

济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2024〕128号

济南市自然资源和规划局 关于印发《关于加强建设用地功能复合利用指导意见（试行）》的通知

各区县（功能区）自然资源主管部门，市局机关各处室、分局，局属各事业单位：

《关于加强建设用地功能复合利用指导意见（试行）》已经局长办公会审议通过，现印发实施。

济南市自然资源和规划局

2024年11月13日

（此件主动公开）

济南市自然资源和规划局

关于加强建设用地功能复合利用指导意见 (试行)

一、总体要求

(一) 目的和依据

为深入贯彻《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》、《支持城市更新的规划与土地政策指引》、《山东省自然资源厅关于加强和改进国土空间详细规划工作的意见》文件精神，提升城市综合服务功能，增强城市活力和功能集聚，创新规划的弹性适应能力，根据国家、省、市有关规定，结合本市实际，制定本意见。

(二) 概念内涵

本意见所指复合利用分为混合用地和设施兼容两种利用措施。混合用地是指同一地块中有两种或两种以上用地性质并存的用地类型；设施兼容是指单一类别用地允许建设和使用两种或两种以上跨地类的建筑或设施。

(三) 基本原则

复合利用应遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准。

应符合上位规划、专项规划等相关规划，并衔接城市设计相关要求，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。

工业、物流等产业用地需符合本市工业控制线相关要求，复合利用后产业用地总规模不减少。

（四）适用范围

历下、市中、槐荫、天桥、历城、长清、莱芜、钢城区辖区按本意见进行管理，其他区县、功能区可参照执行。

二、加强混合用地设置

（一）重点区域引导

历史文化街区及传统风貌区，鼓励居住、商业、商务金融用地混合。其中，商业、商务功能应以小型设施为主，如生活性服务业（小型餐饮、菜市场、便利店等），小型办公、小型经营性旅馆等。

城市更新及低效用地再开发区，鼓励用地混合和功能复合，除基础教育等独立性较强的设施外，居住、商业等开发用地可与文化、体育、医疗、社会福利、绿地等公共服务设施混合布置。促进空间集约高效利用，节约土地资源。

轨道交通场站及站点周边，鼓励场站与商业、办公、居住、公共服务等用地混合，实现TOD一体化开发。

工业及物流产业园区，鼓励混合工业生产所需的科研、仓储、租赁住房等用地，促进复合利用、职住平衡，发挥园区整体效益。

（二）混合用地管理

详细规划编制阶段，可参照重点区域引导设置混合用地，参照土地用途混合使用指引表（见附件）确定混合用地中各类用地

的类型、用地面积或建筑面积比例。

用地管理阶段，可在控规单一性质用地基础上，参照重点区域引导和土地用途混合使用指引表（见附件），进一步叠加使用功能，且混合功能的建筑面积比例不得超过地上总建筑面积 50%，对符合深化落实情形的履行深化落实程序。

土地供应阶段，混合用地中包含经营性用地的，均需以招拍挂方式供应。出让年限可按照不同用途分别确定。

不动产登记阶段，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。

三、加强设施兼容使用

（一）兼容规定

以出让方式供应的以下单一性质用地，未取得建设工程规划许可证的，在用地性质不变、确保主导用途使用需求前提下，可根据需要兼容建设其他设施。兼容设施及兼容比例应满足以下要求。

1. 商业用地（不含批发市场用地以及加油、加气站等公用设施营业网点用地），可兼容商务金融、娱乐、城镇社区服务设施、文化、体育、社会停车场等功能；

商务金融用地可兼容商业（不含批发市场用地以及加油、加气站等公用设施营业网点用地）、娱乐、城镇社区服务设施、文化、体育、社会停车场等功能；

娱乐用地可兼容商业（不含批发市场用地以及加油、加气站

等公用设施营业网点用地)、城镇社区服务设施、文化、体育、社会停车场等功能。

一般地区兼容用途总建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于 30%; 历史文化街区、传统风貌区兼容功能总建筑面积占地上总建筑面积的比例小于 50%。

2. 科研用地可兼容教育(中小学、幼儿园除外);

教育用地(中小学、幼儿园除外)可兼容科研;

文化用地可兼容体育、商业(不含批发市场用地以及加油、加气站);

体育用地可兼容文化、商业(不含批发市场用地以及加油、加气站);

医疗卫生(涉及传染病、流行病类医疗设施除外)用地可兼容社会福利;

社会福利用地可兼容医疗卫生(涉及传染病、流行病类医疗设施除外)。

上述用地功能兼容需取得主导功能主管部门同意, 兼容功能总建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于 15%。

3. 城镇社区服务设施用地可兼容商业(不含批发市场用地以及加油、加气站)、文化、体育、医疗卫生(涉及传染病、流行病类医疗设施除外)、社会福利, 其中兼容医疗卫生(涉及传染病、流行病类医疗设施除外)、社会福利设施的需取得卫健、民政主管部门同意。

兼容功能总建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于 30%。

4. 工业用地应满足自然资源部《工业项目建设用地控制指标》等要求。

（二）设施兼容管理

用地管理阶段，在规划条件中注明可按《关于加强建设用地功能复合利用指导意见（试行）》要求申报兼容功能。

建设项目规划方案审批阶段，可依据本意见对建设单位提出的兼容需求进行审查，无需变更规划条件、土地出让合同、补交出让价款。

不动产登记阶段，产权单位可对兼容的其他用途部分依法申请办理不动产登记手续。公共管理与公共服务用地、城镇社区服务设施用地、工业用地兼容的经营性用途部分不得脱离主用途部分单独转让，并在土地出让合同中予以明确。

四、其他

1. 文件中未涉及其他复合利用类型，可按国家、省、市最新文件执行。

2. 本意见自印发之日起试行，有效期 1 年。本意见由市自然资源和规划局负责解释。

附件：土地用途混合使用指引表

附件

土地用途混合使用指引表

主导用途用地	允许混合用途
商业用地（0901）	科研用地（0802）、文化用地（0803）、体育用地（0805）、医疗卫生用地（0806）、社会福利用地（0807）、商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）、城市轨道交通用地（1206）、交通场站用地（1208）、公园绿地（1401）
商务金融用地（0902）	科研用地（0802）、商业用地（0901）、娱乐用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）、城市轨道交通用地（1206）、交通场站用地（1208）、公园绿地（1401）
城镇住宅用地（0701）	城镇社区服务设施用地（0702）、街道服务设施用地（0808）、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）、城市轨道交通用地（1206）、交通场站用地（1208）、公园绿地（1401）
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）
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）、街道服务设施用地（0808）	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（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）、城市轨道交通用地（1206）、交通场站用地（1208）、公园绿地（1401）
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）、体育用地（0805）、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）、公园绿地（1401）
公园绿地（1401）	城镇村道路用地（1207）、地下商业设施（UG0901）、地下城市轨道交通设施（UG1206）、地下交通场站（UG1208）
地下交通运输设施（UG12）	地下商业设施（UG0901）

