

UDC

中华人民共和国国家标准



P

GB 50137 – 20XX

---

# 城乡用地分类与规划建设用地标准

Code for classification of urban and rural land use and  
planning standards of development land

征求意见稿

**20180418**

20XX – XX – XX 发布

20XX – XX – 01 实施

---

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局

联合发布

中华人民共和国国家标准

# 城乡用地分类与规划建设用地标准

Code for classification of urban and rural land use and  
planning standards of development land

**GB 50137 -20XX**

主编部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：2018年XX月1日

中国**建筑工业(计划)**出版社

2018北京

# 前 言

根据住房和城乡建设部《关于印发 2015 年工程建设标准规范制订、修订计划的通知》（建标[2014]189 号）的要求，标准编制组广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外标准，并在广泛征求意见的基础上，修订本标准。

本标准修订的主要技术内容是：完善城乡用地分类体系；扩容增加镇建设用地分类、村庄建设用地分类；健全城乡、城市、镇、村庄全域管控的规划建设用地标准体系；并对相关条文进行了补充修改。

本标准中以黑体字标志的条文为强制性条文，必须严格执行。

本标准由住房和城乡建设部负责管理和对强制性条文的解释，由中国城市规划设计研究院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送中国城市规划设计研究院《城乡用地分类与规划建设用地标准》修订组（地址：北京市车公庄西路 5 号，邮政编码：100044）。

本标准主编单位：中国城市规划设计研究院

本标准参编单位：中国建筑设计院有限公司

上海同济城市规划设计研究院

北京大学城市与区域规划系

北京市城市规划设计研究院

浙江省城乡规划设计研究院

辽宁省城乡建设规划设计院

四川省城乡规划设计研究院

中国土地勘测规划院

住房和城乡建设部标准定额研究所

本标准主要起草人员：

本标准主要审查人员：

# 目 次

<b>1</b>	<b>总 则</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>术 语</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>用地分类</b> .....	<b>4</b>
3.1	一般规定.....	4
3.2	城乡用地分类.....	5
3.3	城市建设用地分类.....	7
3.4	镇建设用地分类.....	12
3.5	村庄建设用地分类.....	14
<b>4</b>	<b>规划建设用地标准</b> .....	<b>16</b>
4.1	一般规定.....	16
4.2	城乡居民点建设用地标准.....	17
4.3	城市建设用地标准.....	17
4.4	镇建设用地标准.....	18
4.5	村庄建设用地标准.....	18
	<b>附录 A 城市总体规划用地统计表统一格式</b> .....	<b>19</b>
	<b>附录 B 中国建筑气候区划图</b> .....	<b>24</b>
	<b>本标准用词说明</b> .....	<b>25</b>
	<b>引用标准名录</b> .....	<b>25</b>
	<b>附：条文说明</b> .....	<b>26</b>

# 1 总 则

**1.0.1** 依据《中华人民共和国城乡规划法》，为统筹城乡发展，集约节约、科学合理地利  
用土地资源，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于城市规划、镇规划、乡规划、村庄规划的编制、用地统计和用地管  
理工作。

**1.0.3** 编制城市规划、镇规划、乡规划、村庄规划除应符合本标准外，尚应符合国家现行  
有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 城乡用地 town and country land

指市（县、镇）域范围内所有土地，本标准包括建设用地与非建设用地。建设用地包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地、盐田以及其它建设用地，非建设用地包括水域、农林用地以及其它非建设用地。城乡用地内各类用地的术语见本标准表 3.2.2。

### 2.0.2 城市建设用地 urban development land

指城市（镇）内各类建设用地的统称，本标准包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地、待深入研究用地。城市建设用地内各类用地的术语见本标准表 3.3.2。城市建设用地规模指上述用地之和，单位为  $\text{hm}^2$ 。

### 2.0.3 镇建设用地 town development land

指镇（乡）内各类建设用地的统称，本标准包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地。镇建设用地内各类用地的术语见本标准表 3.4.2。镇建设用地规模指上述用地之和，单位为  $\text{hm}^2$ 。

### 2.0.4 村庄建设用地 village development land

指乡政府驻地村、行政村、自然村等农村居民点范围内各项建设用地的统称，本标准包括村庄住宅用地、村庄公共服务用地、村庄产业用地、村庄基础设施用地、村庄绿地与公共空间用地、村庄其它建设用地。村庄建设用地规模指上述用地之和，单位为  $\text{hm}^2$ 。

### 2.0.5 城市功能区 urban functional district

指大城市、特大城市、超大城市的城市建设用地内部的主要功能分区，包括居住生活区、商业办公区、工业物流区、城市绿地区、战略预留区 5 类。各类城市功能区的术语见本标准表 3.3.3。

### 2.0.6 用地兼容 land use compatibility

指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用。

### 2.0.7 混合用地 mixed land use

指土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别。

### 2.0.8 人口规模 population

人口规模分为现状人口规模与规划人口规模，人口规模应按常住人口进行统计。常住人口指户籍人口数量与半年以上的暂住人口数量之和，单位为万人。

### 2.0.9 人均城市建设用地面积 urban development land area per capita

指城市（镇）内的城市建设用地面积除以该范围内的常住人口数量，单位为  $\text{m}^2/\text{人}$ 。

### 2.0.10 人均镇建设用地面积 town development land area per capita

指镇（乡）内的镇建设用地面积除以该范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

**2.0.11 人均村庄建设用地面积 village development land area per capita**

指农村居民点范围内的村庄建设用地面积除以该范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

**2.0.12 人均居住用地面积 residential land area per capita**

指城市、镇（乡）内的居住用地面积除以城市建设用地内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

**2.0.13 人均公共管理与公共服务设施用地面积 administration and public services land area per capita**

指城市、镇（乡）内的公共管理与公共服务设施用地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

**2.0.14 人均道路与交通设施用地面积 road, street and transportation land area per capita**

指城市、镇（乡）内的道路与交通设施用地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

**2.0.15 人均绿地与广场用地面积 green space and square area per capita**

指城市、镇（乡）内的绿地与广场用地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

**2.0.16 人均公园绿地面积 park land area per capita**

指城市、镇（乡）内的公园绿地面积除以城市建设用地范围内的常住人口数量，单位为  $m^2$ /人。

**2.0.17 气候区 climate zone**

指根据《建筑气候区划标准》GB 50178-93，以1月平均气温、7月平均气温、7月平均相对湿度为主要指标，以年降水量、年日平均气温低于或等于  $5^{\circ}\text{C}$  的日数和年日平均气温高于或等于  $25^{\circ}\text{C}$  的日数为辅助指标而划分的七个一级区。

## 3 用地分类

### 3.1 一般规定

**3.1.1** 用地分类包括城乡用地分类、城市建设用地分类、镇建设用地分类、村庄建设用地分类四部分，应按土地使用的主要性质进行划分。

**3.1.2** 使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别。其中，城市、县人民政府所在地镇和其它具备条件的镇使用城市建设用地分类；一般镇和具备条件的乡使用镇建设用地分类；一般乡政府驻地所在村庄、行政村、自然村等农村居民点使用村庄建设用地分类。

**3.1.3** 鼓励城市、镇进行合理的用地兼容与混合用地设置，并应符合保障公共服务、营造宜居环境、避免功能冲突等原则，以及相关技术条件和政策要求。



## 3.2 城乡用地分类

3.2.1 城乡用地应分为 2 大类、10 中类、25 小类。

3.2.2 城乡用地分类和代码应符合表 3.2.2 的规定。

表 3.2.2 城乡用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容	
大类	中类	小类			
H			建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地及其它建设用地等	
	H1			城乡居民点建设用地	城市、镇、乡、村庄建设用地
		H11	城市建设用地	城市人民政府驻地的建设用地	
		H12	镇建设用地	镇（乡）人民政府驻地的建设用地	
		H13	村庄建设用地	农村居民点的建设用地	
	H2			区域交通设施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括城市、镇建设用地范围内的铁路客货车站、公路长途客货车站以及港口客运码头
		H21	铁路用地	铁路编组站、线路等用地	
		H22	公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地	
		H23	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地	
		H24	机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地	
		H25	管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	
	H3			区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通信设施、广播电视设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地，不包括城市、镇建设用地范围内的公用设施用地
	H4			特殊用地	特殊性质的用地
		H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地	
		H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地	
		H43	外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地	
		H44	宗教用地	宗教活动场所用地	
		H45	风景名胜设施用地	风景名胜景区（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）、管理及服务设施用地	
	H5			采矿用地	采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
	H6		盐田	以生产盐为目的的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
	H9		其它建设用地	除以上之外的建设用地，包括边境口岸和森林公园、自然保护区等的管理及服务设施等用地
E			非建设用地	水域、农林用地及其它非建设用地等
	E1		农林用地	耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、养殖水面、农田水利、农村道路等用地
		E11	耕地	种植农作物的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、休耕地）；以种植农作物（含蔬菜）为主，间有零星果树、桑树或其它树木的土地；平均每年能保证收获一季的已垦滩涂和海涂。耕地中包括南方宽度小于 1.0 米，北方宽度小于 2.0 米固定的沟、渠、路和地坎（埂）；临时种植药材、草皮、花卉、苗木等的耕地，以及其它临时改变用途的耕地
		E12	园地	种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，覆盖度大于 50%或每亩株数大于合理株数 70%的土地。包括用于育苗的土地
		E13	林地	生长乔木、竹类、灌木的土地，以及沿海生长红树林的土地。包括迹地，不包括城镇村范围内的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林
		E14	牧草地	以草本植物为主，用于放牧或割草的草地，包括实施禁牧措施的草地与沼泽化草甸
		E15	其它农用地	设施农用地、田坎、坑塘水面、沟渠、农村道路等用地
	E2		水域	陆地水域、滩涂、沼泽、冰川及永久积雪等用地
		E21	河流水面	天然形成或人工开挖河流常水位岸线之间的水面，不包括被堤坝拦截后形成的水库区段水面
		E22	湖泊水面	天然形成的积水区常水位岸线所围成的水面
		E23	水库水面	人工拦截汇集而成的总设计库容不小于 10 万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
		E24	沿海滩涂	沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带，包括海岛的沿海滩涂，不包括已利用的滩涂
		E25	内陆滩涂	河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地；时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。包括海岛的内陆滩地，不包括已利用的滩地
		E26	沼泽地	经常积水或渍水，一般生长湿生植物的土地
		E27	冰川及永久积雪	表层被冰雪常年覆盖的土地
	E9		其它非建设用地	盐碱地、沙地、裸土地、裸岩石砾地、不用于畜牧业的荒草地等用地

### 3.3 城市建设用地分类

3.3.1 城市建设用地应分为9大类、36中类、47小类。

3.3.2 城市建设用地的大、中、小类分类和代码应符合表3.3.2的规定。

表 3.3.2 城市建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容	
大类	中类	小类			
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地	
	R1			一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地
		R11	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	
		R12	服务设施用地	社区级服务设施用地，包括幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地	
	R2			二类居住用地	设施齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	住宅建筑用地（含保障性住宅用地）及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	
		R22	服务设施用地	社区级服务设施用地，包括幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地	
	R3			三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
		R31	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	
		R32	服务设施用地	社区级服务设施用地，包括幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地	
	A			公共管理与公共服务设施用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地
		A1			行政办公用地
A2				文化设施用地	图书、展览等公共文化活动设施用地
		A21	图书博览用地	公共图书馆、博物馆、科技馆、纪念馆、美术馆和城市展览馆等设施用地	
		A22	文化活动用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、妇女儿童活动中心、老年活动中心，以及公益性的剧院、音乐厅等设施用地	
A3				教育用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		A31	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地	
		A32	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地	
	A33	中小学用地	中学、小学用地		

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地
	A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		A51	医院用地	综合医院、专科医院、护理院、社区卫生服务中心等用地
		A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地
		A59	其它医疗卫生用地	急救中心、血库等用地
	A6		社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地
		A61	养老设施用地	为老年人提供居住、康复、保健等服务功能的设施用地，包括养老院、敬老院、护养院等
		A62	儿童福利设施用地	为孤残儿童提供居住、护养等慈善服务的设施用地，包括儿童福利院、孤儿院、未成年救助保护中心等
		A63	残疾人福利设施用地	为残疾人提供居住、康复、护养等慈善服务的设施用地，包括残疾人福利院、残疾人康复中心等
		A69	其它社会福利设施用地	除以上之外的社会福利用地，包括救助管理站等
	A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地
	A8		科研用地	科研事业单位及其附属设施用地
	A9		其它公共管理与公共服务设施用地	除以上之外的公共管理与公共服务设施用地，包括档案馆等用地
B			商业服务业设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	B1		商业用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地
		B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地
		B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
		B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
		B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	B2		商务用地	金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务等综合性办公用地
		B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地
		B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
		B23	研发设计用地	以科技研发、设计咨询等为主的企业办公用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		B29	其它商务用地	贸易等其它技术服务办公, 以及展览馆、会展中心等用地
	B3		娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地
		B31	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地
		B32	康体用地	赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场, 以及水上运动的陆域部分等用地
	B4		公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
		B41	加油加气站用地	零售加油、加气站等用地
		B49	其它公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其它公用设施营业网点用地
	B9		其它服务设施用地	非公益性的业余学校、培训机构、医疗机构、养老机构、宠物医院、通用航空、汽车维修站等其它服务设施用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地, 包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地, 不包括露天矿用地
	M1		一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地, 包括以产业研发、中试为主兼具小规模生产的工业用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地, 包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地
	W1		一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W2		二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W3		危险品物流仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地, 不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地
	S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地, 包括其交叉口用地
	S2		城市轨道交通用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
	S3		交通枢纽用地	铁路客货客运站、公路长途客运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地
	S4		交通场站用地	交通服务设施用地, 不包括交通指挥中心、交通队用地
		S41	公共交通场站用地	城市轨道交通车辆基地及附属设施, 公共汽(电)车首末站、停车场(库)、保养场, 出租汽车场站设施等用地, 以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		S42	社会停车场用地	独立地段的共机动车和非机动车使用的公共停车场和停车库用地，包括电动汽车充电站，不包括其它各类用地配建的停车场和停车库用地
	S9		其它交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
		U11	供水用地	城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
		U12	供电用地	变电站、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
		U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂用地
		U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地
		U16	广播电视用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地
	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地
		U21	排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
		U22	环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理（置），以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
		U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
		U33	人防用地	具有人防功能的各类地面空间及地下设施，不包括已作其它用途的人防用地
	U4		殡葬设施用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和墓地等设施用地
	U9		其它公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地
G			绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地
	G1		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
	G2		防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
	G3		广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地
X			待深入研究用地	需进一步研究其功能定位和开发控制要求的城市建设用地

