

成都市建设用地混合利用指导意见

一、目的和依据

为进一步做好低效用地再开发试点工作，落实《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》(自然资发〔2023〕171号)和《成都市低效用地再开发试点实施方案》，推进低效用地再开发片区建设用地混合利用，结合我市实际，制定本指导意见。

二、适用范围

各区(市)县低效用地再开发片区的建设用地混合利用适用本指导意见。

三、定义

本指导意见所称建设用地混合利用是指宗地多个地块或同一地块使用功能复合，需要在详细规划中确定采用两种或两种以上用地性质组合表达，不包括在宗地规划条件中只表达了一种用地性质、在建设工程设计方案编制与审查及规划土地核实中按相关规定要求增加相应地类的情形。

四、编制混合用地正负面清单

编制混合用地正负面清单(见附件)，划分“允许混合”和“禁止混合”用地类型，制定有助于主导产业及新产业新业态发展的混合用地地类和相关控制指标。

科学确定主导用途和主导用途计容建筑面积最低比例，确保总体规划确定的各类城市用地平衡。混合用地中计容建筑面积最大的用地类型为该宗地的主导用途，原则上主导用途的计容建筑面积应大于宗地总计容建筑面积的 51%。其中，城市轨道交通、

交通场站等的混合用地，经研究论证后，可根据功能定位确定主导用途。项目建设应统筹好主导用途与混合用途的关系，应保持主导用途的主导地位并优先实现，混合用途应始终服务于主用途。混合用途间应互不相斥，符合安全、环境、消防等相关要求。

（一）商业主导混合型。以商业用地为主导，允许混合科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、城镇住宅用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地，形成商业混合用地。

（二）商务金融主导型。以商务金融用地为主导，允许混合商业用地（不含批发市场用地以及加油、加气等公用设施营业网点用地）、其他商业服务业用地，形成商务金融混合用地。

（三）城镇住宅主导型。以城镇住宅用地为主导，允许混合科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地（涉及传染病、流行病类医疗设施除外）、社会福利用地、商业用地（不含批发市场用地以及加油、加气等公用设施营业网点用地）、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地，形成城镇住宅混合用地。

（四）工业主导型。以工业用地为主导，允许混合科研用地、商业用地、商务金融用地、物流仓储用地，形成工业混合用地。

（五）物流仓储主导型。以物流仓储用地为主导，允许混合科研用地、商业用地、商务金融用地、工业用地、采矿用地，形成物流仓储混合用地。

（六）公共服务主导型。在确定公共管理与公共服务用地不减少的情况下，以科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地中的任意一种为主导，允许混合其

他公共管理与公共服务用地、商业用地（不含批发市场用地以及加油、加气等公用设施营业网点用地），形成公共服务混合用地。

（七）城市轨道交通主导型。以城市轨道交通用地为主导，允许混合城镇住宅用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地、物流仓储用地，形成城市轨道交通混合用地。

（八）交通场站主导型。以交通场站用地为主导，允许混合城镇住宅用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地、物流仓储用地，形成交通场站混合用地。

五、详细规划编制

以自然资源部印发的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（以下简称《分类指南》）及我市用地分类管理相关要求确定的用地分类作为规划用地性质。按照‘用途相近、功能相容、互不干扰、设施共享’原则，以‘产城融合、职住平衡’为目标，在编制详细规划时鼓励设置混合用地，根据主导产业及新产业新业态发展需要，经充分论证后，在主导用地性质不变的前提下，属于允许混合用途的，按照详细规划管理办法开展相关工作。混合用地的控制指标以计容建筑面积比例和设置要求作为量化用地混合的控制标准，并在图则中予以明确。详细规划确定的混合用地，规划和自然资源主管部门在出具规划条件时，应在“规划建设净用地面积”中分别表达各类用途的地类及对应的用地面积或建筑面积。

六、土地供应

混合用地供应要体现“公平、公开、公正”原则，切实维护土地市场规范运行。混合用地根据主导用途实行差别化供应，凡涉及城镇商品住宅用地的，整宗地应采用拍卖方式供应，混合用地中包含经营性用地的，均须以招标拍卖挂牌方式供应。主导用途为商业、商务金融用地的，须采取招标拍卖挂牌方式供地；主导用途为工业用地、物流仓储用地的，须采取挂牌出让方式供地；主导用途符合《划拨用地目录》(国土资源部令第9号)的，可按划拨方式供应土地，但涉及经营性用地的，仍须采用招标拍卖挂牌方式供应。探索地下、地表、地上空间综合利用、立体开发，依法分层设立建设用地使用权。非招标拍卖挂牌方式取得的自有土地，符合城市规划和混合用地要求，可按程序报经市、区(市)县政府批准后，办理相关用地手续。

