

三门峡市自然资源和规划局 关于强化规划土地要素保障推进城市更新行动 的若干措施（征求意见稿）

为深入贯彻落实省委、省政府城市更新行动决策部署，加速推动我市城市更新项目落地见效，充分盘活闲置低效土地资源，赋能城市空间品质迭代升级，根据《自然资源部、住房城乡建设部关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》（自然资发〔2025〕226号）、《河南省自然资源厅、河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅关于规划用地全链条支持城市更新若干政策的通知》（豫自然资规〔2026〕4号）等相关要求，立足三门峡市发展实际，制定本措施。

一、优化规划编制体系，提升管控响应效能

（一）强化分层规划管控，增强编制弹性时效。详细规划分为单元详细规划（以下简称单元详规）和街坊详细规划（以下简称街坊详规）两个层次。市自然资源和规划局可编制“单元分解台账”替代单元详规，分解传导国土空间总体规划中的强制性内容和约束性指标，并作为编制街坊详规的依据。重点发展区域或建设项目较多的单元，可根据需要再行编制单元详规。街坊详规在不突破单元详规或“单元分解台账”刚性管控内容的前提下，可对地块边界、地块用途及用地兼容或混合比例等管控内容进行深化细

化或优化调整。

（二）完善动态维护机制，做实规划迭代更新。建立与城市更新需求相适应的详细规划动态维护机制。详细规划动态维护分为优化调整和技术修正。优化调整是对详细规划进行正向优化或深化细化的情形，由市自然资源和规划局充分论证后组织编制优化调整方案，公示 10 天后报市人民政府批准实施。技术修正是对详细规划的技术性内容进行勘误与完善，由市自然资源和规划局审核通过后实施。

（三）统筹更新片区协同，提升规划适配效能。城市更新片区详细规划编制可与城市更新片区策划和实施方案同步开展，在不突破国土空间总体规划分区主导功能前提下，优化用地布局，提升存量更新品质。更新片区中可按需及时编制街坊详规，合理确定土地用途、开发强度、设施配套等内容，提升详细规划的适用性，保障详细规划更好地支撑更新项目落地实施。

二、畅通用途转换路径，激活存量空间价值

（四）规范用途转换规则，优化规划审批流程。存量建设用地用途转换符合《三门峡市存量城镇建设用地用途、建筑功能转换正面清单》的，视为符合详细规划，无需履行详细规划调整程序，可同步编制包含用地性质、开发强度、建筑管控、设施配套等内容的地块图则，经市国土空间规划委员会办公室审查同意后，以“原详细规划+正面清单+地块图则”核定规划条件、办理规划许

可。存量建设用地用途转换不符合正面清单的，按程序调整详细规划。

用途转换涉及已供建设用地的，工业用地改变土地用途用于商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用途的，非经营性用地改变为经营性用地的，出让合同或法律、法规、行政规定等明确改变土地用途应收回土地的，应收回土地使用权，按规划调整土地用途重新核定规划条件，重新招标采购挂牌出让。若符合协议出让条件的，不需收回土地使用权，在完成详细规划调整、重新核定规划条件后，应科学、合理评估需补缴的土地出让金，以协议方式与土地使用权人签订变更协议或重新签订土地出让合同，相关法律法规有明确规定或原土地出让合同有约定的，按法律法规或原土地出让合同约定办理。

（五）推行建筑临时转换，释放建筑利用潜力。商服、工业、仓储用地上的存量建筑可整体或局部临时转为公共服务、零售商业、市政设施等使用。建筑功能临时转换符合《三门峡市城镇存量建设用地用途、建筑功能转换正面清单》的，在不增加建筑面积、建筑高度、建筑层数且不影响建筑结构安全、不影响安全疏散和消防设施运行、对周边无严重影响的前提下，可在5年内对存量建筑进行临时利用，无需办理规划调整、规划许可等手续，由经营主体持原规划许可手续或原建设手续或关于建设年代的认定意见（对于《城市规划法》实施前建成、未办理规划许可的存