**3.3.3** 编制大城市、特大城市、超大城市总体规划，可采用主要功能区块布局方式，将城市建设用地类型简化为居住生活区、商业办公区、工业物流区、城市绿地区、战略预留区等城市功能区类型，每个功能区可包括必要的大、中、小用地类别。城市功能区分类和代码宜符合表 3.3.3 的规定。

表 3.3.3 城市功能区分类表

类别代码	类别名称	内容
Dr	居住生活区	以住宅和居住服务设施为主导功能的分区
Db	商业办公区	以商业、商务、娱乐康体为主导功能的分区
Dm	工业物流区	以工业、物流仓储为主导功能的分区
De	城市绿地区	以绿地、公园为主导功能的分区
Dx	战略预留区	应对发展不确定性的战略预留功能分区

### 3.4 镇建设用地分类

3.4.1 镇建设用地应分为 8 大类、29 中类、4 小类。

3.4.2 镇建设用地分类和代码应符合表 3.4.2 的规定。

表 3.4.2 镇建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	所包含的用途	
大类	中类	小类			
R			居住用地	各类居住建筑及相应的服务设施、宅间路和绿化等用地； 不包括路面宽度等于和大于 6m 的道路用地	
		R1	一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地	
		R2	二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地	
		R3	四类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地	
A			公共管理与公共服务设施用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地	
		A1	行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地	
		A2	文化设施用地	文化站（室）、图书馆、科技站、展览厅等文化设施用地	
		A3	教育用地	幼儿园、托儿所、小学、中学、专业学校及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地	
			A31	中学用地	初中、高中、完全中学及职业高中附属设施用地
			A32	小学用地	小学及其附属设施用地
			A33	幼托用地	幼儿园、托儿所及其附属设施用地
			A34	专业学校用地	专业学校及其附属设施用地
		A4	体育用地	体育场馆和体育场地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地	
		A5	医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地	
		A6	社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	
	A7	文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地		
	A9	其它公共管理与公共服务设施用地	除以上设施用地以外的公共管理与公共服务设施用地，如科研用地等		
B			商业服务业设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地	
		B1	商业商务用地	商业、餐饮、旅馆、娱乐、康体等服务业用地，包括集市等专用建筑和场地，银行、信用、保险等商务办公用地，及其附属设施用地；不包括临时占用街道、广场等设摊用地	



类别代码		类别名称	所包含的用途
	B2	公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
	B9	其它服务设施用地	提供良种、农资、农技、信息等农业服务的设施用地（如农技站、兽医站等），非公益性的业余学校、培训机构、医疗机构、宠物医院、汽车维修站等其它服务设施用地
M		工业用地	独立设置的各种生产建筑及其设施和内部道路、场地、绿化等用地
	M1	一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、无污染的工业，如缝纫、工艺品制作、农产品加工、产业研发、中试为主兼具小规模生产的工业用地
	M2	二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰和污染的工业，如纺织、食品、机械等工业用地
	M3	三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和易燃易爆的工业，如采矿、冶金、建材、造纸、制革、化工等工业用地
W		物流仓储用地	物资的中转仓库、专业收购和储存建筑、堆场及其附属设施、道路、场地、绿化等用地
	W1	一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的仓储、物流、转运中心、农业堆场用地
	W2	二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W3	三类物流仓储用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
S		道路与交通设施用地	道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场以及交通指挥中心、交通队等用地
	S1	道路用地	路面宽度不小于6m的各种道路、交叉口等用地
	S2	交通设施用地	包括铁路客货车站、公路长途客运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施等交通枢纽用地，以及交通服务设施用地，如公共汽（电）车首末站、停车场（库）等用地
U		公用设施用地	各类公用工程和环卫设施以及防灾设施用地，包括其建筑物、构筑物及管理、维修设施等用地
	U1	供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
	U2	环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地
	U3	安全设施用地	消防、防洪等保卫镇安全的公用设施及其附属设施用地
	U4	殡葬设施用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和墓地等设施用地
G		绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地

类别代码		类别名称	所包含的用途
	G1	公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地
	G2	防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
	G3	广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地

### 3.5 村庄建设用地分类

3.5.1 村庄建设用地应分为 6 大类、14 中类、17 小类。

3.5.2 村庄建设用地分类和代码应符合表 3.5.2 的规定。

表 3.5.2 村庄建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容	
大类	中类	小类			
R			村庄住宅用地	村庄辖区范围内各形式的住宅及其附属设施用地。	
	R1		一类住宅用地	村民户独家使用的低层住宅用地，及其附属设施、户间间距、进户小路用地。	
			二类住宅用地	适应新型农村社区建设形成的多层、中层、高层为主的村民集中居住用地，以及村庄范围内的其它成片或零星居住设施用地。	
			混合式住宅用地	兼具小卖部、小超市、农家乐、民宿等功能的村庄住宅用地。	
A			村庄公共服务用地	用于提供基本公共服务的各类集体建设用地，包括村庄公共服务设施用地、农业生产服务设施用地。	
	A1			村庄公共服务设施用地	包括公共管理、文体、教育、医疗卫生、社会福利、民俗、宗教等设施用地。
		A11	办公用地	乡政府、村委会、各类村民自治组织的办公用地	
		A12	文体设施用地	村庄范围内文化设施与体育设施用地	
		A13	中小学用地	中学、小学用地	
		A14	幼儿园用地	幼儿园用地	
		A15	医疗卫生用地	乡卫生院、村卫生室及其他村级医疗卫生服务设施用地	
		A16	社会福利用地	福利院、养老院、孤儿院等社会福利设施用地	
		A17	文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地	
	A19	其他公共服务设施用地	除以上设施用地以外的其他村庄公共服务设施用地		
A2			农业生产服务设施用地	兽医站、农机站、育秧房、打谷场、农具存放处等农业生产服务及其附属设施用地。	

B		村庄产业用地	用于生产经营的各类集体建设用地,包括商业设施用地、旅游设施用地、工业生产用地、物流仓储用地。	
	B1	村庄商业设施用地	包括各类商业服务业的店铺,银行、信用、保险等机构,小超市、小卖部、小饭馆等以及集贸市场用地。	
	B2	村庄旅游设施用地	村集体独立设置的用于旅游接待服务的设施用地。	
	B3	村庄工业生产用地	村集体独立设置的工业生产性建筑及其设施和内部道路、场地、绿化等用地。	
	B4	村庄物流仓储用地	用于物资中转、专业收购和存储的各类集体建设用地,包括仓库、堆场等用地。	
U		村庄基础设施用地	村庄道路、交通和公用设施等用地。	
	U1	村庄道路用地	村庄内的各类道路用地。	
	U2	村庄交通设施用地	包括停车场、公交站点等交通设施用地。	
	U3		村庄公用设施用地	包括给排水、供电、供气、供热、殡葬和能源等工程设施用地;公厕、垃圾站、粪便和垃圾处理设施等用地;消防、防洪等防灾设施用地。
		U31	供水用地	各类集中式或分散式的村庄供水设施用地。
		U32	供电用地	变电站、开闭所、变配电所等供电设施用地
		U33	供气用地	天然气、液化石油气、沼气等供气设施用地
		U34	供热用地	村庄集中供热采暖设施用地
		U35	通信用地	邮政所、移动基站、微波站等通信设施用地
		U36	排水用地	雨水泵站、污水泵站、各类农村污水处理设施及其附属的构筑物用地,不包括排水河渠用地
		U37	环卫用地	农村生活垃圾站,粪便和垃圾处理,以及垃圾转运、公厕等设施用地
		U38	防灾设施用地	消防、防洪、人防等防灾设施用地
		U39	其他公用设施用地	除以上设施用地以外的其他村庄公用设施用地
G		村庄绿地与公共空间用地	用于村民活动的公共绿地和广场等公共开放空间用地及生产防护绿地。	
	G1	村庄绿地	面向村民、有一定游憩设施的公共绿地,以及用于安全、卫生、防风等的防护绿地。不包括各类用地内部的绿地。	
	G2	村庄公共空间用地	用于村民活动的公共开放空间用地,不包括各类用地内部的场地。	
X		村庄其它建设用地	未利用及其它村庄集体建设用地。包括村庄集体建设用地内的未利用地、边角地、宅前屋后牲畜棚和菜园等。	

## 4 规划建设用地标准

### 4.1 一般规定

**4.1.1** 用地面积应按平面投影计算。每块用地只可计算一次，不得重复。

**4.1.2** 城市和镇的总体规划宜采用 1/10000 或 1/5000 比例尺的图纸进行建设用地分类计算，控制性详细规划宜采用 1/2000 或 1/1000 比例尺的图纸进行建设用地分类计算；乡规划和村庄规划宜采用 1/500 或 1/1000 比例尺的图纸进行建设用地分类计算。现状和规划的建设用地分类计算应采用同一比例尺。

**4.1.3** 用地的计量单位应为万平方米（公顷），代码为“hm<sup>2</sup>”。数字统计精度应根据图纸比例尺确定，1/10000 图纸应精确至个位，1/5000 图纸应精确至小数点后一位，1/2000、1/1000 及 1/500 图纸应精确至小数点后两位。

**4.1.4** 城市、镇、村庄建设用地统计范围与人口统计范围必须一致，人口规模应按常住人口进行统计。

**4.1.5** 城市、镇总体规划与乡、村庄规划应统一按附录 A 附表的格式进行用地汇总。

**4.1.6** 规划建设用地标准应包括规划人均城乡居民点建设用地面积标准、规划人均单项城市建设用地面积标准、规划人均单项镇建设用地面积标准、规划人均村庄建设用地面积标准四部分。

## 4.2 城乡居民点建设用地标准

4.2.1 规划人均城乡居民点建设用地面积指标应根据现状人均城乡居民点建设用地面积指标、现状城镇化水平以及规划新增人口规模，按表 4.2.1 的规定综合确定。

表 4.2.1 规划人均城乡居民点建设用地面积指标 (m<sup>2</sup>/人)

基本依据		规划新增人口人均城乡居民点 建设用地面积指标
现状人均城乡居民点建设用地面积指标	现状城镇化水平	
>200	/	P=0
>150~≤200	/	p≤150
>100~≤150	≥70%	p≤现状水平且 p≤120
	<70%	p≤现状水平且 p≤140
≤100	/	p≤100

注：现状>200m<sup>2</sup>的地区，不再新增城乡居民点建设用地，逐步推进减量规划。

4.2.2 新建城市、镇的规划人均城乡居民点建设用地面积指标宜在 (100.1~120.0) m<sup>2</sup>/人内确定。

4.2.3 边远地区、少数民族地区城市、镇，以及部分山地城市、镇，人口较少的工矿业城市、镇，风景旅游城市、镇等，不符合表 4.2.1 规定时，应专门论证确定规划人均城乡居民点建设用地面积指标，且上限不得大于 200.0m<sup>2</sup>/人。

4.2.4 编制和修订城市、镇总体规划应以本标准作为规划城乡居民点建设用地的远期控制标准。

## 4.3 城市建设用地标准

4.3.1 规划人均居住用地面积指标应符合表 4.3.1 的规定。

表 4.3.1 人均居住用地面积指标 (m<sup>2</sup>/人)

建筑气候区划	I、II、VI、VII 气候区	III、IV、V 气候区
人均居住用地面积	22.0 ~ 32.0	20.0 ~ 30.0

4.3.2 规划人均行政办公用地、文化设施用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地之和的面积不应小于 5m<sup>2</sup>/人。

