附件 1

规划用地清单指引

表 1-1 规划用地布局优化适配清单指引

可优化用地类别 \ 用地类别		居住用地	公共管理与公共服务用地	商业用地	商务金融用地	娱乐康体用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地
居住用地		—	○	○	○	○	○	×	×	○	×	×
公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	○	—	○	○	○	×	×	×	○	○	×
	其他	✓	—	✓	✓	✓	○	○	×	○	○	×
商业用地	批发市场用地	×	×	○	○	○	○	○	×	✓	○	×
	公用设施营业网点用地	✓	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×
	其他	✓	○	—	✓	✓	○	○	×	○	○	×
商务金融用地		✓	○	✓	—	✓	○	○	×	○	○	×
娱乐康体用地		○	○	○	○	—	○	○	×	○	×	×
一类工业用地		○	○	○	○	○	—	✓	✓	○	○	○
二类工业用地		×	×	×	×	×	○	—	✓	○	○	○
一类物流仓储用地		○	○	○	○	○	✓	✓	○	—	✓	✓
二类物流仓储用地		×	×	×	×	×	○	✓	○	○	—	✓
交通场站用地		○	○	○	○	○	✓	✓	×	✓	✓	×
公用设施用地		○	○	○	○	×	○	✓	×	○	○	×
绿地与广场用地		✓	○	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	×

注 1：横向用地可优化为竖向用地，不可反向，如三类工业用地可以优化为一类工业用地，反之不可。

注 2：“✓”表示可优化，“○”表示满足交通、环境影响、安全、卫生防护、设施配套等要求条件下可优化，“×”表示不可优化。

注 3：商业用地不含公共加油、加气、加氢站。

注 4：表中未涉及用地一般不可优化，确需优化的应充分论证，相关主管部门出具意见，并作为附件纳入成果。

注 5：本表同样适用于街区层级控规对单元层级控规的优化。

注 6：表中与国家和地方相关法律法规规章及技术标准有冲突的，以后者为准。

表 1-2 设施与用地兼容正面清单指引

用地类别		可兼容设施	可兼容设施比例（%）	
一级类	细分类			
07 居住用地	0701 城镇住宅用地、0702 城镇社区服务设施用地	商业服务业设施、公共管理与公共服务设施、市政公用设施、交通运输设施、其他配套辅助设施	⩽20	
08 公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0804 教育用地(不含 080403 中小学用地、080404 幼儿园用地)、0805 体育用地	商业服务业设施	⩽15	⩽20
		配套居住设施、城镇社区服务设施、市政公用设施、交通运输设施、其他配套辅助设施	⩽20	
09 商业服务业用地	0901 商业用地(不含 090102 批发市场用地)、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地	公共管理与公共服务设施、城镇社区服务设施、市政公用设施、交通运输设施、其他配套辅助设施	⩽20	
	0904 其他商业服务业用地	市政公用设施、交通运输设施、其他配套辅助设施	⩽20	
10 工矿用地	100101 一类工业用地、100102 二类工业用地	办公设施、生活服务设施	⩽15	⩽30
		生产服务设施	⩽15	
		市政公用设施、交通运输设施、新型基础设施	⩽15	
11 仓储用地	110101 一类物流仓储用地、110102 二类物流仓储用地	办公设施、生活服务设施、生产服务设施、市政公用设施、交通运输设施、新型基础设施	⩽20	
12 交通运输用地	1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地	商业服务业设施	⩽15	⩽20
		公共管理与公共服务设施、城镇社区服务设施、市政公用设施、其他配套辅助设施	⩽20	
13 公用设施用地	1301 供水用地、1302 排水用地、1303 供电用地、1304 供燃气用地、1305 供热用地、1306 通信用地、1307 邮政用地、1308 广播电视设施用地	商业服务业设施	⩽15	⩽20
		公共管理与公共服务设施、城镇社区服务设施、市政公用设施、其他配套辅助设施	⩽20	
14 绿地与开敞空间用地	1401 公园绿地、1403 广场用地	休憩设施、健身设施、停车设施、商业服务业设施	⩽8	—
		公共管理与公共服务设施、市政设施、其他配套辅助设施、园路及铺装场地等的比例各地可结合实际参考《公园设计规范》等相关标准	——	