量建筑由市住建部门出具建设年代认定意见)向市住建部门申请消防设计审查验收、施工许可、竣工验收,并按程序向市市场监管局和市消防救援局办理经营许可、消防许可等,5年临时利用以相关审查验收、许可办理完成时间起算。5年期限届满确需延续的,可以在期限届满前60日内申请办理延续手续,每次延续期限不得超过两年。建筑功能临时转换不改变不动产证载用途,届满前拟改变不动产证载用途的,应按规定完成土地用途变更后,按程序办理不动产登记。

(六)落实产业过渡政策,助推产业迭代升级。在不改变用地主体、规划条件(用地性质除外)的前提下,利用存量土地、存量建筑发展国家支持产业、行业的(《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录(2024年本)》或《产业结构调整指导目录(2024年本)》中的鼓励类项目),可享受产业用地过渡期政策,按照原用途和权利类型使用土地。用地主体应持土地权属证明、产业类型认定文件等材料向市自然资源部门申请过渡期政策备案(《国有建设用地过渡期政策备案表》见附件),由市自然资源部门会同市发改、市住建、市工信等部门审核。过渡期内在不突破原规划条件(用地性质除外)和土地出让合同(划拨决定书)约定的前提下,允许用地主体新建必要配套设施,按照原土地用途办理规划许可和不动产登记,无需补缴土地出让金。过渡期原则上不超过5年,新建必要配套设施的过渡期不超过6年,起始

日以《国有建设用地过渡期政策备案表》审核通过日期为准，终止日不得超过国有建设用地使用权的终止日期。过渡期届满时，符合产业发展方向和履约监管要求的，可依据本文第（五）条规定完成土地用途变更后按程序办理不动产登记，也可采取租赁或协议出让方式依法依规按新用途办理用地手续；不符合产业发展方向和履约监管要求的，应按约定停用产业用地过渡期政策，恢复原土地用途。

三、创新土地利用模式，提高资源利用效益

（七）科学实施混合开发，促进功能兼容共享。建设用地混合开发利用要按照“用途相近、功能相容、互不干扰、设施共享”的原则，在符合《三门峡市城镇建设用地混合、兼容利用正负面清单》和安全、环境、消防等相关管控要求下优化土地功能配置，促进空间设施共享，增强土地使用的适应性和灵活性。其中土地混合兼容利用的主导用途计容建筑面积应大于宗地总计容建筑面积的 50%，辅助用途（配套设施除外）计容建筑面积大于宗地总计容建筑面积 15%的按混合用地管理，辅助用途（配套设施除外）计容建筑面积小于宗地总计容建筑面积 15%的按兼容用地管理。土地混合兼容利用的具体比例应在土地出让前，在规划条件中予以明确，后续按照各类性质建筑面积分类核算计收土地出让金。

兼容用地结合兼容用途及其建筑规模比例综合确定地价，涉及经营性用途的应当有偿使用，在进行不动产登记时按兼容用途

进行注记。已出让的土地，出让后建设单位申请兼容或混合时，在完成详细规划调整、重新核定规划条件后，可与土地使用权人签订补充合同或重新签订出让合同，并重新核定土地出让金。以划拨方式取得的土地拟兼容经营性用途的，可在不改变用地主体的前提下，对原详细规划进行动态维护，明确用地兼容比例、开发强度等内容，重新核定规划条件，以协议出让方式办理土地有偿使用手续，按照经营性用途办理规划许可和不动产登记，但不得单独分割转让、抵押、对外销售。除土地有偿使用合同约定可转让的部分外，兼容用地和工业、仓储混合用地不得分割转让。

（八）盘活零星空闲地块，统筹地下空间开发。对于难以独立开发的边角地、夹心地、插花地等零星地块（整合归宗后再集中连片开发，原则上单宗面积不超过3亩，累计不超过再开发项目用地总面积的10%），可协议出让给相邻土地使用权人，与相邻地块统筹核定规划指标。对于地上空间已使用，地下空间仍具备利用条件的，在取得原土地使用权人同意并确保地上建筑安全的前提下，在详细规划中补充地下空间用途、开发强度等，将地下空间使用权另行供应。

（九）拓展短期利用渠道，盘活存量沉睡土地。在维护相关方合法权益、保障安全、不影响盘活处置及后期土地供应的前提下，可对批而未供、储备用地等城镇存量土地进行短期开发利用，用地主体提出申请后，由市自然资源和规划局牵头组织编制土地