4.3.3 规划人均道路与交通设施用地面积不应小于 12.0m<sup>2</sup>/人。

4.3.4 规划人均绿地与广场用地面积不应小于 12.0m<sup>2</sup>/人，其中人均公园绿地面积不应小于 10.0m<sup>2</sup>/人。

4.3.5 规划人均公用设施用地面积不应小于 5.0m<sup>2</sup>/人。

4.3.6 编制和修订城市、镇总体规划应以本标准作为规划单项城市建设用地的远期控制标准。

## 4.4 镇建设用地标准

4.4.1 规划人均居住用地面积指标应符合表 4.3.1 的规定。

表 4.4.1 人均居住用地面积指标 (m<sup>2</sup>/人)

建筑气候区划	I、II、VI、VII 气候区	III、IV、V 气候区
人均居住用地面积	50.0 ~ 80.0	45.0 ~ 75.0

4.4.2 规划人均行政办公用地、文化设施用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地之和的面积不应小于 5m<sup>2</sup>/人。

4.4.3 规划人均道路与交通设施用地面积不应小于 12.0m<sup>2</sup>/人。

4.4.4 规划人均公园绿地面积不应小于 4.0m<sup>2</sup>/人。

4.4.5 规划人均公用设施用地面积不应小于 5.0m<sup>2</sup>/人。

4.4.6 编制和修订城市、镇总体规划应以本标准作为规划单项城市建设用地的远期控制标准。

## 4.5 村庄建设用地标准

4.5.1 规划人均村庄建设用地面积指标应根据现状人均村庄建设用地面积指标，按表 4.5.1 的规定综合确定，并应同时符合表中允许采用的规划人均村庄建设用地面积指标和允许调整幅度双因子的限制要求。

表 4.5.1 规划人均村庄建设用地面积指标 (m<sup>2</sup>/人)

现状人均村庄建设用地面积指标	允许采用的规划人均村庄建设用地面积指标	允许调整幅度
≤100.0	100.0~110.0	≥0.0
100.1~150.0	100.0~150.0	-10.0~+10.0
150.1~200.0	140.0~200.0	-20.0~0.0
>200.0	≤200.0	<0.0

4.5.2 历史文化名村、传统村落，边远地区、少数民族地区村庄，以及部分山地或高原的人口较少的村庄等，不符合表 4.5.1 中规定时，应根据所在省、自治区政府的相关规定确定规划人均村庄建设用地面积标准，且上限不得大于 300m<sup>2</sup>/人。

4.5.3 编制和修订城市、镇总体规划与乡、村庄规划，应以本标准作为规划村庄建设用地的远期控制标准。

## 附录 A 城市总体规划用地统计表统一格式

A.0.1 城市、镇总体规划城乡用地应按表 A.0.1 进行汇总。

表 A.0.1 城乡用地汇总表

用地代码	用地名称		用地面积 (hm <sup>2</sup> )		人均城乡居民点建设 用地面积 (m <sup>2</sup> /人)		占城乡用地比例 (%)	
			现状	规划	现状	规划(新增人口)	现状	规划
H	建设用地				—	—		
	其中	城乡居民点建设用地						
		其 中	城市建设用地					
			镇建设用地					
			村庄建设用地					
		区域交通设施用地			—	—		
		区域公用设施用地			—	—		
		特殊用地			—	—		
		采矿用地			—	—		
		其它建设用地			—	—		
E	非建设用地				—	—		
	其 中	水域			—	—		
		农林用地			—	—		
		其它非建设用地			—	—		
城乡用地				—	—	100	100	

备注：\_\_\_\_\_年现状常住人口\_\_\_\_\_万人  
 \_\_\_\_\_年规划常住人口\_\_\_\_\_万人

A.0.2 城市（镇）总体规划城市建设用地应按表 A. 0. 2 进行汇总。

表 A. 0. 2 城市建设用地构成表

用地代码	用地名称	用地面积 (hm <sup>2</sup> )		占城市建设用地比例 (%)		人均城市建设用地面积 (m <sup>2</sup> /人)		
		现状	规划	现状	规划	现状	规划	
R	居住用地							
A	公共管理与公共服务设施用地							
	其中	行政办公用地						
		文化设施用地						
		教育用地						
		体育用地						
		医疗卫生用地						
		社会福利用地						
		文物古迹用地						
		科研用地						
其它公共管理与公共服务设施用地								
B	商业服务业设施用地							
M	工业用地							
W	物流仓储用地							
S	道路与交通设施用地							
	其中：城市道路用地							
U	公用设施用地							
G	绿地与广场用地							
	其中：公园绿地							
X	待深入研究用地							
H11	城市建设用地			100	100			



A.0.3 大城市、特大城市、超大城市的城市总体规划主要城市功能区应按表 A. 0. 3 进行汇总。

表 A. 0. 3 城市功能区汇总表

功能区代码	功能区名称	规划功能区面积 ( $\text{hm}^2$ )	占城市建设用地比 例 (%)	人均城市功能区面 积 ( $\text{m}^2/\text{人}$ )
Dr	居住生活区			
Db	商业办公区			
Dm	工业物流区			
De	城市绿地区			
Dx	战略预留区			
H11	城市建设用地		100	

A.0.4 镇（乡）总体规划镇建设用地应按表 A.0.4 进行汇总。

表 A.0.4 镇建设用地构成表

用地代码	用地名称	用地面积 (hm <sup>2</sup> )		占镇建设用地比例 (%)		人均镇建设用地面积 (m <sup>2</sup> /人)	
		现状	规划	现状	规划	现状	规划
R	居住用地						
A	公共管理与公共服务设施用地						
	其中						
	行政办公用地						
	文化设施用地						
	教育用地						
	体育用地						
	医疗卫生用地						
	社会福利用地						
	文物古迹用地						
	其它公共管理与公共服务设施						
B	商业服务业设施用地						
M	工业用地						
W	物流仓储用地						
S	道路与交通设施用地						
	其中：道路用地						
U	公用设施用地						
G	绿地与广场用地						
	其中：公园绿地						
H12	镇建设用地			100	100		

备注：\_\_\_\_\_年现状常住人口\_\_\_\_\_万人  
 \_\_\_\_\_年规划常住人口\_\_\_\_\_万人

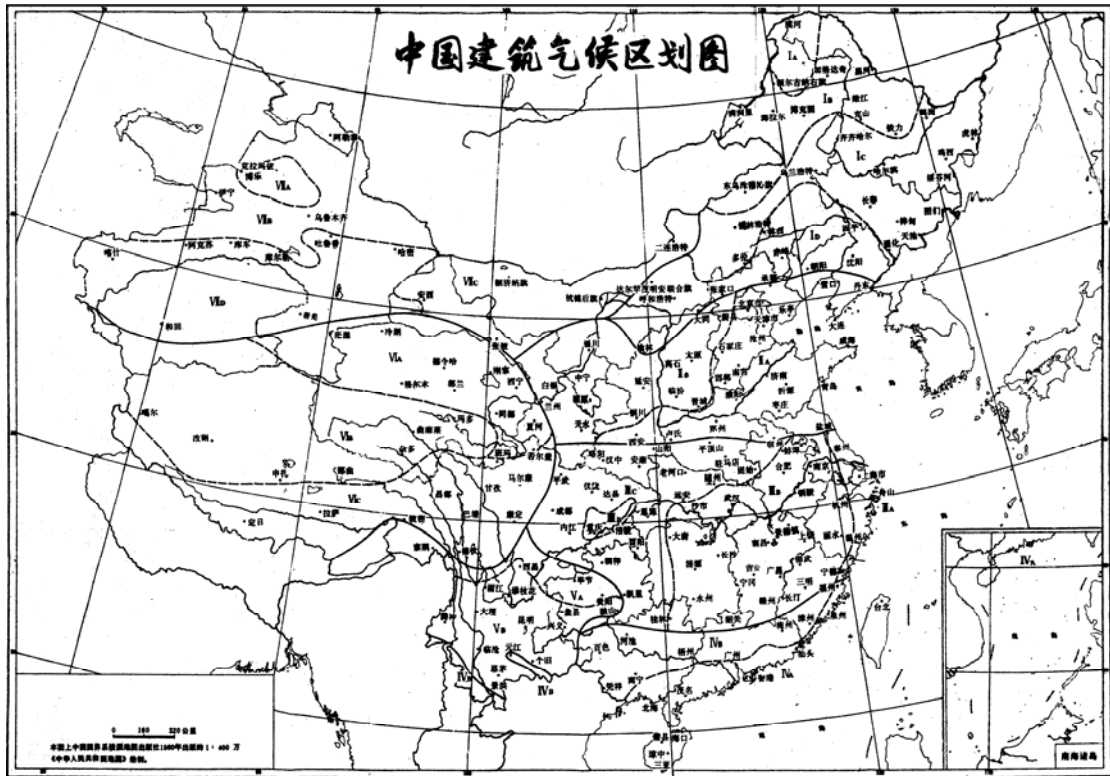
A.0.5 村庄规划村庄建设用地应按照表 A.0.5 进行汇总。

表 A.0.5 村庄建设用地构成表

用地代码	用地名称		用地面积 (hm <sup>2</sup> )		占村庄建设用地比例 (%)		人均村庄建设用地面积 (m <sup>2</sup> /人)	
			现状	规划	现状	规划	现状	规划
R	村庄住宅用地							
	其中	一类住宅用地						
		二类住宅用地						
		混合式住宅用地						
A	村庄公共服务用地							
	其中	村庄公共服务设施用地						
		农业生产服务设施用地						
B	村庄产业用地							
	其中	村庄商业设施用地						
		村庄旅游设施用地						
		村庄工业生产用地						
		村庄物流仓储用地						
U	村庄基础设施用地							
	其中	村庄道路用地						
		村庄交通设施用地						
		村庄公用设施用地						
G	村庄绿地与公共空间用地							
	其中	村庄绿地						
		村庄公共空间用地						
X	村庄其它建设用地							
H13	村庄建设用地							

# 附录 B 中国建筑气候区划图

图 B 中国建筑气候区划图



## 本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

- 1) 表示很严格，非这样做不可的用词：  
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
- 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：  
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
- 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：  
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
- 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

2 条文中指明应按其它有关标准、规范执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用标准名录

《建筑气候区划标准》GB 50178—93

# 城乡用地分类与规划建设用地标准

**GB50137-**

条文说明

## 修订说明

《城乡用地分类与规划建设用地标准》GB 50137 - 2017（以下简称本标准），经住房和城乡建设部 2017 年。。。月。。。日以第。。。号公告批准、发布。

本标准是在《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011（以下简称原标准）的基础上修订而成，上一版的主编单位是中国城市规划设计研究院，参编单位是上海同济城市规划设计研究院、北京大学城市与区域规划系、北京市城市规划设计研究院、浙江省城乡规划设计研究院、辽宁省城乡建设规划设计院、四川省城乡规划设计研究院，主要起草人员是王凯、赵民、林坚、张菁、靳东晓、徐泽、楚建群、李新阳、徐颖、谢颖、顾浩、邵波、张立鹏、韩华、鹿勤、张险峰、张文奇、刘贵利、张播、高捷、程遥、汪军、乐芸、张书海、苗春蕾、田刚、陈宏、詹敏、洪明、赵书鑫。本次修订的主要技术内容是：1.完善城乡用地分类体系，扩容增加镇、村庄建设用地分类；2.调整城乡用地分类、城市建设用地分类；3.完善全域覆盖的规划建设用地控制标准体系，调整城市规划建设用地控制标准，增加镇、乡村规划建设用地标准；4.对相关条文进行补充修改。

本标准修订过程中，编制组根据《住房城乡建设部关于印发 2015 年工程建设标准规范制订、修订计划的通知》（建标标函[2014]189 号）的要求，参考了大量国内外已有的相关法规、技术标准，征求了专家、相关部门和社会各界对原标准、《镇规划标准》GB50188-2007、《村庄规划用地分类指南》（建村[2014]98 号）以及标准修订的意见，并与相关国家标准相衔接。

为便于广大规划设计、管理、科研、学校等有关单位人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《城乡用地分类与规划建设用地标准》编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项进行了说明，还着重对强制性条文的强制性理由做了解释。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

# 目 次

<b>1</b>	<b>总 则</b> .....	29
<b>3</b>	<b>用地分类</b> .....	30
3.1	一般规定.....	30
3.2	城乡用地分类.....	34
3.3	城市建设用地分类.....	39
3.4	镇建设用地分类.....	46
3.5	村庄建设用地分类.....	49
<b>4</b>	<b>规划建设用地标准</b> .....	53
4.1	一般规定.....	53
4.2	城乡居民点建设用地标准.....	53
4.3	城市建设用地标准.....	54
4.4	镇建设用地标准.....	55
4.5	村庄建设用地标准.....	56



# 1 总则

**1.0.1** 2011年颁布的原标准作为城市规划编制与管理工作的重要技术依据，对于科学合理规范城市土地利用、加强土地节约集约利用发挥了积极有效的作用。为了进一步落实新时期城乡统筹、多规合一的发展要求，强化全域土地用途管制，对原标准作出修订。本标准衔接地方事权有序统筹“城、镇、乡、村”，扩容增加镇与村庄建设用地分类与规划建设用地标准，完善城乡用地分类与管控体系，为建立覆盖全域范围的土地规范管理发挥基础性作用。

