

附件

# 宜昌市中心城区建设用地复合利用管理规定 (试行)

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为推动和规范建设用地复合利用，提升土地利用的灵活性和适应性，促进土地高效复合利用，依据相关政策文件要求，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定所指复合利用是指在规划编制、规划实施阶段，通过混合用地和设施兼容两种方式实现建设用地、建筑的复合利用。混合用地是指详细规划中一个地块有两种或两种以上的用地性质；设施兼容是指详细规划中一个地块为单一用地性质，允许建设两种或两种以上功能的建筑或设施。

**第三条** 复合利用应符合安全、环境、消防等要求，遵循“用途相近、功能相容、互不干扰、设施共享”的原则。并满足以下要求：

(一) 严格执行国家和地方相关法律法规规章、技术标准及规范性文件；

(二) 符合上位及相关规划，确保公共利益、公共服务设施服务水平不降低、公共安全功能不减弱；

(三) 一级工业用地保护线内除因公共服务设施、市政和交

通基础设施、公共绿地等公共利益需要或经市政府批准的重大建设项目外，不得复合利用其他用途；二级工业用地保护线内复合利用后产业用地总规模不减少。

**第四条** 本规定适用于宜昌市中心城区范围内城市建设用地复合利用管理，县市区可参照执行。

## 第二章 混合用地

**第五条** 市级、区级中心区、客运交通枢纽地区鼓励居住、商业、商务金融用地混合，引导功能复合与活力提升。产业园区鼓励工业、科研、物流仓储用地混合，推动产业升级与创新协同。城市更新区鼓励居住、商业用地与文化、体育等公共服务设施的混合，促进空间集约高效利用。

**第六条** 混合用地实行正面清单（见附件1）管理和主导用途比例引导，主导用途占比最高。不宜超过三种用地性质的混合，两种用地性质混合的，主导用途的计入容积率建筑面积应大于总计入容积率建筑面积的60%；两种以上用地性质混合的，主导用途的计入容积率建筑面积应大于总计入容积率建筑面积的50%。混合用地无法用计入容积率建筑面积计算的，按照用地面积计算。

### 第七条 混合用地管理

（一）详细规划编制阶段。混合用地的用地性质通过“+”表达，排列顺序按照混合比例从高到低排列，图则中应明确各用途计入容积率建筑面积或比例。将详细规划中单一用地性质调整为混合用地或调整混合用地计入容积率建筑面积或比例的，按照《宜昌市中心城区控制性详细规划调整操作流程》执行，涉及公

益性功能计入容积率建筑面积增加的按照动态更新程序执行，涉及经营性功能计入容积率建筑面积增加的，经论证满足公共服务设施承载力、不降低公共设施服务水平，按照一般修改程序执行。

（二）规划条件核发阶段。混合用地出具规划条件时，应在规划条件中明确混合用途地类、对应的计入容积率建筑面积或比例。已经取得建设用地使用权的，应收回土地后重新出让。

（三）土地供应阶段。混合用地按照主导用途确定供应方式，涉及经营性用地的，依照相关规定办理土地有偿使用手续。混合用地的使用年限可根据用地性质不同，分别设定出让年限，但不得超过对应用途最高出让年限。

（四）产权登记阶段。不动产登记机构按土地出让合同或划拨决定书确定的用途登记，可考虑按地表、地上、地下分层或按建筑功能分区办理分割审批后，办理不动产登记。

### 第三章 设施兼容

**第八条** 规划单一用地性质地块建设的配套设施按照相关规定执行，不计入设施兼容控制比例。

**第九条** 设施兼容应符合正负面清单（见附件2）管理要求，居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业用地、物流仓储用地、交通场站用地按照允许兼容、禁止兼容设施清单的要求执行。

1. 允许兼容是指在地块原规划用地性质上建设配套设施之外，允许兼容其他功能的计入容积率建筑面积不超过总计入容积率建筑面积的15%，设施兼容无法用计入容积率建筑面积计算的，