短期利用方案，明确土地用途、使用期限、开发强度、有偿使用方式、临时用房建设管理，无条件恢复原状的措施、监督单位及职责等内容，土地短期利用方案经市人民政府批复后，由市自然资源和规划局与用地主体签订短期利用租赁协议。短期利用期满后，宗地仍暂无供应计划的，可按程序开展新一轮的短期利用工作。短期利用可依据短期利用方案办理临时建设工程规划许可。短期用于设施农业的，无需办理设施农业用地手续，仍按建设用地管理。对于无力开发、闲置的已供土地，用地单位既要加快推进闲置土地盘活处置，也可在不影响继续建设或处置的前提下临时建设非永久性建筑物或构筑物用于停车场、充电站、农贸市场等。

（十）推动绿地复合利用，拓展大众消费场景。在不影响现状公园绿地使用功能和环境的前提下，土地所有权人可因地制宜在公园绿地内建设休闲游憩、商业餐饮等配套建筑，营造更多大众消费场景。配套建筑占地不得超过《公园设计规范》

（GB51192-2016）中规定的占地标准，原则上不得超过2层，不得建设高档酒店、私人会所等小众经营性场所，配套建筑按照附属用房办理不动产登记，城市湿地公园按照相关规范规定执行。探索公园绿地地上、地下空间复合利用，鼓励利用现状公园绿地地下空间合理布局商业、社会停车及文化、体育等公共服务设施。

四、夯实项目保障举措，强化更新全链支撑

（十一）多元创新供地方式，切实降低用地成本。结合城市更新项目实际情况，按需采用带方案出让、综合评价出让、长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应土地，降低用地成本。对于标准厂房、科创平台以及可以使用划拨土地的能源、环保工程、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育、供水、燃气、供热等项目用地，支持以国有建设用地使用权作价出资或入股方式供应土地。支持土地带建筑收储供应，在土地有偿使用合同或划拨决定书中明确建筑物权属、界址、面积、用途等相关内容。采用租赁方式取得国有建设用地使用权的，允许按程序申请办理规划许可和不动产登记。符合《划拨用地目录》且只有一个意向用地者、原土地使用权人申请有偿使用的，可协议出让；无法按宗地单独供应、不能单独利用的零星建设用地，可协议出让。

（十二）完善规划指标核定，强化公益激励导向。在符合安全、风貌管控的要求下，在规划条件外对多保留不可移动文物和历史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑面积可按贡献的相应建筑面积补齐。为保障居民基本生活需求、补齐城市短板，低效闲置土地和建筑盘活优先用于建设平急两用设施、市政基础设施、公共服务设施等，在对周边不产生影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率、建筑密度指标的约束，但不得超出国家、省相关标准规范，提升城市应急保障和安全韧性水平。

（十三）支持危旧小区自建，消除住房安全隐患。为消除群众住房安全隐患，改善居住条件，对于鉴定为 C 级、D 级危房或业主有更新需求的城镇建设用地上的房屋，如业主有集资意愿，可以小区或楼栋为单位，由业主向市住建局提出重建申请，经市政府同意后进行拆除重建。重建应由有资质的建设单位承建，原则上不增加户数，可在满足消防和安全的前提下，对标好房子标准优化户型、改造水电燃气等基础设施，对标完整社区建设增设物业管理用房、养老设施、社区用房等，增加的地上计容建筑面积原则上不得超过原建筑总面积的 20%。受客观条件制约规划指标确实无法满足现行相关标准规范的，编制详细规划时可在保障公共安全的前提下按不低于重建前的标准控制，按程序核发规划许可，采用按户首次登记等方式办理不动产登记。

（十四）立足现状改造更新，实行弹性技术管控。在符合安全、消防、环保、卫生等要求的前提下，尊重历史、因地制宜，城市更新中对建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新，并鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。既有建筑改造利用不改变使用功能、不增加建筑面积的，宜执行现行国家工程建设消防技术标准，不得低于原建筑物建成时的消防安全水平。