## 3 用地分类

### 3.1 一般规定

**3.1.1** 为贯彻《城乡规划法》有关城乡统筹的新要求，积极推动多规合一，本标准延续并完善原标准的“城乡用地”分类、“城市建设用地”分类，增加“镇建设用地”分类、“村庄建设用地”分类。

“城乡用地”分类的地类覆盖市域范围内所有的建设用地和非建设用地，以满足市域土地使用的规划编制、用地统计、用地管理等工作需求。其中，“城乡居民点建设用地”主要反映城市、镇、乡、村生活的基本职能要求，包括“城市建设用地”、“镇建设用地”、“村庄建设用地”。在城乡规划建设管理中应合理统筹生产、生活、生态空间。

本标准的用地分类按土地实际使用的主要性质或规划引导的主要性质进行划分和归类，具有多种用途的用地应以其地面使用的主导设施性质作为归类的依据。如高层多功能综合楼用地，底层是商店，2~15层为商务办公室，16~20层为公寓，地下室为车库，其使用的主要性质是商务办公，因此归为“商务用地”（B2）。若综合楼使用的主要性质难以确定时，按底层使用的主要性质进行归类。

本标准用地分类体系为保证分类良好的系统性、完整性和连续性，城乡用地分类、城市建设用地分类采用大类、中类、小类3级分类体系，镇建设用地分类采用、村庄建设用地分类采用大类、中类2级分类体系。在图纸中同一地类的大、中、小类代码不能同时出现使用，不同地类的大、中、小类代码可以同时出现使用。

**3.1.2** 由于县人民政府所在地镇的管理体制不同于一般镇，城镇建设目标与标准也与一般镇有所区别，其规划与建设应按城市标准执行；其它具备条件的镇指人口规模、经济发展水平已达到设市城市标准，但管理体制仍保留镇的行政建制。因此，这两类镇与城市一并作为城市建设用地分类与规划建设用地标准的适用对象。除此之外的其它的镇适用镇建设用地分类与规划建设用地标准。

具备条件的乡指人口规模、经济发展水平已达到设镇标准，但管理体制仍保留乡的行政建制，可以根据实际需要使用镇建设用地分类与规划建设用地标准。其它乡政府驻地所在村庄、行政村、自然村使用村庄建设用地分类与规划建设用地标准。

**3.1.3** 为体现土地的节约集约使用，服务新的经济、产业发展需求，本次修订增加此条，鼓励城市、镇用地兼容与混合。各地可在本条文基础上，建立符合用地建设实际情况及规划建设管理要求的用地兼容及混合用地的管理要求。

鼓励公共活动中心区、历史风貌地区、客运交通枢纽地区、重要滨水区、新型产业园区等地区的用地兼容与混合，以加强功能之间的有机联系，提升城市、镇的活力。同时，在充分保障各类公共设施建设规模和使用功能的基础上，鼓励公共管理与服务设施用地、交通设施用地、公用设施用地与各类用地的兼容与混合使用，推动存量规划背景下公共服务设施的落地与完善。

为避免负面效应与消极影响，用地兼容与混合应遵循保障公共服务、营造宜居环境、避

免功能冲突等原则。用地兼容和混合应重点保障和支持各类公共服务与绿化游憩功能，确保适宜的规模、空间位置、用地构成等，以支撑健康、积极的社会空间结构和生态宜居环境。同时，避免功能冲突是土地混合使用的基础，产生噪声、废气、油烟等环境冲突的功能不应兼容或混合使用。

此外，用地兼容与混合还应满足相关技术条件和政策条件。相关技术条件主要包括具体地块的上层次规划要求、周边条件、环保、交通、市政、公共服务设施等情况，自然与地理承载力、日照通风和消防等强制性规定等。位于生态敏感区、重要的景观区域或可能造成较大环境影响、安全影响的，应进行专项技术论证。相关政策条件主要包括国家、省、市的土地、规划、产权和产业政策，以及是否满足申报条件、符合行政许可的程序要求等。

## 1 用地兼容

基于现有城市、镇用地建设的实际情况，在合理范围内扩大单一性质建设用地的适建范围，在用地“内容”的基础上，增加“可兼容用途”，提出可兼容的辅助和配套功能。各类城市建设用地的可兼容用途可参照下表，通过可兼容用途、比例两个要素进行控制：

表 各类城市建设用地可兼容类别和兼容比例建议

用地类别代码		可兼容用途	可兼容用途建筑面积比例 (%)
大类	中类		
R	R1	小型商业，可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤20
	R2、R3	商业，可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
B	B1、B2、B3	商务公寓，可附设的公共管理与公共服务设施、市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
	B4、B9	小型商业，可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤20
M	M1、M2	仓库（堆场）、小型商业、宿舍；工业研发、销售、展示用房；可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
W	W1、W2	小型商业、宿舍；融合加工、配送、运营管理、批发展销的物流设施；可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
S	S2、S3、S4、S9	商业、商务公寓、宿舍；可附设的公共管理与公共服务设施、市政设施、其它配套辅助设施。	≤20

注：建筑面积计算可参照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)，如兼容用途无建筑物，则以用地面积计。

表 各类镇建设用地可兼容类别和兼容比例建议

用地类别代码		可兼容用途	可兼容用途建筑面积比例 (%)
大类	中类		
R	R1	小型商业，可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤20

		施。	
	R2、R3	商业，可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
B	B1	商务公寓，可附设的公共管理与公共服务设施、市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
	B2、B9	小型商业，可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤20
M	M1、M2	仓库(堆场)、小型商业、宿舍；工业研发、销售、展示用房；可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
W	W1、W2	小型商业、宿舍；融合加工、配送、运营管理、批发展销的物流设施；可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
S	S2	商业、商务公寓、宿舍；可附设的公共管理与公共服务设施、市政设施、其它配套辅助设施。	≤20

注：建筑面积计算可参照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)，如兼容用途无建构筑物，则以用地面积计。

在符合地下空间开发利用管理相关要求的前提下，地下空间可兼容交通、市政、商业及防灾空间，特殊情况下可适度兼容公共服务、工业仓储空间，不应兼容住宅、社会福利设施及学校教学区等。

## 2 混合用地

适度鼓励混合用地的设置，在单一用地兼容基础上实现进一步的功能混合，以促进城市、镇功能的合理复合化发展，充分体现市场对资源要素的主导作用，推进存量空间的精细化提升，并激发城市发展动力与空间活力。

混合用地的用地代码之间可采用“+”或“/”等符号连接，排列顺序原则上按照建筑与设施所对应的建筑面积（如混合用地无建构筑物，则以用地面积计）从多到少排列。城市、镇建设用地的混合使用方式可参照下表，通过鼓励混合、可混合两种方式进行指引：

表 城市建设用地的混合使用方式建议指引

用地类别代码		鼓励混合使用的用地	可混合使用的用地
大类	中类		
R	R2、R3	B1、B2	B3
A	A2、A4	—	B1、B2、B3
B	B1、B2	B1、B2	B3、B9、A2、R2、R3
M	M1、M2	W1、W2	B1、B2
W	W1、W2	M1、M2	B1、B2
S	S2	B1、B2、R2	A2
	S3	B1、B2	A2
U	U1	—	G1、A2、S4
	U2	—	G1、A2、S4

表 镇建设用地的混合使用方式建议指引

用地类别代码		鼓励混合使用的用地	可混合使用的用地
大类	中类		
R	R2、R3	B1	B9
A	A2	—	B1
B	B1	R2、R3	A2、B9
M	M1、M2	W1、W2	B1、B9
W	W1、W2	M1、M2	B1、B9
S	S2	B1	A2
U	U1	—	G1、S2
	U2	—	G1、S2

鼓励混合使用的用地是指在一般情况下此类用地的混合使用可以提高土地使用效益,促进功能互动且无功能干扰,可经常使用;可混合的用地是指此类用地应视建设项目条件进行具体选择与裁量。

## 3.2 城乡用地分类

3.2.1 “城乡用地分类”在同等含义的地类上尽量与《土地利用现状分类》GB/T21010-2017、《土地规划用地分类》衔接，并充分对接《中华人民共和国土地管理法》中的农用地、建设用地和未利用地“三大类”用地，以利于城乡规划在基础用地调查时可高效参照土地利用现状调查资料。

表 城乡用地分类与土地利用现状分类对照表

城乡用地分类			土地利用现状分类		
用地代码与名称			用地代码与名称		
大类	中类	小类	二级类	一级类	“三大类”
H 建设 用地	H1 城乡居 民点建设用 地	H11 城市建设用 地	0501 零售商业用地、0502 批 发市场用地、0503 餐饮用地、0504 旅馆用地、0505 商务金融用地、 0506 娱乐用地、0507 其它商服 用地	05 商服用地	建设 用地
			0601 工业用地、0604 仓储用地	06 工业仓储用地	
			0701 城镇住宅用地	07 住宅用地	
			0801 机关团体用地、0802 新闻 出版用地、0803 教育用地、0804 科研用地、0805 医疗卫生用地、 0806 社会福利用地、0807 文化 设施用地、0808 体育用地、0809 公用设施用地、0810 公园与绿 地	08 公共管理与公 共服务用地	
			0905 殡葬用地	09 特殊用地	
			1001 铁路用地（铁路客货运 站）、1002 轨道交通用地、1004 城镇村道路用地、1005 交通服 务场站用地	10 交通运输用地	
		1201 空闲地	12 其它土地		
		H12 镇建设用 地	0501 零售商业用地、0502 批 发市场用地、0503 餐饮用地、0504 旅馆用地、0505 商务金融用地、 0506 娱乐用地、0507 其它商服 用地	05 商服用地	
			0601 工业用地、0604 仓储用地	06 工业仓储用地	
			0701 城镇住宅用地	07 住宅用地	
			0801 机关团体用地、0802 新闻 出版用地、0803 教育用地、0804 科研用地、0805 医疗卫生用地、	08 公共管理与公 共服务用地	

城乡用地分类			土地利用现状分类			
用地代码与名称			用地代码与名称			
大类	中类	小类	二级类	一级类	“三大类”	
			0806 社会福利用地、0807 文化设施用地、0808 体育用地、0809 公用设施用地、0810 公园与绿地			
			0905 殡葬用地	09 特殊用地		
			1001 铁路用地（铁路客货站）、1002 轨道交通用地、1004 城镇村道路用地、1005 交通服务场站用地	10 交通运输用地		
			1201 空闲地	12 其它土地		
		H13 村庄建设用 地	0501 零售商业用地、0502 批发市场用地、0503 餐饮用地、0504 旅馆用地、0505 商务金融用地、0506 娱乐用地、0507 康体用地、0508 其它商服用地	05 商服用地		
			0601 工业用地、0604 仓储用地	06 工业仓储用地		
			0702 农村宅基地	07 住宅用地		
			0801 机关团体用地、0802 新闻出版用地、0803 教育用地、0804 科研用地、0805 医疗卫生用地、0806 社会福利用地、0807 文化设施用地、0808 体育用地、0809 公用设施用地、0810 公园与绿地	08 公共管理与公共服务用地		
			0905 殡葬用地	09 特殊用地		
			1001 铁路用地（铁路客货站）、1002 轨道交通用地、1004 城镇村道路用地、1005 交通服务场站用地	10 交通运输用地		
			1201 空闲地	12 其它土地		
			H2 区域交 通设施用地	H21 铁路用地		1001 铁路用地
		H22 公路用地		1003 公路用地		
		H23 港口用地		1008 港口码头用地		
		H24 机场用地		1007 机场用地		
		H25 管道运输用 地		1009 管道运输用地		
		H3 区域公用设施用地		0809 公用设施用地		08 公共管理与公共服务用地
				1109 水工建筑用地		11 水域及水利设

城乡用地分类			土地利用现状分类		
用地代码与名称			用地代码与名称		
大类	中类	小类	二级类	一级类	“三大类”
	H4 特殊用地			施用地	
			0905 殡葬用地（为区域服务的）	09 特殊用地	
		H41 军事用地	0901 军事设施用地	09 特殊用地	
		H42 安保用地	0903 监教场所用地		
		H43 外事用地	0902 使领馆用地		
	H44 宗教用地	0904 宗教用地			
		H45 风景名胜设施用地	0906 风景名胜设施用地		
	H5 采矿用地	0602 采矿用地	06 工业仓储用地		
	H6 盐田	0603 盐田			
H9 其它建设用地					
E 非建设用地	E1 农林用地	E11 耕地	0101 水田、0102 水浇地、0103 旱地	01 耕地	农用地
		E12 园地	0201 果园、0202 茶园、0203 其它园地	02 园地	
		E13 林地	0301 乔木林地、0302 竹林地、0303 红树林地、0304 森林沼泽、0305 灌木林地、0306 灌丛沼泽、0307 其它林地	03 林地	
		E14 牧草地	0401 天然牧草地、0402 沼泽草地、0403 人工牧草地	04 草地	
		E15 其它农用地	1006 农村道路	10 交通运输用地	
			1104 坑塘水面、1107 沟渠	11 水域及水利设施用地	
	E2 水域	E21 河流水面	1101 河流水面	11 水域及水利设施用地	
		E22 湖泊水面	1102 湖泊水面		
		E23 水库水面	1103 水库水面（注：国土新版分类将该类用地调整到“农用地”范畴）		
		E24 沿海坑塘	1105 沿海滩涂		
		E25 内陆滩涂	1106 内陆滩涂		
		E26 沼泽地	1108 沼泽地		
		E27 冰川及永久积雪	1110 冰川及永久积雪		
	E9 其它非建设用地	0404 其它草地	04 草地	未利用地 农用地（1103 水库水面）	