注1：兼容比例为地块内兼容功能建筑计容规模占总建筑计容规模的比例，如被兼容用地类别或兼容设施无建（构）筑物，则以用地面积计算。

注2：兼容的设施不得对用地的建筑产生安全、环境等负面影响。

注3：严禁擅自利用兼容在工业、商业用地上建别墅、私家庄园、高尔夫，或者将工业厂房、商业用房改造

为居住功能的别墅、私家庄园。

注4：配套居住设施指宿舍、公寓等非商品住宅类的居住型配套。

注5：表中涉及的商业服务业设施均不含批发市场和公共加油、加气、加氢站。

注6：公共管理和公共服务设施、市政公用设施、交通运输设施均指符合邻避要求、能够附设的设施，其中，公共管理和公共服务设施不包含机关团体和涉及传染病、流行病类的医疗设施；市政公用设施不含垃圾中转站、污水处理站等对环境产生影响的邻避设施。

注7：城市更新片区、TOD站点周边地区、新产业新业态用地可结合论证进一步提高兼容比例。

注8：办公设施指企业发展所必须的办公、管理用房；生活服务设施指企业发展所必须的宿舍、食堂、小型商业用房；生产服务设施指企业发展所必须的研发、设计、检测、中试等设施以及销售、加工、配送、展示用房。

注9：鼓励各地结合实际出台实施细则，细化兼容正负面清单，并明确如下事项：

（1）明确禁止兼容的高风险业态类型。对涉及安全、环境污染、噪声影响等风险的兼容设施，应明确防护距离、环境影响评价、消防、安全等前置条件，并在规划许可前完成相关专项论证。

（2）明确各类用地可附设的交通设施、市政公用设施、其他配套辅助设施类型，并结合新形势新要求充分考虑低空起降设施、交通充换电设施、智能配送设施、电动车停车场等新型基础设施。

注10：可兼容设施比例为建议值。与国家和地方相关法律法规规章及技术标准有冲突的，以后者为准。

表 1-3 用地混合利用正面清单指引

<table>
<tr><td colspan="3">主导地类</td><td rowspan="2">可混合地类</td></tr>
<tr><td>一级类</td><td colspan="2">细分类</td></tr>
<tr><td>07 居住用地</td><td colspan="2">0701 城镇住宅用地、0702 城镇社区服务设施用地</td><td>0803 文化用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地</td></tr>
<tr><td rowspan="8">08 公共管理与公共服务用地</td><td colspan="2">0801 机关团体用地</td><td>0702 城镇社区服务设施用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地</td></tr>
<tr><td colspan="2">0802 科研用地</td><td>0702 城镇社区服务设施用地、0801 机关团体用地、0803 文化用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地</td></tr>
<tr><td colspan="2">0803 文化用地</td><td>0702 城镇社区服务设施用地、0801 机关团体用地、0802 科研用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、0904 其他商业服务业用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地</td></tr>
<tr><td>0804 教育用地</td><td>080401 高等教育用地、080402 中等职业教育用地</td><td>0802 科研用地、0803 文化用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地</td></tr>
<tr><td colspan="2">0805 体育用地</td><td>0702 城镇社区服务设施用地、0801 机关团体用地、0803 文化用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、0904 其他商业服务业用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地</td></tr>
<tr><td colspan="2">0806 医疗卫生用地</td><td>0803 文化用地、0807 社会福利用地、0901 商业用地</td></tr>
<tr><td colspan="2">0807 社会福利用地</td><td>0803 文化用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0901 商业用地</td></tr>
<tr><td rowspan="2">09 商业服务业用地</td><td rowspan="2">0901 商业用地</td><td>090101 零售商业用地、090103 餐饮用地、090104 旅馆用地</td><td>07 居住用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、0904 其他商业服务业用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地</td></tr>
<tr><td>090102 批发市场用地</td><td>090101 零售商业用地、090103 餐饮用地、090104 旅馆用地、0902 商务金融用地、0904 其他商业服务业用地、1001 工业用地、1101 物流仓储用地</td></tr>
</table>

	0902 商务金融用地		07 居住用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地、0901 商业用地、0903 娱乐用地、0904 其他商业服务业用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地
	0903 娱乐用地		0803 文化用地、0805 体育用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、0904 其他商业服务业用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地
	0904 其他商业服务业用地		0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地
10 工矿用地	100101 一类工业用地、100102 二类工业用地		0802 科研用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、110101 一类物流仓储用地、110102 二类物流仓储用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地
11 仓储用地	110101 一类物流仓储用地、110102 二类物流仓储用地		0802 科研用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、100101 一类工业用地、100102 二类工业用地、1206 城市轨道交通用地、1208 交通场站用地、13 公用设施用地
12 交通运输用地	1206 城市轨道交通用地		070102 二类城镇住宅用地、0702 城镇社区服务设施用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、1101 物流仓储用地、13 公用设施用地
	1208 交通场站用地	120801 对外交通场站用地	0803 文化用地、0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、1101 物流仓储用地、1206 城市轨道交通用地、13 公用设施用地
		120802 公共交通场站用地、120803 社会停车场用地	0803 文化用地、0901 商业用地、1206 城市轨道交通用地、13 公用设施用地
13 公用设施用地	1301 供水用地、1302 排水用地、1303 供电用地、1304 供燃气用地、1305 供热用地、1306 通信用地、1307 邮政用地、1308 广播电视设施用地、		08 公共管理与公共服务用地、1208 交通场站用地、14 绿地与开敞空间用地
14 绿地与开敞空间用地	1401 公园绿地、1403 广场用地		08 公共管理与公共服务用地、09 商业服务业用地、1206 城市轨道交通用地、13 公用设施用地