（十五）优化规划许可办理，简化更新审批流程。在保证公

共安全和公共利益、不改变建筑主体结构等前提下，老旧建筑增设楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、休憩设施、风道、外墙保温、电动自行车停放和充电设施等必要附属设施的，免于办理规划许可。不涉及土地权属变化的城镇老旧小区改造项目，无需办理建设工程规划许可证。既有住宅小区、旧商业、旧厂房、旧办公等不涉及建设建筑物、构筑物及不降低绿地率的更新项目，如新增或更新消防水源和消防设施、为居民服务的热力交换站、变电箱等，新设体育锻炼器材和小区公共信息发布牌，更新停车棚、已建停车设施智能化更新等，无需办理建设工程规划许可证。

（十六）优化确权登记服务，简化项目审批流程。对混合兼容复合利用的，可按不同用途、分空间层次设权。项目投资额未达 25% 的，可先行办理转让预告登记，待投资额达到法定条件后办理转让（工业项目需形成工业用地或其他建设用地条件）。更新项目预告登记权利人可凭不动产预告登记证明等其他必要材料向有关部门申请办理用地和规划手续。

（十七）从严落实消防管控，化解更新消防难题。在不改变使用功能、不增加建筑面积的前提下改造既有建筑的，原则上执行现行国家工程建设消防技术标准，不同性质建筑应保持规范要求的防火间距且不得混合设置，保障消防安全。历史建筑改造确实无法满足现行国家工程建设消防技术标准要求的，应制定科学合理的技术方案，由市住建局会同有关部门，组织工程建设单位、

业主单位、利害关系人等依法会商解决，确保满足消防安全需要。

本措施适用于三门峡市中心城区，由三门峡市自然资源和规划局负责解释，自 2026 年 X 月 X 日起实施，有效期 X 年。各县（市）可参照执行。

- 附件：1.三门峡市存量城镇建设用地用途、建筑功能转换正面清单
2.三门峡市城镇建设用地混合、兼容利用正负面清单
3.国有建设用地过渡期政策备案表

附件 1

三门峡市存量城镇建设用地用途、建筑功能转换正面清单

序号	既有土地用途	正面清单
01	城镇住宅用地 (0701)	1.城镇社区服务设施用地(0702) 2.公共管理与公共服务用地(08): 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)。 3.商业服务业用地(09): 商业用地(0901, 批发市场用地和零售加油、加气等有安全影响和邻避要求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) 4.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 5.公园绿地(1401)、广场用地(1403)
02	机关团体用地 (0801)	1.公共服务设施用地(08): 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)。 2.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 3.公园绿地(1401)、广场用地(1403)
03	科研用地 (0802)	1.公共服务设施用地(08): 机关团体用地(0801)、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) 2.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 3.公园绿地(1401)、广场用地(1403)
04	文化用地 (0803)	1.公共服务设施用地(08): 机关团体用地(0801)、科研用地(0802)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、医疗卫生用地(0806)、社会福利用地(0807)。 2.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 3.公园绿地(1401)、广场用地(1403)

序号	既有土地用途	正面清单
05	教育用地 (0804)	1.公共服务设施用地(08): 机关团体用地(0801)、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) 2.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 3.公园绿地(1401)、广场用地(1403)
06	体育用地 (0805)	1.公共服务设施用地(08): 机关团体用地(0801)、科研用地(0802)、文化用地(0803)、教育用地(0804)、医疗卫生用地(0806)、社会福利用地(0807) 2.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 3.公园绿地(1401)、广场用地(1403)
07	医疗卫生用地 (0806)	1.公共服务设施用地(08): 机关团体用地(0801)、科研用地(0802)、文化用地(0803)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、社会福利用地(0807) 2.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 3.公园绿地(1401)、广场用地(1403)
08	社会福利用地 (0807)	1.公共服务设施用地(08): 机关团体用地(0801)、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) 2.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 3.公园绿地(1401)、广场用地(1403)
09	商业用地 (0901)	1.公共管理与公共服务用地(08): 机关团体用地(0801)、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) 2.商务金融用地(0902) 3.娱乐用地(0903) 4.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 5.公用设施用地(13)