城乡用地分类			土地利用现状分类		
用地代码与名称			用地代码与名称		
大类	中类	小类	二级类	一级类	“三大类”
			1204 盐碱地、1205 沙地、1206 裸土地、1207 裸岩石砾地	12 其它土地	

表 城乡用地分类与土地规划用地分类对照表

城乡用地分类			土地规划用地分类			
用地代码与名称			用地代码与名称			
大类	中类	小类	三级类	二级类	一级类	
H 建设 用地	H1 城乡居民 点建设用地	H11 城市建设用地	211 城镇用地	21 城乡建设用地	2 建设 用地	
			232 特殊用地（殡葬用地）	23 其它建设用地		
		H12 镇建设用地	211 城镇用地	21 城乡建设用地		
			232 特殊用地（殡葬用地）	23 其它建设用地		
		H13 村庄建设用地	212 农村居民点用地	21 城乡建设用地		
			232 特殊用地（殡葬用地）	23 其它建设用地		
	H2 区域交通 设施用地	H21 铁路用地	221 铁路用地（包括护路林）	22 交通水利用地		
		H22 公路用地	222 公路用地			
		H23 港口用地	224 港口码头用地			
		H24 机场用地	223 民用机场用地	23 其它建设用地		
			232 特殊用地（军民合用机 场用地）			
	H25 管道运输用地	225 管道运输用地	22 交通水利用地			
	H3 区域公用设施用地			211 城镇用地（区域性公用 设施用地）		21 城乡建设用地
				227 水工建筑用地		22 交通水利用地
				232 特殊用地（殡葬用地）		23 其它建设用地
	H4 特殊用地	H41 军事用地	232 特殊用地（军事、涉外、 监教、宗教等）			
		H42 安保用地				
		H43 外事用地				
		H44 宗教用地				
	H45 风景名胜设施用地	231 风景名胜设施用地				
H5 采矿用地			213 采矿用地	21 城乡建设用地		
H6 盐田			233 盐田	23 其它建设用地		
H9 其它建设用地			214 其它独立建设用地	21 城乡建设用地		
E 非建 设用	E1 农林用地	E11 耕地	111 水田、112 水浇地、113 旱地	11 耕地	1 农用地	

城乡用地分类			土地规划用地分类		
用地代码与名称			用地代码与名称		
大类	中类	小类	三级类	二级类	一级类
地		E12 园地	-	12 园地	
		E13 林地	- (不包括护路林、护岸林)	13 林地	
		E14 牧草地	-	14 牧草地	
		E15 其它农用地	151 设施农用地、152 农村道路、153 坑塘水面、154 农田水利用地、155 田坎	15 其它农用地	
	E2 水域	E21 河流水面	311 河流水面	31 水域	3 其它土地
		E22 湖泊水面	312 湖泊水面		
		E23 水库水面	226 水库水面	22 交通水利用地	2 建设用地
		E24 沿海滩涂	313 滩涂	31 水域	3 其它土地
		E25 内陆滩涂			
		E26 沼泽地	(沼泽地)	32 自然保留地	
		E27 冰川及永久积雪	(冰川及永久积雪)		
	E9 其它非建设用地	(荒草地、盐碱地、沙地、裸地、高原荒漠、苔原等)			

3.2.2 本条文属于强制性条文。表 3.2.2 “城乡用地分类和代码” 已就每类用地的含义作了简要解释，现按大类排列顺序作若干补充说明：

### 1 建设用地

(1) “城乡居民点建设用地” (H1) 与《中华人民共和国城乡规划法》中规划编制体系的市、镇、乡、村规划层级相对应，满足市域用地规划管理的需求。当需要区分城市、镇、村庄建设用地中相同类别用地时，城市建设用地分类前加 H11、镇建设用地分类前加 H12、村庄建设用地分类前加 H13。

(2) “公路用地” (H22) 的内容与《土地利用现状分类》GB/T21010-2007 (送审稿) 衔接，采用国道、省道、县道、乡道作为划分标准。“机场用地” (H24) 净空控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。

(3) “区域公用设施用地” (H3) 与城市建设用地分类中的“公用设施用地”不重复。其中，水工设施指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建筑物设施，与《土地利用现状分类》GB/T21010-2007 (送审稿) 中的二级类“水工建筑用地”内涵一致。

(4) “特殊用地” (H4) 中“安保用地” (H42) 不包括公安局，该用地应归入“行政办公用地” (A1)。同时，本标准将原标准“城市建设用地分类”中不仅仅为本城市(镇)使用的“外事用地”、“宗教用地”，以及原标准“其它建设用地”中的风景名胜区景点、管理及服务设施用地调整归入“特殊用地” (H4)，与《土地利用现状分类》GB/T21010-2007 (送审稿) 中一级类“特殊用地”的内涵进一步对接。

(5) 本标准将原标准的“采矿用地”进一步拆分为“采矿用地”(H5)与“盐田”(H6),与《土地利用现状分类》GB/T21010-2007(送审稿)中的二级类“采矿用地”与“盐田”内涵统一。其中,露天矿虽然一般开采后均作回填处理改作他用,并不是土地的最终形式,但是其用地具有开发建设性质,故将其纳入“采矿用地”。

(6) 为区域服务的“区域交通用地”(H2)、“区域公用设施用地”(H3)和“特殊用地”(H4)、“采矿用地”(H5)、“盐田”(H6)、“其它建设用地”(H7)等用地不纳入“城市建设用地”(H11)、“镇建设用地”(H12)、“村庄建设用地”(H13)的统计汇总,但应考虑与“城乡居民点建设用地”(H1)的融合整体规划。

## 2 非建设用地

本标准调整原标准中类“水域”与“农林用地”的排序与类别代码,其中:“农林用地”(E1)与《土地管理法》三大类以及《土地规划用地分类》中的“农用地”内涵一致;“水域”(E2)、“其它非建设用地”(E3)与《土地管理法》三大类中的“未利用地”以及《土地规划用地分类》中的“其它土地”内涵一致。

(1) “农林用地”(E1)进一步细分小类,其中:“耕地”(E11)、“园地”(E12)、“林地”(E13)分别与《土地利用现状分类》GB/T21010-2007(送审稿)一级地类“耕地”、“园地”、“林地”完全衔接;“牧草地”(E14)包括《土地利用现状分类》GB/T21010-2007(送审稿)的二级地类“天然牧草地”、“人工牧草地”、“沼泽草甸”;“其它农用地”(E15)包括《土地利用现状分类》GB/T21010-2007(送审稿)的二级地类“农村道路”、“坑塘水面”、“沟渠”、“设施农用地”、“田坎”。其中,“农村道路”指国家公路网络体系之外的以服务于农村农业生产为主要用途的道路(含机耕道),南方宽度不小于1米且不大于8米,北方宽度不小于2米且不大于8米。

(2) “水域”(E2)的小类细分重新调整,与《土地利用现状分类》GB/T21010-2007(送审稿)一级地类“水域及水利设施用地”中“河流水面”、“湖泊水面”、“水库水面”、“沿海滩涂”、“内陆滩涂”、“沼泽地”、“冰川及永久积雪”8个二级地类完全衔接。

(3) “其它非建设用地”(E9)包括《土地利用现状分类》GB/T21010-2007(送审稿)一级地类“其它土地”中的“盐碱地”、“沙地”、“裸土地”、“裸岩石砾地”,以及一级地类“草地”中的“其它草地”。

(4) 自然保护区、风景名胜区、森林公园等范围内的“非建设用地”(E),以及位于“城乡居民点建设用地”之外用于生态环境保护、自然与文化资源保护、安全防护隔离、园林苗木生产等功能的区域性绿地,按土地实际用途归入“农林用地”(E1)、“水域”(E2)和“其它非建设用地”(E9)的一种或几种。

## 3.3 城市建设用地分类

**3.3.1** 本标准的“城市建设用地”与城乡用地分类中的“H11 城市建设用地”概念完全衔接,在同等含义的地类上尽量与《土地利用现状分类》GB/T21010-2017衔接。

表 城市建设用地分类与土地利用现状分类对照表

城市建设用地分类			土地利用现状分类	
用地代码与名称			用地代码与名称	
大类	中类	小类	二级类	一级类
R 居住用地	R1 一类居住用地	R11 住宅用地	0701 城镇住宅用地	07 住宅用地
		R12 服务设施用地	0507 其它商服用地（居住小区及小区级以下的配套服务设施用地）	05 商服用地
	R2 二类居住用地	R21 住宅用地	0701 城镇住宅用地	07 住宅用地
		R22 服务设施用地	0507 其它商服用地（居住小区及小区级以下的配套服务设施用地）	05 商服用地
	R3 三类居住用地	R31 住宅用地	0701 城镇住宅用地	07 住宅用地
		R32 服务设施用地	0507 其它商服用地（居住小区及小区级以下的配套服务设施用地）	05 商服用地
A 公共管理与公共服务设施用地	A1 行政办公用地		0801 机关团体用地，0802 新闻出版用地	08 公共管理与公共服务用地
	A2 文化设施用地	A21 图书展览用地	0807 文化设施用地	08 公共管理与公共服务用地
		A22 文化活动用地		
	A3 教育用地	A31 高等院校用地	0803 教育用地	08 公共管理与公共服务用地
		A32 中等专业学校用地		
		A33 中小学用地		
		A34 特殊教育用地		
	A4 体育用地	A41 体育场馆用地	0808 体育用地	08 公共管理与公共服务用地
		A42 体育训练用地		
	A5 医疗卫生用地	A51 医院用地	0805 医疗卫生用地	08 公共管理与公共服务用地
		A52 卫生防疫用地		
		A53 特殊医疗用地		
		A59 其它医疗卫生用地		
A6 社会福利用地	A61 养老设施用地	0806 社会福利用地	08 公共管理与公共服务用地	
	A62 儿童福利设施用地			
	A63 残疾人福利设施用地			
	A69 其它社会福利设施用地			
A7 文物古迹用地		——	——	
A8 科研用地		0804 科研用地	08 公共管理与公共服务用地	

城市建设用地分类			土地利用现状分类	
用地代码与名称			用地代码与名称	
大类	中类	小类	二级类	一级类
B 商业服务业设施用地	B1 商业用地	B11 零售商业用地	0501 零售商业用地	05 商服用地
		B12 批发市场用地	0502 批发市场用地	
		B13 餐饮用地	0503 餐饮用地	
		B14 旅馆用地	0504 旅馆用地	
	B2 商务用地	B21 金融保险用地	0505 商务金融用地	05 商服用地
		B22 艺术传媒用地		
		B23 研发设计用地		
		B29 其它商务用地		
	B3 娱乐康体用地	B31 娱乐用地	0506 娱乐用地	05 商服用地
		B32 康体用地	0507 其它商服用地（赛马场、高尔夫球场） 0808 体育用地（溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等）	08 公共管理与公共服务用地
B4 公用设施营业网点用地	B41 加油加气站用地	0501 零售商业用地	05 商服用地	
	B49 其它公用设施营业网点用地			
B9 其它服务设施用地		0507 其它商服用地（除赛马场、高尔夫球场、居住小区及小区级以下的配套服务设施等用地以外） 0803 教育用地（营利性） 0805 医疗卫生用地（营利性）	05 商服用地	
M 工业用地	M1 一类工业用地	0601 工业用地	06 工矿仓储用地	
	M2 二类工业用地			
	M3 三类工业用地			
W 物流仓储用地	W1 一类物流用地	0604 仓储用地	06 工矿仓储用地	
	W2 二类物流用地			
	W3 危险品仓储用地			
S 道路与交通设施用地	S1 城镇道路用地	1004 城镇村道路用地（村庄道路用地以外）	10 交通运输用地	
	S2 城镇轨道交通用地	1002 轨道交通用地	10 交通运输用地	
	S3 交通枢纽用地	1001 铁路用地（铁路客货运站） 1008 港口码头用地（港口客运码头） 1005 交通服务场站用地（公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站）	10 交通运输用地	

城市建设用地分类			土地利用现状分类	
用地代码与名称			用地代码与名称	
大类	中类	小类	二级类	一级类
	S4 交通场站用地	S41 公共交通场站用地	1005 交通服务场站用地（公共交通场站）、1002 轨道交通用地（城市轨道交通车辆基地）	10 交通运输用地
		S42 社会停车场用地	1005 交通服务场站用地（公共停车场、停车楼）	10 交通运输用地
	S9 其它交通设施用地		——	——
U 公用设施用地	U1 供应设施用地	U11 供水用地	0809 公用设施用地（供水、供电、供热、供气、邮政、电信等）	08 公共管理与公共服务用地
		U12 供电用地		
		U13 供燃气用地		
		U14 供热用地		
		U15 通信用地		
		U16 广播电视用地		
	U2 环境设施用地	U21 排水用地	0809 公用设施用地（排水、环卫）	08 公共管理与公共服务用地
		U22 环卫用地		
	U3 安全设施用地	U31 消防用地	0809 公用设施用地（消防）	08 公共管理与公共服务用地
		U32 防洪用地	1109 水工建筑用地（人工修建的坝、闸、堤）	11 水域及水利设施用地
		U33 人防用地	——	——
	U4 殡葬设施用地		0905 殡葬用地	09 特殊用地
	U9 其它公用设施用地		0809 公用设施用地	08 公共管理与公共服务用地
G 绿地与广场用地	G1 公园绿地		0810 公园与绿地	08 公共管理与公共服务用地
	G2 防护绿地			
	G3 广场用地			
X 待深入研究用地		1201 空闲地	12 其它土地	