注1：表中涉及用地均指用地的地上部分。

注2：地块内混合用地类别原则上不得超过三类，用地类别表示为“主导地类/混合地类”，成果图件中用地颜色以主导地类为主。地块内各混合地类建筑面积比例应不超过主导地类的建筑面积，无建（构）筑物的，则以用地面积计算。

注3：表中涉及的商业用地不包含批发市场用地及公共营业网点用地中的公共加油、加气、加氢站，工业用地不包含三类工业用地，物流仓储用地不包含三类物流仓储用地。

注4：表中未涉及的用地一般不宜混合。

注5：主导地类为公共管理与公共服务用地的，需划定公益性公共服务设施用地控制线，明确各类管控要求，混合地类不应影响交通及使用功能。

注6：用地混合二类工业用地与二类物流仓储用地的，不可布局于居住区和公共设施集中区内。

注7：表中与国家和地方相关法律法规规章及技术标准有冲突的，以后者为准。

附件 2

控规动态维护情形指引

一、优化调整的适用情形

1.总体规划修改或动态维护后空间布局发生变化的。

2.因开发边界调入，与原有城镇开发边界连片或紧邻边界，对现有用地格局造成影响的。

3.在不降低道路等级、不影响交通功能及实施可行性的前提下，调整道路线形、红线宽度、竖向等参数，增加城市支路的。

4.符合总体规划和城市更新专项规划确定的更新目标和工作重点，对城市更新项目的用地性质、管控指标等进行优化的。具体项目参照省级城市片区综合更新任务清单。

5.不降低公益性设施服务水平及实施可行性，且符合相关技术标准规范和设施承载能力要求的前提下，对公益性用地地块位置或地块形态进行优化并调整相应管控指标的。

6.单一经营性用地进行混合利用、混合用地调整为单一用地性质、混合用地各用途比例调整，且规划管控指标发生变化，变化后仍符合相关技术标准规范的。

7.在不对周边环境造成额外干扰、污染及安全隐患，且符合相关环保、安全管控标准的前提下，工业用地（三类工业用地除外）与物流仓储用地（三类物流仓储用地除外）之间相互调整的。

8.主导属性为工业、仓储的单元或街区内，在周边市政交通基础设施、公共服务设施可承载的前提下，将其他用地调整为工业用地或仓储用地的。

9.其他用地调整为公益性用地的，公益性用地(邻避型设施、保障性住房用地除外)之间用地性质调整，对周边用地未造成不良影响的。

10.留白用地明确用地布局后需联动调整用地布局且不突破单元强制性内容的。

11.工业用地、物流仓储用地的管控指标调整，且符合相关技术标准规范的。

12.需增补或变更设施与用地兼容指标、地下空间开发利用要求，且符合相关技术标准规范的。

优化调整原则上以街区为范围进行研究和成果编制，涉及跨街区动态平衡的，应统一研究和编制，优化调整方案可较街区控规成果有所简化，但应包含调整内容、影响评价等解释说明内容的附件。

二、技术修正的适用情形

1.因用地勘界、比例尺精度、权属范围衔接等技术原因，对总体规划划定的城市四线、洪涝风险控制线、历史文化保护线等进行修正的，应确保控规编制范围内城市重要控制线总体格局保持稳定，面积总量不减少，服务功能不变更，设施等级不降低。

2.地块界线与地籍权属界线不一致，且地块界线调整一侧毗

邻用地未依法供应、未开工建设的，可对地块界线予以修正。

3.在符合用地出让相关规定的前提下，对单一性质规划用地进行分割，或对同一性质相邻规划用地进行合并的，分割后用地指标按原规划指标执行，合并后指标取原规划指标综合值。涉及非独立占地设施配套的，应经充分论证后合理分配。

4.因道路施工需要进行道路红线微调，或因道路渠化需要进行道路红线展宽的，其涉及的地块界线及建筑退线应同步调整。

5.因国家和省法律法规、技术规范及相关标准等文件更迭，致使规划指标、配套标准不满足规定要求的，在不影响视线通廊、日照最少时长等条件，保障公共利益的前提下，按最新标准予以更正。