序号	既有土地用途	正面清单
		6.公园绿地（1401）、广场用地（1403）
10	商务金融用地（0902）	1.公共管理与公共服务用地（08）：机关团体用地（0801）、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） 2.商业用地（0901，批发市场用地和零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外） 3.娱乐用地（0903） 4.交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803） 5.公用设施用地（13） 6.公园绿地（1401）、广场用地（1403）
11	娱乐用地（0903）	1.公共管理与公共服务用地（08）：机关团体用地（0801）、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） 2.商业用地（0901，批发市场用地和零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外） 3.商务金融用地（0902） 4.交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803） 5.公用设施用地（13） 6.公园绿地（1401）、广场用地（1403）
12	一类工业用地（100101）	1.公共管理与公共服务用地（08）：机关团体用地（0801）、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） 2.商业用地（0901，零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外） 3.一类物流仓储用地（110101） 4.交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803） 5.公用设施用地（13）

序号	既有土地用途	正面清单
		6.公园绿地（1401）、广场用地（1403）
13	二类工业用地（100102）	1.公共管理与公共服务用地（08）：机关团体用地（0801）、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） 2.商业用地（0901，零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外） 3.一类工业用地（100101） 4.物流仓储用地（1101）：一类物流仓储用地（110101）、二类物流仓储用地（110102） 5.交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803） 6.公用设施用地（13） 7.公园绿地（1401）、广场用地（1403）
14	一类物流仓储用地（110101）	1.公共管理与公共服务用地（08）：机关团体用地（0801）、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） 2.商业用地（0901，零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外） 3.一类工业用地（100101） 4.交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803） 5.公用设施用地（13） 6.公园绿地（1401）、广场用地（1403）

序号	既有土地用途	正面清单
15	二类物流仓储用地(110102)	1.公共管理与公共服务用地(08): 机关团体用地(0801)、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) 2.商业用地(0901, 零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外) 3.一类物流仓储用地(110101) 4.工业用地(1001): 一类工业用地(100101)、二类工业用地(100102) 5.交通场站用地(1208): 公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803) 6.公用设施用地(13) 7.公园绿地(1401)、广场用地(1403)

备注:

1、单一地块全部转为其他用途,或单一地块中的部分地块转为其他用途,均适用于本清单;

2、同一个二级类下的三级类用途可互相转换;

3、二级类转换符合正面清单的,视同二级类下的三级类互相转换也符合正面清单;

4、城镇住宅用地转换为城镇社区服务设施用地,应符合完整社区建设要求,原则上以部分土地用途转换、增加配套设施兼容性为主;

5、涉及公共管理与公共服务设施、市政公用设施、公共安全设施等存量城镇建设用途、建筑功能转换的,应满足相关规范的配建标准和邻避要求,并征得相关主管部门同意;

6、开发区内产业用地用途转换要严格落实产业用地比例管控要求,确保产业用地总量稳定;

7、以上所述“二级类”、“三级类”指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》明确的土地分类。

附件2

三门峡市城镇建设用混合、兼容利用正负面清单

序号	主导用途	可混合/兼容用途	经论证可混合/兼容用途	禁止混合/兼容用途
01	城镇住宅用地 (0701)	1. 城镇社区服务设施用地 (0702) 2. 公共管理与公共服务用地 (08): 机关团体用地 (0801)、科研用地 (0802)、文化用地 (0803)、教育用地 (0804)、体育用地 (0805) 3. 商业服务业用地 (09): 商业用地 (0901, 零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地 (0902) 4. 公园绿地 (1401)、广场用地 (1403)	1. 公共管理与公共服务用地 (08): 医疗卫生用地 (0806)、社会福利用地 (0807) 2. 商业服务业用地 (09): 娱乐用地 (0903)、其他商业服务业用地 (0904) 3. 交通场站用地 (1208): 公共交通场站用地 (120802)、社会停车场用地 (120803)	1. 工业用地 (1001) 2. 物流仓储用地 (1101)
02	机关团体用地 (0801)	1. 公共服务设施用地 (08): 科研用地 (0802)、文化用地 (0803)、体育用地 (0805)、 2. 商业服务业用地 (09): 商务金融用地 (0902) 3. 公园绿地 (1401)、广场用地 (1403)	1. 城镇社区服务设施用地 (0702) 2. 公共服务设施用地 (08): 教育用地 (0804)、医疗卫生用地 (0806)、社会福利用地 (0807) 3. 商业服务业用地 (09): 商业用地 (0901, 零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外)、娱乐用地 (0903)、其他商业服务业用地 (0904) 4. 交通场站用地 (1208): 公共交通场站用地 (120802)、社会停车场用地 (120803)	1. 工业用地 (1001) 2. 物流仓储用地 (1101)

