

新疆塔城重点开发开放试验区先行发展区用地 兼容与混合使用技术导则（试行）

第一条 为细化落实《新疆塔城重点开发开放试验区先行发展区土地灵活使用管理办法（试行）》，规范先行发展区内用地兼容与混合使用的规划、建设与管理，提升土地节约集约利用水平，促进产业融合与城市功能提升，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《新疆维吾尔自治区国土空间详细规划管理办法（试行）》《新疆维吾尔自治区国土空间详细规划（城镇单元）编制技术（试行）》及相关政策法规，制定本技术导则。

第二条 本导则适用于新疆塔城重点开发开放试验区先行发展区（以下简称“先行发展区”）范围内各类建设用地的兼容使用、混合使用及土地复合利用的规划编制、土地供应、项目建设、不动产登记与全周期监管。

第三条 用地兼容与混合使用应遵循以下原则：

（一）生态优先、安全底线：严格遵守生态保护红线和安全、环保等要求，确保混合布局不影响主体功能安全。

（二）节约集约、功能复合：鼓励功能适度混合，提高土地利用效率和空间活力。

（三）规划引领、弹性管控：在国土空间规划确定的强制性内容框架下，实施弹性规划与动态调整。

（四）市场导向、规范有序：发挥市场在土地资源配置中的决定性作用，同时加强政府引导和全过程监管。

第四条 本导则中下列术语的含义：

（一）用地兼容：指在单一性质用地内，允许建设少量其他地类性质的建筑与设施，且其建筑面积或用地面积占比符合本导则及相关规定要求的土地使用方式。

（二）混合用地：指单一地块内包含两种或两种以上用地性质，且各性质功能均达到一定规模，需在规划中组合表达的土地使用方式。

（三）土地复合利用：指土地使用权人依法通过补缴地价等方式，提升原用地配套比例或转换部分土地用途的行为。

（四）留白用地：指在国土空间规划中，为应对未来发展不确定性而预留的，可在特定条件下启动使用的建设用地。

第五条 单元详细规划中应明确各地块的兼容性要求。未明确兼容性的地块，其兼容使用须符合本导则规定，并不得突破单元详细规划的强制性内容。

第六条 在符合安全、环保、卫生等要求的前提下，以下用地兼容情形可在先行发展区内直接实施，无需调整单元详细规划：

原规划主导用途	允许兼容的用途	兼容条件与比例限制
工业用地 (1001)	研发实验室、检测中心、宿舍、小型销售展示、一类物流仓储	兼容用途建筑面积总计 $\leq$ 地块总建筑面积的 15%；不得新增污染物排放。
仓储用地 (1101)	宿舍、简单加工、中转配送、运营管理、批发展销	兼容用途建筑面积总计 $\leq$ 地块总建筑面积的 15%；加工环节需符合安全生产规范。
商业服务业用地 (0901)	跨境电商体验中心、保税展示	展示区域需符合海关监管要求；保税功能区域面积 $\leq$ 40%。
公共管理与公共服务用地 (08)	便民商业、创新创业孵化器	商业面积 $\leq$ 地块建筑面积的 15%；不得影响主体公共服务功能。
绿地与开敞空间用地 (14)	小型商业服务设施、文体娱乐设施	建筑高度 $\leq$ 12 米，建筑密度 $\leq$ 30%；河道蓝线内禁止建设。
公用设施用地 (13)	屋顶绿化公园、科普展示	设施主体功能不受影响；兼容面积 $\leq$ 总用地面积 30%。
社区服务设施用地 (0702)	便民超市、社区食堂、公共服务营业网点	优先保障公益性功能；商业面积 $\leq$ 20%，宜独立分区。

第七条 所有用地类型在符合安全、环保、卫生等要求的前

提下，均允许兼容建设必要的配套市政基础设施（如变电站、污水处理站、5G 基站、燃气调压站等），无需调整用地性质。建设需符合相关专业规划及规范要求，并优先采用地下化、集约化布局。

第八条 鼓励工业、仓储、研发、商业、公共服务等功能在单一地块内混合布局。混合用地的主导用途建筑面积占比原则上不低于 60%，辅助用途占比不超过 40%。具体比例应在单元详细规划或地块详细规划中明确。