按照用地面积计算。

2. 禁止兼容是指在地块原规划用地性质上不允许设置的其他功能建筑或设施。

### **第十条 其他设施兼容情形**

1. 地下空间允许兼容人防工程、交通、市政设施等功能，禁止兼容住宅、社会福利设施、学校等功能。

2. 公园绿地、防护绿地、广场用地地下空间允许兼容公共交通场站、社会停车场、市政设施等功能。

3. 道路、铁路高架的下方地面空间，允许兼容文化体育、公共交通场站、社会停车场、市政设施等功能。

本条款所述的其他设施兼容情形不涉及安全、邻避效应、景观、交通组织等重大影响的，可直接用于规划管理。

### **第十一条 设施兼容情形管理**

建设项目设施兼容比例超出本规定要求的按照混合用地管理。设施兼容内容及比例符合本规定的，属于符合详细规划并按照以下程序办理。

（一）规划条件核发阶段。自然资源主管部门按照详细规划出具规划条件，在规划条件中注明可按照本规定要求申报设施兼容。建设项目已明确设施兼容的，可在规划条件中明确兼容的建设内容和计入容积率建筑面积或比例。

（二）土地供应阶段。以出让方式取得建设用地使用权且未进行产权分割的，土地所有权人提出申请并经自然资源主管部门同意，经评估确需补缴土地出让价款的，依照相关程序执行。以

划拨方式取得建设用地使用权的，涉及经营性用地，应收回土地后重新划拨，重新核发建设用地预审与选址意见书，明确经营性用途，并按照相关规定办理土地有偿使用手续；涉及增加公益性设施的，用地可不收回。

（三）建设工程设计方案阶段。土地所有权人根据本规定增加或改变设施兼容内容或规模的，提出申请并经自然资源主管部门同意后，参照本条第二款程序执行。

（四）产权登记阶段。不动产登记机构按土地出让合同或划拨决定书确定的用途登记，并在不动产登记簿中注明设施兼容的内容和规模。公共服务与公共管理用地、工业用地、物流仓储用地设施兼容的经营性用途部分不得脱离主用途单独转让，并在划拨决定书或土地出让合同中予以明确。

#### **第四章 其他**

**第十二条** 本规定中未涉及的混合用地、设施兼容类别，确需复合利用的，需开展规划条件论证；如国家、省出台的相关政策有明确规定的，从其规定。

**第十三条** 本规定自印发之日起试行，有效期 2 年。

附件 1

## 混合用地正面清单

主导用途	允许混合用途
城镇住宅用地（0701）	城镇社区服务设施用地（0702）、机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、文化用地（0803）、社会福利用地（0807）、商业用地（0901, 批发市场用地和加油加气站用地除外）、商务金融用地（0902）
机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、文化用地（0803）、体育用地（0805）	商业用地（0901, 批发市场用地和加油加气站用地除外）、商务金融用地（0902）
商业用地（0901, 不含批发市场用地和有安全影响的公用设施营业网点用地）	城镇住宅用地（0701）、机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、文化用地（0803）、体育用地（0805）、商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）
商务金融用地（0902）	城镇住宅用地（0701）、机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、文化用地（0803）、体育用地（0805）、社会福利用地（0807）、商业用地（0901, 批发市场用地和加油加气站用地除外）、娱乐用地（0903）
一类工业用地（100101）	科研用地（0802）、商业用地（0901, 加油加气站用地除外）、商务金融用地（0902）、一类物流仓储用地（110101）
一类物流仓储用地（110101）	商业用地（0901, 加油加气站用地除外）、商务金融用地（0902）、一类工业用地（100101）
交通场站用地（1208）	商业用地（0901）、商务金融用地（0902）、其他商业服务业用地（0904）