序号	主导用途	可混合/兼容用途	经论证可混合/兼容用途	禁止混合/兼容用途
03	科研用地 (0802)	1. 公共服务设施用地 (08): 机关团体用地 (0801)、文化用地 (0803)、教育用地 (0804) 2. 商业服务业用地 (09): 商务金融用地 (0902) 3. 一类工业用地 (100101)、 4. 一类物流仓储用地 (110101) 5. 公园绿地 (1401)、广场用地 (1403)	1. 城镇社区服务设施用地 (0702) 2. 公共服务设施用地 (08): 体育用地 (0805)、医疗卫生用地 (0806)、社会福利用地 (0807) 3. 商业服务业用地 (09): 商业用地 (0901, 零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外)、娱乐用地 (0903)、其他商业服务业用地 (0904) 4. 二类工业用地 (100102)、 5. 二类物流仓储用地 (110102) 6. 交通场站用地 (1208): 公共交通场站用地 (120802)、社会停车场用地 (120803)	1. 三类工业用地 (100103) 2. 三类物流仓储用地 (110103)
04	文化用地 (0803)	1. 公共服务设施用地 (08): 机关团体用地 (0801)、科研用地 (0802)、教育用地 (0804)、体育用地 (0805)、社会福利用地 (0807) 2. 公园绿地 (1401)、广场用地 (1403)	1. 城镇社区服务设施用地 (0702) 2. 公共服务设施用地 (08): 医疗卫生用地 (0806) 3. 商业服务业用地 (09): 商业用地 (0901, 零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地 (0902)、娱乐用地 (0903)、其他商业服务业用地 (0904) 4. 交通场站用地 (1208): 公共交通场站用地 (120802)、社会停车场用地 (120803)	1. 工业用地 (1001) 2. 物流仓储用地 (1101)

序号	主导用途	可混合/兼容用途	经论证可混合/兼容用途	禁止混合/兼容用途
05	教育用地 (0804)	1.公共服务设施用地(08):科研用地(0802)、文化用地(0803)、体育用地(0805) 2.公园绿地(1401)、广场用地(1403)	1.城镇社区服务设施用地(0702) 2.公共服务设施用地(08):机关团体用地(0801)、医疗卫生用地(0806)、社会福利用地(0807) 3.商业服务业用地(09):商业用地(0901,零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地(0902)、娱乐用地(0903)、其他商业服务业用地(0904) 4.交通场站用地(1208):公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803)	1.工业用地(1001) 2.物流仓储用地(1101)
06	体育用地 (0805)	1.公共服务设施用地(08):机关团体用地(0801)、文化用地(0803)、教育用地(0804) 2.公园绿地(1401)、广场用地(1403)	1.城镇社区服务设施用地(0702) 2.公共服务设施用地(08):科研用地(0802)、医疗卫生用地(0806)、社会福利用地(0807) 3.商业服务业用地(09):商业用地(0901,零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地(0902)、娱乐用地(0903)、其他商业服务业用地(0904) 4.交通场站用地(1208):公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803)	1.工业用地(1001) 2.物流仓储用地(1101)
07	医疗卫生用地 (0806)	1.公共服务设施用地(08):社会福利用地(0807) 2.公园绿地(1401)、广场用地(1403)	1.城镇社区服务设施用地(0702) 2.商业服务业用地(09):商业用地(0901,零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外) 3.交通场站用地(1208):公共交通场站用地(120802)、	1.工业用地(1001) 2.物流仓储用地(1101)

