附件3

**《深圳市城市规划标准与准则》局部修订（科研用地）对照表(条文)**

|  |  |
| --- | --- |
| 《深标》（2013年） | 2019年局部修订 |
| 第2章 用地分类与使用（条文）* 1. **城市用地分类**

2.1.3城市用地分类采用大类和中类两个层次的分类体系，共分为居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地以及其它用地9大类、31中类。表2.1.6 深圳市城市用地分类和使用

| 类别代码 | 类别名称 | 范围 | 适建用途 |
| --- | --- | --- | --- |
| 大类 | 中类 |
| GIC | 公共管理与服务设施用地 | 行政管理、文化、教育、科研、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地 |
|  | GIC1 | 行政管理用地 | 行政管理类办公建筑及其附属设施的用地 | 主导用途：办公其它用途：宿舍、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施 |
| …… | …… | …… | …… |

 | 第2章 用地分类与使用（条文）**2.1 城市用地分类**2.1.3城市用地分类采用大类和中类两个层次的分类体系，共分为居住用地、商业服务业用地、公共管理与服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地以及其它用地9大类、32中类。表2.1.6 深圳市城市用地分类和使用

| 类别代码 | 类别名称 | 范围 | 适建用途 |
| --- | --- | --- | --- |
| 大类 | 中类 |
| GIC | 公共管理与服务设施用地 | 行政管理、文化、教育、科研、体育、医疗卫生、社会福利、公共安全、宗教及特殊性质的用地 |
|  | GIC1 | 行政管理用地 | 行政管理类办公建筑及其附属设施的用地 | 主导用途：办公其它用途：宿舍、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施 |
| …… | …… | …… | …… |
| GIC0 | 科研用地 | 为科研机构提供的用于开展基础科学研究的用地，不包括附设于其他单位内的研究室、实验室等用地 | 主导用途：科研设施其它用途：宿舍、小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施 |

 |
| * 1. **土地混合使用**

2.2.2.2为保障用地的主导用途、避免功能混杂，单一用地性质允许建设、使用的功能比例，应结合具体地块的建设条件与开发需求，综合考虑相关要求经专题研究确定。其中，居住用地、商业服务业用地、工业用地和物流仓储用地允许建设、使用的功能比例，宜参照下列要求执行：1）一类居住用地、二类居住用地和三类居住用地，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的70%。2）城市主中心和副中心区域内商业用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于总建筑面积的50%；其它区域商业用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于70%。3) 普通工业用地和新型产业用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于总建筑面积的70%。4)仓储用地，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的85%。物流用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于总建筑面积的60%。表2.2.2.3 建筑与设施用途分类指引

| 序号 | 类别名称 | 范围 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 住宅 | 供家庭居住使用的建筑 |
| …… | …… | …… |
| 10 | 厂房 | 从事工业生产为主的建筑。其中，厂房（无污染生产）指产品原料 |
| …… | …… | …… |

 | * 1. **土地混合使用**

2.2.2.2为保障用地的主导用途、避免功能混杂，单一用地性质允许建设、使用的功能比例，应结合具体地块的建设条件与开发需求，综合考虑相关要求经专题研究确定。其中，居住用地、商业服务业用地、科研用地、工业用地和物流仓储用地允许建设、使用的功能比例，宜参照下列要求执行：1）一类居住用地、二类居住用地和三类居住用地，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的70%。2）城市主中心和副中心区域内商业用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于总建筑面积的50%；其它区域商业用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于70%。3）科研用地，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的85%。4)普通工业用地和新型产业用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于总建筑面积的70%。5)仓储用地，主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的85%。物流用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于总建筑面积的60%。表2.2.2.3 建筑与设施用途分类指引

| 序号 | 类别名称 | 范围 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 住宅 | 供家庭居住使用的建筑 |
| …… | …… | …… |
| 10 | 科研设施 | 科研机构用于开展基础研究、应用基础研究的建（构）筑物，如大科学装置、国家重点实验室、配套设备，以及为科研人员提供的配套办公用房等 |
| 11 | 厂房 | 从事工业生产为主的建筑。其中，厂房（无污染生产）指产品原料 |
| …… | …… | …… |