**3.3.2** 本条文属于强制性条文。表 3.3.2 “城市建设用地分类和代码” 已就每类用地的含义作了简要解释，现按大类排列顺序作若干补充说明：

### 1 居住用地

本标准将住宅和相应服务配套设施看作一个整体，共同归为“居住用地”（R）大类，包括单位内的职工生活区（含有住宅、服务设施等用地）。为加强民生保障、便于行政管理，本标准将中小学用地划入“教育用地”（A3）。

本标准结合我国的实际情况，将居住用地（R）按设施水平、环境质量和建筑层数等综合因素细分为 3 个中类，满足城市（镇）对不同类型居住用地提出不同的规划设计及规划管

理要求。其中：

“一类居住用地”（R1）包括别墅区、独立式花园住宅、四合院等。

“二类居住用地”（R2）强调了保障性住宅，进一步体现国家关注中低收入群众住房问题的公共政策要求。

“三类居住用地”（R3）在现状居住用地调查分类时采用，以便于制定相应的旧区更新政策。

## 2 公共管理与公共服务设施用地

“公共管理与公共服务设施用地”（A）是指为保障民生基本需求，维持城市正常运行、保持社会经济发展，需要统筹规划布局、优先建设的基本服务设施，一般为公益性设施用地。其中：

“行政办公用地”（A1）包括党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地。其中，社会团体仅包括那些采用行政编制或事业编制，由国家财政拨款，在很大程度上行使着部分政府职能的部门，例如全国总工会、共青团、全国妇联等；事业单位是指除“科研用地”（A8）之外的其它办公机构用地，例如中国科学院、中国社科院均属于国家事业单位，但两者都以科学研究为主，应归入“科研用地”（A8）。

“文化设施用地”（A2）综合考虑《公共文化服务保障法》（2017年3月1日起施行）、《关于加快构建现代公共文化服务体系的意见》（2015年中共中央办公厅、国务院办公厅印发）等的相关要求，将原标准的档案馆调整到“其它公共管理与公共服务设施用地”（A9），将原标准的展览馆、会展中心调整到“其它商务用地”（B29），新增加公益性的剧场、音乐厅、城市规划展览馆等设施。

“教育用地”（A3）包括附属于院校的运动场、食堂、医院、学生宿舍、设计院、实习工厂、仓库、汽车队等用地。

“社会福利设施”（A6）结合我国当前养老、扶孤、助残等主要社会福利工作，进一步细化为“养老设施用地”（A61）、“儿童福利设施用地”（A62）、“残疾人福利设施用地”（A63）及“其它社会福利设施用地”四个小类。其中：“养老设施用地”（A61）结合《中华人民共和国老年人权益保障法》与《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》（国发[2017]13号）的要求，其内涵包括敬老院、老年社会福利院、养老院、老年养护院、社会福利中心（院）、光荣院等；“儿童福利设施用地”（A62）结合民政部2001年颁布的《儿童社会福利机构基本规范》，其内涵包括儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心、SOS儿童村等；“残疾人福利设施用地”（A63）结合《“十三五”社会服务兜底工程实施方案》（发改社会[2016]2848号）等相关要求，其内涵包括残疾人康复、托养及综合服务设施用地。

“文物古迹用地”（A7）的内容与《历史文化名城保护规范》GB50357-2005相衔接。已作其它用途的文物古迹用地应按其地面实际用途归类，如北京的故宫和颐和园均是国家级重点文物古迹，但故宫用作博物院，颐和园用作公园，因此应分别归到“图书展览用地”（A21）和“公园绿地”（G1），而不是归为“文物古迹用地”（A7）。

“科研用地”（A8）从原标准“教育科研用地”中移出，单独设置中类。随着事业单位改革进程的推进，该类用地将逐步减少。

为了保证“公共管理与公共服务设施用地”(A)的土地供给,“行政办公用地”(A1)、“文化设施用地”(A2)、“教育用地”(A3)、“体育用地”(A4)、“医疗卫生用地”(A5)、“社会福利用地”(A6)等中类应在用地结构表中列出。

### 3 商业服务业设施用地

“商业服务业设施用地”(B)是指主要通过市场配置的,旨在为改善和提升城市生产生活服务功能而规划建设的服务设施,包括政府单独投资、社会资本投资等各种方式投资建设的设施用地。其中:

“研发设计用地”(B23)为新增小类,包括非事业科研设计机构用地。

“其它商务用地”(B29)包括在市场经济体制下逐步转轨为商业性办公的企业管理机构(如企业总部等),增加非公益性的展览馆、会展中心等。

“其它服务设施用地”(B9)原标准包括殡葬设施,本标准将其调整归入“公用设施用地”(U)。

### 4 工业用地

“工业用地”(M)包括为工矿企业服务的办公室、仓库、食堂等附属设施用地。

本标准沿用原标准划分原则,按工业对居住和公共环境的干扰污染程度将“工业用地”(M)细分为3个中类。界定工业对周边环境干扰污染程度的主要衡量因素包括水、大气、噪声等,应依据工业具体条件及国家有关环境保护的规定与指标确定中类划分,建议参考以下标准执行。

表 工业用地的分类标准

	水	大气	噪声
参照标准	《污水综合排放标准》GB8978-1996	《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996	《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB12348-2008
一类工业企业	低于一级标准	低于二级标准	低于1类声环境功能区标准
二类工业企业	低于二级标准	低于二级标准	低于2类声环境功能区标准
三类工业企业	高于二级标准	高于二级标准	高于2类声环境功能区标准

### 5 物流仓储用地

由于物流、仓储与货运功能之间具有一定的关联性与兼容性,本标准设立“物流仓储用地”(W),并按其对居住和公共环境的干扰污染程度分为3个中类。界定物流仓储对周边环境干扰污染程度的主要衡量因素包括交通运输量、安全、粉尘、有害气体、恶臭等。其中:

为了加强对危险品仓储、物流设施的安全管理,本标准将原标准的“三类物流仓储用地”(W3)更名为“危险品物流仓储用地”,其选址布局、建设标准和安全防护距离应严格符合国家相关要求。

### 6 道路与交通设施用地

“城市道路用地”(S1)不包括支路以下的道路,旧城区小街小巷、胡同等分别列入相关的用地内。为了保障城市(镇)交通的基本功能,应在用地结构表中列出该中类。

“城市轨道交通用地”(S2)指地面上(包括地面)部分且不与其它用地重合的城市轨道交通线路、站点用地,以满足城市轨道交通发展建设的需要。

“交通枢纽用地”(S3)包括枢纽内部用于集散的广场等附属用地。



“交通场站用地”（S4）不包括交通指挥中心、交通队用地，该用地应归入“行政办公用地”（A1）。“社会停车场用地”（S42）不包括位于地下的社会停车场，该用地应按其地面实际用途归类。

## 7 公用设施用地

“供电用地”（U12）不包括电厂用地，该用地应归入“工业用地”（M）。

“供燃气用地”（U13）不包括制气厂用地，该用地应归入“工业用地”（M）。

“通信用地”（U15）仅包括以邮政函件、包件业务为主的邮政局、邮件处理和储运场所等用地，不包括独立地段的邮政汇款、报刊发行、邮政特快、邮政代办、电信服务、水电气热费用收缴等经营性邮政网点用地，该用地应归入“其它公用设施营业网点用地”（B49）。

“环卫设施用地”包括废旧物品回收处理设施等用地。

“人防用地”（U33）是本标准新设小类，不包括已作其它用途的人防用地，例如同时兼具人防功能的地下商业设施应划入“商业用地”（B1）。

## 8 绿地与广场用地

由于满足市民日常公共活动需求的广场与绿地功能相近，本标准将绿地与广场用地合并设立大类。

“公园绿地”（G1）的名称、内容与《城市绿地分类标准》CJJ/T 85-2002（送审稿）统一，包括综合公园、社区公园、专类公园、带状公园、街旁绿地。位于城市建设用地范围内以文物古迹、风景名胜点（区）为主形成的具有城市公园功能的绿地属于“公园绿地”（G1），位于城市建设用地范围以外的其它风景名胜区则在“城乡用地分类”中分别归入“非建设用地”（E）的“水域”（E1）、“农林用地”（E2）以及“其它非建设用地”（E9）中。为了保证市民的基本游憩生活需求，应在用地结构表中列出该中类。

“防护绿地”（G2）的名称、内容与《城市绿地分类标准》CJJ/T 85-2002（评审稿？）统一，包括卫生隔离带、道路防护绿地、城市高压走廊绿带、防风林、城市组团隔离带等。

“广场用地”（G3）不包括以交通集散为主的广场用地，该用地应归入“交通枢纽用地”（S3）。

园林生产绿地以及城市建设用地范围外基础设施两侧的防护绿地，按照实际使用用途纳入城乡用地分类“农林用地”（E2）。

## 9 待深入研究用地

本标准新增“待深入研究用地”（X），是指需进一步研究其功能定位和开发控制要求的城市建设用地，“待深入研究用地”应在用地结构表中列出，纳入城市规划建设用地标准的管控。

**3.3.3** 编制大城市、特大城市、超大城市总体规划，可以采用特大类用地。特大类用地代表该地区的主导功能，在编制下位规划时应应对特大类用地进行细化，在保障主导功能的前提下，形成必要的大、中、小类用地。同时，对于特大类用地的细化，应严格保障主导功能比例，并根据实际情况，参照下表的衔接方式建议执行。

表 特大类用地与大类用地的衔接方式建议表

代码	名称	G	R	B	M	W	U	A	X	S

De	城市绿地区	●	X	X	X	X	○	X	X	○
Dr	居住生活区	●	●	○	○	○	○	●	●	●
Db	商业办公区	●	○	●	○	○	●	●	●	●
Dm	工业仓储区	●	○	○	●	●	●	○	○	●
Dx	战略预留区	●	●	●	●	●	●	●	●	●

注：

- 可以兼容的用地
- 部分兼容的用地类型
- X 不可兼容的用地类型

### 3.4 镇建设用地分类

3.4.1 镇建设用地分类在衔接城市建设用地的基础上，在局部地类划分及地类说明中体现出镇用地特点，在同等含义的地类上尽量与《土地利用现状分类》GB/T21010-2017 衔接。

表 镇建设用地分类与土地利用现状分类对照表

镇建设用地分类			土地利用现状分类	
用地代码与名称			用地代码与名称	
大类	中类	小类	二级类	一级类
R 居住用地	R1 一类住宅用地		0701 城镇住宅用地	07 住宅用地
			0507 其它商服用地	05 商服用地
	R2 二类住宅用地		0701 城镇住宅用地	07 住宅用地
			0507 其它商服用地	05 商服用地
	R3 三类住宅用地		0701 城镇住宅用地	07 住宅用地
			0507 其它商服用地	05 商服用地
A 公共管理与公共服务设施用地	A1 行政办公用地		0801 机关团体用地， 0802 新闻出版用地	08 公共管理与公共服务用地
	A2 文化设施用地		0807 文化设施用地 0808 体育用地	08 公共管理与公共服务用地
	A3 教育用地		0803 教育用地	08 公共管理与公共服务用地
		A31 中学用地	0803 教育用地	08 公共管理与公共服务用地
		A32 小学用地	0803 教育用地	08 公共管理与公共服务用地
		A33 幼托用地	0803 教育用地	08 公共管理与公共服务用地
		A34 专业学校用地	0803 教育用地	08 公共管理与公共服务用地

镇建设用地分类			土地利用现状分类	
用地代码与名称			用地代码与名称	
大类	中类	小类	二级类	一级类
	A4	体育用地		
	A5	医疗卫生用地	0805 医疗卫生用地	08 公共管理与公共服务用地
	A6	社会福利用地	0806 社会福利用地	08 公共管理与公共服务用地
	A7	文物古迹用地	0906 风景名胜设施用地	09 特殊用地
	A9	其它公共管理与公共服务设施用地	0804 科研用地	08 公共管理与公共服务用地
B 商业服务业设施用地	B1 商业商务用地		0501 零售商业用地	05 商服用地
			0502 批发市场用地	08 公共管理与公共服务用地
			0503 餐饮用地	
		0504 旅馆用地		
		0505 商务金融用地		
		0506 娱乐用地		
	0507 其它商服用地			
	0808 体育用地（营利性）			
	B2 公用设施营业网点用地	0501 零售商业用地	05 商服用地	
	B9 其它服务设施用地	0507 其它商服用地	05 商服用地	
		0803 教育用地（营利性）	08 公共管理与公共服务用地	
		0805 医疗卫生用地（营利性）		
M 工业用地	M1	一类工业用地	0601 工业用地	06 工矿仓储用地
	M2	二类工业用地		
	M3	三类工业用地		
W 物流仓储用地	W1	一类物流仓储用地	0604 仓储用地	06 工矿仓储用地
	W2	二类物流仓储用地		
	W3	三类物流仓储用地		
S 道路与交通设施用地	S1	道路用地	1004 城镇村道路用地	10 交通运输用地
	S1	交通设施用地	1001 铁路用地	10 交通运输用地
			1005 交通服务场站用地	
		1008 港口码头用地		
U 公用设施用地	U1	供应设施用地	0809 公用设施用地	08 公共管理与公共服务用地
	U2	环境设施用地	0809 公用设施用地	08 公共管理与公共服务用地
	U3	安全设施用地	0809 公用设施用地	08 公共管理与公共服务用地
			1109 水工建筑用地	11 水域及水利设施用地
U4	殡葬设施用地	0905 殡葬用地	09 特殊用地	