附件 2

## 居住用地、公共管理与公共服务用地设施兼容正负面清单

兼容 类型	用地 分类  城镇住宅用地（0701）	机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、 文化用地（0803）、体育用地（0805）
允许兼容	城镇社区服务设施用地（0702）、机关团体用地（0801）、 科研用地（0802）、文化用地（0803）、社会福利用地（0807） 商业用地（0901，批发市场用地和加油加气站用地除外）、 商务金融用地（0902）、其他商业服务业用地（0904）、公 共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803）、 公园绿地（1401）、广场用地（1403）	商业用地（0901，批发市场用地和加油加气站用地除 外）、商务金融用地（0902）、公园绿地（1401）、广场 用地（1403）
禁止兼容	批发市场用地（090102）、公用设施营业网点用地 （090105，特指零售加油、加气等有安全影响的公用设施 营业网点用地）、娱乐用地（0903）、工业用地（1001）、物 流仓储用地（1101）	批发市场用地（090102）、公用设施营业网点用地 （090105，特指零售加油、加气等有安全影响的公用设施 营业网点用地）、娱乐用地（0903）、工业用地（1001）、 物流仓储用地（1101）

## 商业服务业用地设施兼容正负面清单

用地 分类  兼容 类型	商业用地（0901, 不含批发市场用地和有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）	批发市场用地（090102）
允许兼容	机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、文化用地（0803）、体育用地（0805）、社会福利用地（0807）、公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803）、公园绿地（1401）、广场用地（1403），商业用地（0901, 不含批发市场用地和有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）三者之间相互设施兼容	商业服务业用地（09）、一类工业用地（100101）、一类物流仓储用地（110101）、公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803）、公园绿地（1401）、广场用地（1403）
禁止兼容	公用设施营业网点用地（090105, 特指零售加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、工业用地（1001）、物流仓储用地（1101）	城镇住宅用地（0701）、二类工业用地（100102）、三类工业用地（100103）、二类物流仓储用地（110102）、三类物流仓储用地（110103）

## 工业用地设施兼容正负面清单

用地 分类  兼容 类型	一类工业用地 (100101)	二类工业用地 (100102)	三类工业用地 (100103)
允许兼容	科研用地(0802)、零售商业用地(090101)、批发市场用地(090102)、公用设施营业网点用地(090105,零售加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地(0902)、其他商业服务业用地(0904)、一类物流仓储用地(110101)	科研用地(0802)、零售商业用地(090101)、批发市场用地(090102)、公用设施营业网点用地(090105,零售加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地(0902)、其他商业服务业用地(0904)、一类物流仓储用地(110101)、二类物流仓储用地(110102)	三类物流仓储用(110103)
禁止兼容	居住用地(07)、二类工业用地(100102)、三类工业用地(100103)、二类物流仓储用地(110102)、三类物流仓储用地(110103)	居住用地(07)、三类工业用地(100103)、三类物流仓储用地(110103)	居住用地(07)

## 物流仓储用地设施兼容正负面清单

兼容 类型	用地 分类	一类物流仓储用地（110101）	二类物流仓储用地（110102）	三类物流仓储用地（110102）
允许兼容		零售商业用地(090101)、批发市场用地(090102)、公用设施营业网点用地(090105,零售加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地(0902)、其他商业服务业用地(0904)、一类工业用地(100101)	零售商业用地(090101)、批发市场用地(090102)、公用设施营业网点用地(090105,零售加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地(0902)其他商业服务业用地(0904)、一类工业用地(100101)、二类工业用地(100102)	三类工业用地(100103)
禁止兼容		居住用地(07)、二类工业用地(100102)、三类工业用地(100103)、二类物流仓储用地(110102)、三类物流仓储用地(110103)	居住用地(07)、三类工业用地(100103)、三类物流仓储用地(110103)	居住用地(07)

## 交通场站用地设施兼容正负面清单

兼容类型	用地分类	交通场站用地（1208）
允许兼容		商业用地（0901）、商务金融用地（0902）、其他商业服务业用地（0904）
禁止兼容		居住用地（07）、工业用地（1001）、物流仓储用地（1101）

注：1. 商业应集中独立设置，不得设置住宅底商。

2. 涉及公园绿地和广场用地复合利用时，不应减少公园绿地和广场用地的使用面积。