 |

**《深圳市城市规划标准与准则》局部修订（科研用地）对照表(条文说明)**

|  |  |
| --- | --- |
| 《深标》（2013年） | 2019年局部修订 |
| 第2章 用地分类与使用（条文说明）**2.1 城市用地分类****2.1.3**……本次标准与准则修订的城市用地分类在2004版的基础上取消了小类，将原三个层次分类体系调整为两个层次，并对与上述原则不相适应的部分中类进行合并，形成大类和中类两个层次的分类体系，共分9大类、31中类。……2）关于优化分类的说明以城市规划管理的需求为导向，以用地功能相容性研究为理论基础，结合近年深圳市城市建设、产业发展的实际情况，精简、合并、调整部分用地分类，由2004版的11大类53中类大幅缩减为9大类31中类（各类用地优化具体详见2.1.6）。**2.1.6** ……公共管理与服务设施用地（GIC）……5）关于“教育设施用地”（GIC5）的说明“教育设施用地”主要包括国民教育系列和各类非国民教育系列的学校。本次修订将原“教育科研用地”的名称和范围进行了适当调整，考虑科研功能主要使用办公类建筑，目前绝大部分研究机构是通过自建或租赁的渠道获得办公建筑，其办公建筑用地已不再适合作为一种以公益性为特征的公共管理与服务设施用地，其用地一般归入商业用地（C1）。…… | 第2章 用地分类与使用（条文说明）**2.1 城市用地分类****2.1.3**……本次标准与准则修订的城市用地分类在2004版的基础上取消了小类，将原三个层次分类体系调整为两个层次，并对与上述原则不相适应的部分中类进行合并，形成大类和中类两个层次的分类体系，共分9大类、32中类。……2）关于优化分类的说明以城市规划管理的需求为导向，以用地功能相容性研究为理论基础，结合近年深圳市城市建设、产业发展的实际情况，精简、合并、调整部分用地分类，由2004版的11大类53中类大幅缩减为9大类32中类（各类用地优化具体详见2.1.6）。**2.1.6** ……公共管理与服务设施用地（GIC）……5）关于“教育设施用地”（GIC5）的说明 “教育设施用地”主要包括国民教育系列和各类非国民教育系列的学校。……9）关于“科研用地”（GIC0）的说明为进一步加强深圳市基础科学研究，提升源头创新能力，本次标准与准则修订增设“科研用地”（GIC0），定义为：为科研机构提供的用于开展基础科学研究的用地，不包括附设于其他单位内的研究室、实验室等用地。用于基础科学研究的重大科技基础设施（大科学装置、重点实验室等）以及为重大科技基础设施直接配套的供电和排污等设施、公共科技服务平台应归入科研用地（GIC0）。原附设于高校内的科学装置、重点实验室等仍为教育设施用地（GIC5）。用于商业化生产的科技成果转化用地应归入新型产业用地（M0）。以营利为主要目的设计机构用地应归入商业用地（C1）。 |
| **2.2 土地混合使用****2.2.2.2**具体地块允许建设、使用的建筑与设施的规模比例等开发控制要求，结合具体地块的技术条件和政策要求，经综合研究确定。借鉴国内外城市经验，以《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》的实施效果为基础，通过对深圳全市重点用地案例的调研与分析研究，《深标》重点对居住用地、商业服务业用地、工业用地、物流仓储用地等四大类用地的功能比例上限进行指引。……3）关于工业用地（M）的功能比例……**2.2.2.3……**……，充分考虑深圳市城市建设与规划管理的实际情况，将建筑物与设施用途分成26类。 | **2.2 土地混合使用****2.2.2.2**具体地块允许建设、使用的建筑与设施的规模比例等开发控制要求，结合具体地块的技术条件和政策要求，经综合研究确定。借鉴国内外城市经验，以《深圳市法定图则土地混合使用指引（试行）》的实施效果为基础，通过对深圳全市重点用地案例的调研与分析研究，《深标》重点对居住用地、商业服务业用地、科研用地、工业用地、物流仓储用地的功能比例上限进行指引。……3）关于科研用地（GIC0）的功能比例为了切实保障科研用地的主导用途，一般情况下，科研用地（GIC0）主导用途建筑面积不宜低于总建筑面积的85％，即配套设施用房的计容建筑面积不得超过项目的总计容建筑面积的15%。4）关于工业用地（M）的功能比例……**2.2.2.3……**……，充分考虑深圳市城市建设与规划管理的实际情况，将建筑物与设施用途分成27类。 |