镇建设用地分类			土地利用现状分类	
用地代码与名称			用地代码与名称	
大类	中类	小类	二级类	一级类
G 绿地与广场用地	G1 公园绿地		0810 公园与绿地	08 公共管理与公共服务用地
	G2 防护绿地			
	G3 广场用地			

**3.4.2** 本条文属于强制性条文。表 3.4.2 “镇建设用地分类和代码” 已就每类用地的含义作了简要解释，现按大类排列顺序作若干补充说明：

### 1 居住用地

按照设施配套齐全与否，环境品质及建筑高度等因素分为三个中类。

### 2 公共管理与公共服务设施用地

相较原镇规划标准，本次修订参照城市用地分类在大类上区分“公共管理与公共服务用地”（A）及“商业服务设施用地”（B）。结合镇用地特点将“公共管理与公共服务用地”（A）细分为八个中类四个小类。相较原镇规划标准新增“社会福利用地”（A6）和“文物古迹用地”（A7），体现对社会福利及文物保护事业的重视，同时新增“其它公共管理与公共服务用地”（A9），主要包括科研用地等其它公共管理与公共服务用地。为便于镇中小学及幼托用地的统计，利于基础教育用地的合理布局，将镇教育用地（A3）细分为中学用地（A31）、小学用地（A32）、幼托用地（A33）及专业学校用地（A34）四个小类。

### 3 商业服务业设施用地

相较原镇规划标准，新增大类“商业服务业设施用地”（B），并细分为三个中类，鉴于镇商务及娱乐康体用地较少，故将商业、商务及娱乐康体用地统一归入“商业商务用地”（B1）。加油、加气、邮政、电信等公用设施营业网点用地统一归入“公用设施营业网点用地”（B2）。提供农业服务的设施、经营性的培训机构、诊所等用地统一归入“其它服务设施用地”（B9）。

### 4 工业用地

按照对于居住和公共环境的影响程度，“工业用地”（M）分为三个中类，以利于规划中的用地布局。其中“一类工业用地”（M1）扩充其内涵，增加产业研发、中试等用地。同时将原镇标准“农业服务设施用地”（M4）中的农产品加工用地纳入 M1。

### 5 物流仓储用地

将原镇规划标准“仓储用地”（W）调整为“物流仓储用地（W）”，并依据对于居住和公共环境的影响程度将原镇规划标准的两个中类扩充至三个中类，以利于规划中物流仓储的用地布局。

### 6 道路与交通设施用地

包括“道路用地”（S1）和“交通设施用地”（S2）两个中类，对于路面宽度等于和大于 6m 的道路，均计入道路用地，路面宽度小于 6m 的小路，不计入道路用地，而计入该小路所服务的用地之中，以利于用地布局中各类用地面积的计算。将原镇规划标准中的“广场用地”（S2）调整至“广场用地”（G3），同时新增“交通设施用地”（S2）。

## 7 公用设施用地

参照城市建设用地分类将“公用设施用地”(U)分为“供应设施用地”(U1)、“环境设施用地”(U2)、“安全设施用地”(U3)和“殡葬设施用地”(U4)四个中类,其中“殡葬设施用地”(U4)为新单列地类。原镇规划标准U1中的“交通管理、加油、维修”等地类分别划入其它地类。

## 8 绿地与广场用地

“绿地与广场用地”(G)分为“公园绿地”(G1)、“防护绿地”(G2)和“广场用地”(G3)三个中类,名称上与城市建设用地分类衔接。将原镇规划标准中“道路与交通设施用地”大类下的“广场用地”(S2)调整为“广场用地”(G3)。

# 3.5 村庄建设用地分类

**3.5.1** 本标准的“村庄建设用地”与城乡用地分类中的“H13 村庄建设用地”概念完全衔接,包括乡政府驻地所在村庄、一般行政村、自然村等农村居民点范围内的各项建设用地。在同等含义的地类上尽量与《土地利用现状分类》GB/T21010-2017 衔接。

表 村庄建设用地分类与土地利用现状分类对照表

村庄建设用地分类			土地利用现状分类	
用地代码与名称			用地代码与名称	
大类	中类	小类	二级类	一级类
R 村庄住宅用地	R1 一类住宅用地		0702 农村宅基地	07 住宅用地
	R2 二类住宅用地		0702 农村宅基地	07 住宅用地
	R3 混合式住宅用地		0702 农村宅基地 0501 零售商业用地 0503 餐饮用地 0504 旅馆用地 0507 其它商服用地	07 住宅用地 05 商服用地
A 村庄公共服务用地	A1 村庄公共服务设施用地	A11 办公用地	0801 机关团体用地	08 公共管理与公共服务用地
		A12 文体设施用地	0807 文化设施用地 0808 体育用地	
		A13 中小学用地	0803 教育用地	
		A14 幼儿园用地	0803 教育用地	
		A15 医疗卫生用地	0805 医疗卫生用地	

村庄建设用地分类			土地利用现状分类		
用地代码与名称			用地代码与名称		
大类	中类	小类	二级类	一级类	
		A16 社会福利用地	0806 社会福利用地		
		A17 文物古迹用地	——		
		A19 其他公共服务设施用地	——		
	A2 农业生产服务设施用地	1202 设施农业用地	12 其它土地		
B 村庄产业用地	B1 村庄商业设施用地		0501 零售商业用地	05 商服用地	
			0502 批发市场用地		
			0503 餐饮用地		
	B2 村庄旅游设施用地	0504 旅馆用地	05 商服用地		
B3 村庄工业生产用地	0601 工业用地	06 工矿仓储用地			
B4 村庄物流仓储用地	0604 仓储用地	06 工矿仓储用地			
U 村庄基础设施用地	U1 村庄道路用地		1004 城镇村道路用地	10 交通运输用地	
			1006 农村道路		
	U2 村庄交通设施用地		1005 交通服务场站用地	10 交通运输用地	
		U3 村庄公用设施用地	U31 供水用地	0809 公用设施用地	08 公共管理与公共服务用地
			U32 供电用地	0809 公用设施用地	
			U33 供气用地	0809 公用设施用地	
			U34 供热用地	0809 公用设施用地	
			U35 通信用地	0809 公用设施用地	
			U36 排水用地	0809 公用设施用地	
			U37 环卫用地	0809 公用设施用地	
U38 防灾设施用地	0809 公用设施用地				
U39 其他公用设施用地	0809 公用设施用地				
G 村庄绿地与公共空间用地	G1 村庄绿地		0810 公园与绿地	08 公共管理与公共服务用地	

村庄建设用地分类			土地利用现状分类	
用地代码与名称			用地代码与名称	
大类	中类	小类	二级类	一级类
	G2 村庄公共空间用地		0810 公园与绿地	08 公共管理与公共服务用地
X 村庄其它建设用地			1201 空闲地	12 其它土地

**3.5.2** 本条文属于强制性条文。表 3.5.2 “村庄建设用地分类和代码” 已就每类用地的含义作了简要解释，现按大类排列顺序作若干补充说明。

### 1 村庄住宅用地（R）

“村庄住宅用地”是指村庄辖区范围内各型式的住宅及其附属设施用地。

考虑到城市居住用地有居住区级、居住小区级和组团级等公共服务设施体系，而村庄公共服务设施层级单一，且一般不在村庄住宅内。因此，区别于城镇用地分类标准提出的“居住用地”为住宅和相应服务设施用地的说明，“村庄住宅用地”仅指村庄住宅及其附属用地，包括一类住宅用地、二类住宅用地、混合式住宅用地。

“一类住宅用地”（R1）是指村民户独家使用的低层住宅建筑、院落用地，及其附属设施、户间间距、进户小路用地；

“二类住宅用地”（R2）是指适应新农村社区建设形成的多层、中层、高层为主的村民集中居住用地，以及其它成片或零星居住设施用地，如位于村庄范围内的企业员工宿舍、集体建设用地上建设的公租房等；

“混合式住宅用地”（R3）是指兼具小卖部、小超市、农家乐等功能的村庄住宅用地。不包括独立占地的民宿、餐饮等经营功能的集体建设用地，该类用地应归入“村庄产业用地”（B）。

### 2 村庄公共服务用地（A）

“村庄公共服务用地”（A）是指用于提供农村生产、生活各项基本公共服务的各类集体建设用地，包括村庄公共服务设施用地、农业生产服务设施用地。

“村庄公共服务设施用地”（A1）是指村庄范围内独立占地的公共管理、文体、教育、医疗卫生、社会福利、民俗、宗教等设施用地。包括“办公用地”（A11）、“文体设施用地”（A12）、“中小学用地”（A13）、“幼儿园用地”（A14）、“医疗卫生用地”（A15）、“社会福利用地”（A16）、“文物古迹用地”（A17）、“其他公共服务设施用地”（A19）。对于公共服务设施集中设置的村庄，用地性质往往难以进一步细分，可仅使用中类“村庄公共服务设施用地”（A1）。

“农业生产服务设施用地”（A2）是指村庄范围内独立占地的兽医站、农机站、育秧房、农具存放处等农业生产服务及其附属设施用地。不包括设施农业、农田水利工程用地，该类用地应归入“其它农用地”（E15）

### 3 村庄产业用地（B）

“村庄产业用地”（B）是指独立占地的用于生产经营的各类集体建设用地。由于不同类型产业发展对用地条件的选择和建设管理要求存在很大区别，有必要对其进行进一步划分。

考虑到农村电子商务、休闲农业等新型业态的出现，将村庄产业用地细分为四中类，分别为“村庄商业设施用地”（B1）、“村庄旅游设施用地”（B2）、“村庄工业生产用地”（B3）、“村庄物流仓储用地”（B4）。

#### **4 村庄基础设施用地（U）**

“村庄基础设施用地”（U）是指为村民生产生活提供基本保障的村庄道路、交通和公用设施等用地。包括“村庄道路用地”（U1）、“村庄交通设施用地”（U2）、“村庄公用设施用地”（U3）。

“村庄道路用地”（U1）在村庄基础设施用地中占地较大，村内道路质量对于村庄整体人居环境很重要，为体现此类用地与其它村庄基础设施用地的不同管理需求，将此类用地单列。包括村庄建设用地区内的主要交通性道路、入户道路等。

“村庄交通设施用地”（U2）是指为村民服务、独立占地的村庄交通设施用地，包括公交站点、停车场、码头、渡口等用地。将此类用地单列主要是考虑农村机动化的大趋势并与“村村通公交”等工程衔接，满足村内农用车、家用轿车的停放需求。同时考虑到我国部分地区村庄有码头、渡口等特殊交通出行方式，可将码头、渡口等特殊交通设施的地面部分用地及其附属设施用地计入“村庄交通设施用地”。

“村庄公用设施用地”（U3）包括“供水用地”（U31）、“供电用地”（U32）、“供气用地”（U33）、“供热用地”（U34）、“通信用地”（U35）、“排水用地”（U36）、“环卫用地”（U37）、“防灾设施用地”（U38）、“其他公用设施用地”（U39）。对于公用设施集中设置、用地性质难以进一步细分的村庄，可仅使用中类“村庄公用设施用地”（U3）。

#### **5 村庄绿地与公共空间用地（G）**

“村庄绿地与公共空间用地”（G）是指用于村民活动的公共绿地和广场等公共开放空间用地及生产防护绿地。将此类用地单列主要是考虑到随着农村人居环境的持续改善，对村庄公共活动和交往空间、村庄绿化美化等方面提出了新的要求。包括“村庄绿地”（G1）、“村庄公共空间用地”（G2）。

#### **6 村庄其它建设用地（X）**

“村庄其它建设用地”是指未利用及其它村庄集体建设用地，包括村庄集体建设用地区内的未利用地、边角地、宅前屋后的牲畜棚、菜园，以及需进一步研究其功能定位的用地。



## 4 规划建设用地标准

### 4.1 一般规定

**4.1.5** 建设用地在现状调查时按现状建成区范围统计，在编制规划时按规划建设用地范围统计。多组团分片布局的城市、镇可分片计算用地，再行汇总。

### 4.2 城乡居民点建设用地标准

**4.2.1** 本条文属于强制性条文。通过各省人均城乡建设用地分析，新增人口的人均城乡建设用地远远大于现状，因此，本标准制定新增人口人均城乡居民点建设用地指标，通过控制新增量实现总量控制，达到节约集约用地、逐步降低人均城乡居民点建设用地面积的目标。规划新增人口人均城乡居民点建设用地指标以现状人均城乡居民点建设用地作为主要依据；同时，根据统计分析，人均城乡居民点建设用地和城镇化水平之间在总体、100-150平方米/人组存在显著的负相关关系，因此，在城镇化水平作用显著的区间段，将现状城镇化水平作为辅助依据。本着节约集约用地的原则，人均城乡居民点建设用地超过200平方米的地区，新增人口不宜再增加城乡居民点建设用地规模，应充分利用现有存量建设用地。此外，新增人口人均城乡居民点建设用地指标与《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》、《镇规划标准（GB50188-2007）》、《村镇规划标准（GB50188-93）》等标准相衔接，确保标准的可实施性。