序号	主导用途	可混合/兼容用途	经论证可混合/兼容用途	禁止混合/兼容用途
			社会停车场用地（120803）	
08	商业用地（0901，不含批发市场用地和公用设施营业网点用地）	1. 城镇社区服务设施用地（0702） 2. 商业服务业用地（09）：商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）、其他商业服务业用地（0904） 3. 公园绿地（1401）、广场用地（1403）	1. 公共管理与公共服务用地（08）：机关团体用地（0801）、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） 2. 交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803）	1. 公用设施营业网点用地（090105）：零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地） 2. 工业用地（1001） 3. 物流仓储用地（1101）
09	商务金融用地（0902）	1. 城镇社区服务设施用地（0702） 2. 公共管理与公共服务用地（08）：机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、文化用地（0803）、体育用地（0805） 3. 商业服务业用地（09）：商业用地（0901，零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外）、娱乐用地（0903）、其他商业服务业用地（0904） 4. 公园绿地（1401）、广场用地（1403）	1. 公共管理与公共服务用地（08）：教育用地（0804）、医疗卫生用地（0806）、社会福利用地（0807） 2. 交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803）	1. 工业用地（1001） 2. 物流仓储用地（1101）

序号	主导用途	可混合/兼容用途	经论证可混合/兼容用途	禁止混合/兼容用途
10	娱乐用地 (0903)	1.城镇社区服务设施用地 (0702) 2.公共管理与公共服务用地 (08): 体育用地 (0805) 3.商业服务业用地 (09): 商业用地 (0901, 零售加油、加气等有安全影响和邻避要求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) 4.公园绿地 (1401)、广场用地 (1403)	1.公共管理与公共服务用地 (08): 机关团体用地 (0801)、科研用地 (0802)、文化用地 (0803)、教育用地 (0804)、医疗卫生用地 (0806)、社会福利用地 (0807) 2.交通场站用地 (1208): 公共交通场站用地 (120802)、社会停车场用地 (120803)	1.工业用地 (1001) 2.物流仓储用地 (1101)
12	其他商业服务业用地 (0904)	1.商业服务业用地 (09): 商业用地 (0901, 零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外)、商务金融用地 (0902)、娱乐用地 (0903) 2.公园绿地 (1401)、广场用地 (1403)	1.城镇社区服务设施用地 (0702) 2.公共管理与公共服务用地 (08): 机关团体用地 (0801)、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) 3.交通场站用地 (1208): 公共交通场站用地 (120802)、社会停车场用地 (120803)	1.工业用地 (1001) 2.物流仓储用地 (1101)
13	交通场站用地 (1208)	1.公园绿地 (1401)、广场用地 (1403)	1.商业服务业用地 (09): 商业用地 (0901, 零售加油、加气等有安全影响和邻避要求的公用设施营业网点用地除外)、其他商业服务业用地 (0904)	1.城镇住宅用地 (0701) 2.工业用地 (1001) 3.物流仓储用地 (1101)
14	公园绿地 (1401)	1.公共管理与公共服务用地 (08): 文化用地 (0803)、体育用地 (0805)	--	1.城镇住宅用地 (0701) 2.商业服

序号	主导用途	可混合/兼容用途	经论证可混合/兼容用途	禁止混合/兼容用途
		2.商业服务业用地（09，仅限于游客服务、休闲游憩等业态） 3.交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803） 4.公用设施用地（13） 5.广场用地（1403）		务业用地（09，除用于游客服务、休闲游憩等业态的其他用地） 3.工业用地（1001） 4.物流仓储用地（1101）
15	广场用地（1403）	1.公共管理与公共服务用地（08）：文化用地（0803）、体育用地（0805） 2.商业服务业用地（09，仅限于市民服务、休闲游憩等业态） 3.交通场站用地（1208）：公共交通场站用地（120802）、社会停车场用地（120803） 4.公园绿地（1401）	1.公用设施用地（13）	1.城镇住宅用地（0701） 2.商业服务业用地（09，除用于市民服务、休闲游憩等业态的其他用地） 3.工业用地（1001） 4.物流仓储用地（1101）

备注：

1、严禁三类工业用地、三类物流仓储用地与其他任何用地混合、兼容；严禁特殊用地与其他任何用地混合、兼容；严禁二类工业用地、二类物流仓储用地与居住用地、公共管理与公共服务用地混合、兼容；

