、凸显珠海特色 ■ 促进补公、提高城市建成区公共服务水平 ■ 审查过程简洁、阳光、效率高 ■ 体现珠海对有贡献企业的支持
缺点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 经济测算的正确性和准确度难以把握 ■ 谈判时间长、效率低 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 部分业主单位积极性低 ■ 难以全面考虑所有特殊情况