规划期末城乡居民点建设用地总规模等于现状规模、规划期内新增城乡居民点建设用地规模之和，而规划期内新增城乡居民点建设用地规模为规划新增人口和规划新增人口人均城乡居民点建设用地的乘积，即：规划期末城乡居民点建设用地总规模=现状规模+规划新增人口×规划新增人口人均城乡居民点建设用地。

**4.2.2** 本条文属于强制性条文。新建城市、镇应保证按合理的用地标准进行建设。新建城市、镇的规划人均城乡居民点建设用地面积指标宜在（100.1~120.0）平方米/人内确定，其中规划人均城市建设用地面积指标宜在（85.1~105.0）平方米/人内确定。

**4.2.3** 本条文属于强制性条文。我国幅员辽阔，城市、镇之间的差异性较大。既有边远地区及少数民族地区中不少城市、镇，地多人少；还存在个别特殊原因的城市、镇，如人口较少的工矿及工业基地，风景旅游城市、镇等。这些城市、镇可根据实际情况，本着“合理用地、节约用地、保证用地”的原则确定其规划人均城乡居民点建设用地面积指标。

**4.2.4** 本条文属于强制性条文。对规划人均城乡居民点建设用地指标提出远期控制标准，是为了保障城市、镇社会经济发展、人口增长与土地开发建设之间的长期协调性，促进城市、镇节约集约使用土地，防止城市、镇用地的盲目扩张，而且对于节省城市、镇基础设施的投资，节约能源，减少运输和整个城市、镇的经营管理费用，都具有重要意义。

## 4.3 城市建设用地标准

**4.3.1** 本条文属于强制性条文。本标准延续《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》关于人均居住用地面积指标的要求，保持按照 I、II、VI、VII 气候区以及 III、IV、V 气候区的两类控制方式。本标准参照住房和城乡建设部政策研究中心《全面建设小康社会居住目标研究》中 2020 年城镇人均住房建筑面积 35.0m<sup>2</sup>/人的标准，根据《城市居住区规划设计规范》GB 50180-93（2002 年版）关于住宅建筑密度、住宅用地比例的相关规定，以及本标准 3.3.2 关于城镇建设用地分类的具体规定，结合不同气候分区的 18 个样本城市数据分析，计算并推导归纳人均居住区用地面积。同时，根据《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018），保障人的基本生活需求和人居环境质量，构建生活圈居住区，扣除公共绿地和城市道路用地等与非居住用地，推算出人均居住用地面积。综上，本标准确定 I、II、VI、VII 气候区的人均居住用地面积指标为（22.0~32.0）m<sup>2</sup>/人，III、IV、V 气候区的人均居住用地面积指标为（20.0~30.0）m<sup>2</sup>/人。

**4.3.2** 本条文属于强制性条文。本标准总体延续《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》关于人均公共管理与公共服务用地面积指标的计算方法，同时，加强落实《国务院关于印发“十三五”推进基本公共服务均等化规划的通知（国发〔2017〕9 号）》关于“完善基本公共服务体系，加强公共服务设施规划布局和用地保障”的要求，根据《城市公共设施规划规范》（GB50442-2018）关于“公共文化设施”、“教育设施”、“公共体育设施”、“医疗卫生设施”、“社会福利设施”人均用地指标的相关规定，延续原标准关于“行政办公用地”的规定，结合全国市、县人均公共管理与公共服务用地面积现状指标情况，综合确定人均行政办公用地、文化设施用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地之和的面积不应小于 5 m<sup>2</sup>/人。

**4.3.3** 本条文属于强制性条文。本标准参考城市综合交通体系规划规范关于人均道路与交通设施用地面积最低不应小于 12.0m<sup>2</sup>/人的相关规定，结合近年来国务院批复的 58 个城市总体规划用地资料的分析，和全国市、县人均道路与交通设施用地面积现状指标情况，研究确定延续《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》的规定，保持人均道路与交通设施用地面积不低于 12 m<sup>2</sup>/人的要求不变。

对于人口规模较大的城市（镇），由于公共交通比例较高，高等级道路比例相对较高，人均道路与交通设施用地面积指标低限应在此基础上酌情提高。

**4.3.4** 本条文属于强制性条文。本标准依据《国家园林城市系列标准（建城〔2016〕235 号）》，其中，《国家园林城市标准》提出人均建设用地小于 105m<sup>2</sup>/人的城市人均公园绿地面积不小于 8m<sup>2</sup>/人，人均建设用地大于 105m<sup>2</sup>/人的城市人均公园绿地面积不小于 9m<sup>2</sup>/人；《国家生态园林城市标准》提出人均建设用地小于 105m<sup>2</sup>/人的城市人均公园绿地面积不小于 10m<sup>2</sup>/人，人均建设用地大于 105m<sup>2</sup>/人的城市人均公园绿地面积不小于 12m<sup>2</sup>/人；《国家园林县城标准》提出人均公园绿地面积不小于 9m<sup>2</sup>/人；《国家园林城镇标准》提出人均公园绿地面积不小于 9m<sup>2</sup>/人。《全国生态城市保护与建设规划（2015-2020 年）》提出人均公园绿地面积达到 14.6m<sup>2</sup>/人。本标准作为指导规划城乡建设用地远期控制指标，应满足和实现以上要

求，综合确定人均绿地与广场用地面积不小于  $12\text{m}^2/\text{人}$ ，同时，为了维护好城市（镇）良好的生态环境，人均公园绿地面积不小于  $10\text{m}^2/\text{人}$ 。

**4.3.5** 本条文属于强制性条文。通过分析全国市、县现状人均公用设施用地面积，已经分别达到  $4.1\text{m}^2/\text{人}$ 和  $6.2\text{m}^2/\text{人}$ ，同时结合近年来国务院批复的 58 个城市总体规划用地资料的分析，为进一步提升城市运行能力，保障城市安全，本标准确定人均公用设施用地面积不小于  $5\text{m}^2/\text{人}$ 。

**4.3.6** 本条文属于强制性条文。从以人为本和促进城市健康发展的角度出发，突出与人民生活密切相关的指标，为了使得每个居民获得所必需的基本居住、公共服务、交通、绿化权利、城市安全的保障，重点关注和保障五大类基础保障性用地指标，对居住用地、公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地和公用设施的单项人均城市建设用地指标提出低限标准的规定。

## 4.4 镇建设用地标准

**4.4.1** 本条文属于强制性条文。我国幅员辽阔，不同地域、不同类型的镇人均居住用地面积差异巨大。通过 160 个镇的样本数据分析，对人均居住用地面积影响较大的是气候区位因子。样本数据回归分析得出的中位数为标准制定提供依据。统计表面镇（乡）居住用地占比绝大部分在 45%以上，依据该比例可通过镇人均建设用地指标校核镇人均居住用地面积指标。最终 I、II、VI、VII 气候区，人均居住用地面积确定为  $50\text{--}80\text{m}^2/\text{人}$ ，III、IV、V 气候区人均居住用地面积确定为  $45\text{--}75\text{m}^2/\text{人}$ 。

**4.4.2** 本条文属于强制性条文。镇（乡）为农村公共服务中心，应提升单项用地标准以提升其综合服务水平。本标准基于《村镇规划标准》GB50188-93 关于行政管理、教育机构、文体科技、医疗保健等各类公共建筑人均用地面积指标的规定，综合确定人均行政办公用地、文化设施用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地之和的面积不小于  $5\text{m}^2/\text{人}$ 。

**4.4.3** 本条文属于强制性条文。根据 160 个镇的样本数据分析，镇人均道路面积约为  $12\text{m}^2$ ，略低于城市和县城，参考交通规范综合确定人均道路与交通设施用地面积不小于  $12\text{m}^2/\text{人}$ 。

**4.4.4** 本条文属于强制性条文。根据 160 个镇样本数据分析，目前镇人均公园绿地面积不足  $2\text{m}^2$ ，与城市和县城的差距较大。为提升镇的人居环境品质，确定人均公园绿地与广场用地面积不小于  $4\text{m}^2/\text{人}$ 。鉴于镇周边大多为耕地和林地，故不对防护绿地作管控要求。

**4.4.5** 本条文属于强制性条文。为保障镇的安全和运行，强调城乡公用设施服务水平均等化，参考各类公用设施规范综合确定公用设施用地面积不小于  $5\text{m}^2/\text{人}$ 。

**4.4.6** 本条文属于强制性条文。对居住用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公园绿地与广场用地、公用设施用地的单项人均镇建设用地指标提出低限标准的规定，是为了使得每个镇居民所必需的基本居住、公共服务、交通、绿化权利得到保障。

## 4.5 村庄建设用地标准

**4.5.1** 本条文属于强制性条文。受经济地域、地形地貌、村庄产业类型等多项因素影响，我国各地人均村庄建设用地面积指标差异很大。应根据现状人均村庄建设用地面积指标，因地制宜选取规划人均村庄建设用地面积标准。

本标准的人均村庄建设用地面积指标采用“双因子”控制，“双因子”是指“允许采用的规划人均村庄建设用地面积指标”和“允许调整幅度”，确定人均村庄建设用地面积指标时应同时符合这两个控制因素。其中，前者规定了不同现状人均村庄建设用地面积指标的村庄可采用的取值上下限区间，后者规定了不同规模村庄的规划人均村庄建设用地面积指标比现状人均村庄建设用地面积指标增加或减少的可取数值。

考虑到改善农村人居环境、配套民生设施有一定的用地需求，规划人均村庄建设用地面积指标不应低于  $100.0 \text{ m}^2/\text{人}$ 。在具体确定人均村庄建设用地面积指标的调整幅度时，应根据实际情况综合考虑村庄发展建设的各项因素合理增减，不应盲目选取极限幅度。

对于现状人均村庄建设用地面积指标  $\leq 100.0 \text{ m}^2/\text{人}$  的村庄，本着保障基本民生条件的原则，规划人均村庄建设用地面积指标应控制在  $(100.0 \sim 110.0) \text{ m}^2/\text{人}$  范围内，允许调整幅度为  $\geq 0.0 \text{ m}^2/\text{人}$ 。

对于现状人均村庄建设用地面积指标在  $(100.1 \sim 150.0) \text{ m}^2/\text{人}$  范围内的村庄，应鼓励调整村庄内部用地结构，完善配套服务设施、改善农村人居环境，规划人均村庄建设用地面积指标应控制在  $(100.0 \sim 150.0) \text{ m}^2/\text{人}$  范围内，允许调整幅度为  $(-10.0 \sim +10.0) \text{ m}^2/\text{人}$ 。

对于现状人均村庄建设用地面积指标在  $(150.1 \sim 200.0) \text{ m}^2/\text{人}$  范围内的村庄，应控制村庄人均建设用地增长，促进村庄土地集约使用，规划人均村庄建设用地面积指标应控制在  $(140.0 \sim 200.0) \text{ m}^2/\text{人}$  范围内，允许调整幅度为  $(-20.0 \sim 0.0) \text{ m}^2/\text{人}$ 。

对于现状人均村庄建设用地面积指标  $> 200.0 \text{ m}^2/\text{人}$  的村庄，应稳步推进村庄建设用地减量化，规划人均村庄建设用地面积指标应控制在  $\leq 200.0 \text{ m}^2/\text{人}$  范围内，允许调整幅度为  $< 0.0 \text{ m}^2/\text{人}$ 。

**4.5.2** 本条文属于强制性条文。我国幅员辽阔，村庄之间差异性较大。历史文化名村、传统村落出于保护历史建筑、古村格局、风貌环境的需要，建设农民住房、配套各项设施需要额外占用建设用地；边远地区地广人稀，村庄空间分布分散；少数民族地区由于民族习俗、生活习惯、村庄选址布局等原因，村庄占地面积往往较大；部分山地或高原的村庄以及其它特殊情形的村庄，由于村庄建设模式分散、建筑间距较大等原因，人均村庄建设用地面积指标往往也较高。这些特殊情况的村庄，在不满足表 4.5.1 中规定时，应根据所在省、自治区政府的相关规定确定人均村庄建设用地面积标准，且上限不得大于  $300 \text{ m}^2/\text{人}$ 。

**4.5.3** 本条文属于强制性条文。编制和修订城市规划、镇规划、乡规划，应以本标准作为规划范围内村庄建设用地总量的远期控制标准。编制和修订村庄规划，应以本标准作为规划村庄建设用地的远期控制标准。

村庄建设用地是城乡建设用地管控的重点之一，应严格控制村庄建设用地总体规模的增长，促进城乡建设用地集约、高效利用。同时，对改善人居环境、配套民生设施有一定的用

地需求的村庄,应保障其合理的用地需求;对部分有活力的村庄也应当给予适当的发展弹性。