2、工业用地、物流仓储用地混合、兼容利用的正负面清单按照《河南省自然资源厅关于推动土地混合开发利用促进产业转型升级的通知》（豫自然资规〔2025〕3号）执行；

3、涉及传染病、流行病类的医疗卫生用地禁止与其他用地混合。

附件 3

国有建设用地过渡期政策备案表
(范本)

用地主体	用地单位/申请人			
	法定代表人/申请人		身份证号	
	委托代理人		身份证号	
	通讯地址		联系电话	
拟适用过渡期政策情况	适用过渡期政策情形	拟按照《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录(2024年本)》(自然资发〔2024〕273号)过渡期支持政策中的：第1(1)/2/.../8种情形申请(对照备注第1条中的具体情形序号填写)。		
拟改造利用建筑及所在宗地基本信息	所在区位(市/县/区、街道、门牌号)			
	所在宗地土地性质		不动产单元号/地号	
	所在宗地土地面积	m ²	拟改造利用土地面积	m ²
	拟改造利用土地面积	m ²	拟改造利用建筑面积	m ²
	改造利用前建筑物功能用途		改造利用后拟用功能用途	
	是否新建配套设施	是 ☐ 否 ☐	新建配套设施建筑面积	m ²
	土地取得方式	划拨 ☐ 招标拍卖挂牌 ☐ 协议出让 ☐ 作价出资(入股) ☐ 弹性年期出让 ☐ 租赁 ☐ 先租后让 ☐ 租让结合 ☐		
	原土地使用权起止时间			
其他需要说明事项				

本表填报的内容及提交的所有材料原件和复印件及其内容均真实有效，如因虚假内容而引致的法律责任由申请单位/申请人承担。 申请单位/申请人：（盖章）法定代表人： 年 月 日	
行业主管部门 审核意见	经审核，你单位(个人)拟利用存量土地、房产资源发展xxx产业，符合/不符合xxx(对照备注第1条中的具体情形序号填写)政策情形。 年 月 日
市/县(市、区) 自然资源主管 部门审核意见	经审核，你单位(个人)拟利用存量土地、房产资源发展xxx产业，符合/不符合xxx(对照备注第1条中的具体情形序号填写)过渡期政策情形。 政策适用时间自本审核意见出具之日起至 年 月 日止。 年 月 日

填表说明：

1. 以下项目享受过渡期支持政策，按原用途和权利类型使用土地：

（1）在一定年期内，不改变用地主体和规划条件(用地性质除外)的前提下：

①低效用地再开发试点城市，利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业。

②利用旧厂房、仓库提供符合全域旅游发展需要的旅游休闲服务，包括发展露营旅游休闲营地项目建设等，以及利用文物建筑、历史建筑、旧厂房、仓库等存量房产、土地或生产装备、设施发展文化产业和旅游业。

③利用存量房产和土地资源发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务，以及建设电子商务快递物流项目。

④利用商业、办公、工业、仓储等存量房屋以及社区用房等举办养老机构。

（2）传统工业企业转为先进制造业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展。

（3）原制造业企业和科研机构整体或部分转型、转制成立独立法人实体，从事研发设计、勘察、科技成果转化转移、信息技术服务和软件开发及知识产权、综合科技、节能环保等经营服务。

（4）依托国家实验室、重点实验室、工程实验室、工程(技术)研究中心构建的开放共享互动创新网络平台，利用现有建设用地的产学研结合中试基地、共性技术研发平台、产业创新中心。

（5）企业将旧厂房、仓库改造成文化创意、健身休闲场所，以及利用工业厂房、商业用房、仓储用房等既有建筑及屋顶、地下室等空间建设改造成体育设施。

（6）闲置商业、办公、工业等用房作必要改造用于举办医疗机构，以及利用城镇现有空闲商业用房、厂房、校舍、办公用房、培训设施及其他设施提供医养结合服务。

（7）城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施。

（8）铁路划拨用地用于物流相关设施建设，从事长期租赁等物流经营活动。

2. 国家、省对过渡期政策有新规定的从其规定。