第九条 以下为鼓励的混合用地模式示例，具体组合与比例需在规划中审定：

主导用途	允许混合的辅助用途	使用要求
工业用地 (1001)	研发设计（0802）、仓储物流（1101）、配套商业（09）	商业占比 $\leq 15\%$ ；不得设置居住功能；污染物排放需达标。
新型工业用地（100104）	中试生产、企业总部、商务办公（0902）、人才公寓（070102）	居住功能占比 $\leq 15\%$ ，需与生产区物理隔离并独立成区。
仓储物流用地（1101）	冷链加工、跨境电商展示（0901）、分拨中心	加工环节需符合规范；展示区域面积 $\leq$ 总用地面积的 30%。
铁路场站用	物流仓储（1101）、商业	交通核心功能占比 $\geq 40\%$ ；

主导用途	允许混合的辅助用途	使用要求
地（1204）	服务（09）、社区服务	物流与客流通道分离。
公共服务设施用地（08）	艺术传媒、设计办公（0902）、文化书店	不得影响主体公共服务功能；商业面积 ≤ 15%。

第十条 混合用地可采用水平混合（如不同功能区并排布局）或垂直混合（如不同功能区分层布局）等模式。空间设计应确保各功能流线清晰、互不干扰，并满足安全、消防、环保等间距与隔离要求。

第十一条 以下几种情形禁止与限制混合

（一）工业用地（尤其是三类工业用地）与居住用地原则上禁止混合布局。确需配套建设人才公寓的，须单独划定区域，并报试验区管委会专项审批。

（二）涉及危险化学品、放射性物质等特殊产业用地，禁止与其他功能混合。

（三）生态保护红线区、永久基本农田、河道蓝线范围等区域内，禁止开发性混合利用。

第十二条 在国土空间规划框架下，允许根据产业发展需求对地块功能布局进行动态调整。

（一）申请与论证：由土地使用权人或管委会提出申请，并提交包含产业适配性、环境影响、交通承载力等内容的可行性报告。

（二）审批权限：

1. 不突破原规划强制性内容的兼容性调整，由新疆塔城重点开发开放试验区国土空间规划委员会审批；原单一用地性质地块调整为兼容用地的通过修改单元详细规划明确。

2. 涉及主导用途变更的混合用地调整，需编制地块详细规划，报试验区国土空间规划委员会审议，由试验区管委会批准。

（三）调整限制：调整不得占用永久基本农田和生态保护红线。

第十三条 土地使用权人申请土地复合利用（提升配套比例或转换部分用途），应提交《土地复合利用方案》，经试验区管委会组织联合审查通过后，按协议方式补缴地价款，办理相关手续。地价款补缴标准按新、旧用途市场评估价格的差额确定。

第十四条 规划与建设符合以下要求：

（一）混合用地项目在规划设计阶段应提交《功能兼容与混合使用专项说明》。

（二）项目建设必须符合规划许可和本导则要求，各功能分区应明确标识。

第十五条 兼容用地和混合用地的《不动产权证书》应按照土地出让合同载明的用途进行登记。从严控制分割转让，除土地有偿使用合同约定可转让的部分外，其他部分应当整体持有。

第十六条 土地使用实行全周期监管

（一）用地承诺与信用监管：将用地兼容与混合使用相关约定纳入土地供应合同，并纳入企业信用记录。

（二）竣工验收：重点核查实际用途、比例与规划许可的一致性，不一致的不予通过验收。

（三）运营评估：定期对混合用地项目开展绩效评估，对未达到约定指标（如投资强度、功能比例等）的，责令限期整改或依法处置。

第十七条 依托试验区“土地超市”平台，实现用地兼容与混合使用政策的在线查询、方案公示和监管信息共享，提高管理透明度和效率。

第十八条 本导则由新疆塔城重点开发开放试验区管理委员会负责解释。

第十九条 本导则自发布之日起施行，有效期与《新疆塔城重点开发开放试验区先行发展区土地灵活使用管理办法（试行）》保持一致。

发布单位： 新疆塔城重点开发开放试验区管理委员会