非五城区的混合用地出让，主导用途为工业用地、物流仓储用地的，由区(市)县公共资源交易平台实施招标拍卖挂牌交易；主导用途为经营性用地(不含工业用地、物流仓储用地)的，在市公共资源交易平台实施招标拍卖挂牌交易。

七、出让年限

新出让混合用地中混合用途用地类型的出让年限按照主导用途用地类型的出让年限确定，且不超过法定最高年限。混合用途为城镇住宅用地的，城镇住宅用地的出让年限按法定最高年限确定。产业类项目用地应结合产业政策、生命周期等因素，合理确定土地使用年限，鼓励通过租赁、弹性年期出让、先租后让等方式供应。已出让国有建设用地按照相关要求混合利用的，主导用途和混合用途的使用期限均不得超过相应用途法定最高出让

年限与该宗地剩余出让年限。

八、供应价格

以有偿使用方式供应混合用地的，在参考土地取得成本、周边同用途土地市场行情等基础上，按不同用途分别评估地价，估价结果在总地价外应按用途单列地面地价，其中商服用地、住宅用地等用途应单列楼面地价。结合宗地各用途占比、出让年限以及分割转让比例限制等其他要求，合理确定土地出让底价、起始价，混合用地的出让底价、起始价不得低于各用途对应基准地价的 70%。

以有偿使用方式供应混合用地的，其中经营性建设用地（不含工业、物流仓储）面积部分，按照规定收取“持证准用”指标价款。

九、产业准入及监管

混合用地的确定应当根据产业特点科学设置。产业主管部门对混合用地的产业类型、建设时序、自持比例、产权分割及移交管理等提出要求的，经批准同意后纳入土地出让方案。在土地成交后，由提出产业条件的主管部门与竞得人签订履约监管协议，并负责实施监管。竞得人凭有关履约监管协议与规划和自然资源主管部门签订土地出让合同。

以工业用地、物流仓储用地为主导的混合用地，按主导用途由相关产业主管部门牵头实施产业准入，并会同其他产业主管部门联合实施履约监管。以工业用地、物流仓储用地为主导的混合用地，该宗地全部产权不能进行分割转让。

十、不动产登记

混合用地办理国有建设用地使用权首次登记时，土地用途应

按照土地出让合同或划拨决定书等批准文件确定的用途填写，未经批准不得按混合的用途或功能区对宗地进行分割。

十一、有效期限

本指导意见自 2024 年 XX 月 XX 日起施行，有效期至 2027 年 8 月 31 日。

附件：混合用地正负面清单

附件

混合用地正负面清单

主导用途用地	允许混合用途	禁止混合用途
商业用地 (0901)	科研用地(0802)、文化用地(0803)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、医疗卫生用地(0806)、社会福利用地(0807)、城镇住宅用地(0701)、商务金融用地(0902)、娱乐用地(0903)、其他商业服务业用地(0904)	除允许混合用途之外的地类,包括但不限于军事设施、宗教、文物古迹、储备库等涉及公共安全、环境保护及特殊功能需求用途的用地。
商务金融用地 (0902)	商业用地(不含批发市场用地以及加油、加气等公用设施营业网点用地)(0901)、其他商业服务业用地(0904)	
城镇住宅用地 (0701)	科研用地(0802)、文化用地(0803)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、医疗卫生用地(0806 涉及传染病、流行病类医疗设施除外)、社会福利用地(0807)、商业用地(不含批发市场用地以及加油、加气等公用设施营业网点用地)(0901)、商务金融用地(0902)、娱乐用地(0903)、其他商业服务业用地(0904)	
工业用地 (1001)	科研用地(0802)、商业用地(0901)、商务金融用地(0902)、物流仓储用地(1101)	
物流仓储用地 (1101)	科研用地(0802)、商业用地(0901)、商务金融用地(0902)、工业用地(1001)、采矿用地(1002)	
科研用地(0802)、文化用地(0803)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、医疗卫生	商业用地(不含批发市场用地以及加油、加气等公用设施营业网点用地)(0901)、商务金融用地(0902)	

用地（0806）、社会福利用地（0807）		
城市轨道交通用地（1206）、交通场站用地（1208）	城镇住宅用地（0701）、科研用地（0802）、文化用地（0803）、教育用地（0804）、体育用地（0805）、医疗卫生用地（0806）、社会福利用地（0807）商业用地（0901）、商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）、物流仓储用地（1101）	

备注：混合用地的用地代码之间采用“/”符号连接，主导用途用地

混合的排列顺序原则上按照建筑于设施所对应的建筑面积