东莞市自然资源局文件

东自然资〔2026〕625号

东莞市自然资源局关于印发《东莞市土地混合开发利用与混合供应、存量建筑用途转换与临时转功能工作指引（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市各有关单位:

《东莞市土地混合开发利用与混合供应、存量建筑用途转换与临时转功能工作指引（试行）》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市自然资源局

2026年10月30日

东莞市土地混合开发利用与混合供应、存量建筑用途转换与临时转功能工作指引（试行）

为贯彻落实《东莞市深化要素市场化配置综合改革试点实施方案》《东莞市关于以规划引领深化土地要素综合改革方案》，依据《关于推进土地和存量建筑混合利用促进重点区域高质量发展的指导意见》等要求，进一步规范和指导土地混合开发利用等土地开发模式，提高节约集约用地水平，特制定本工作指引。

一、土地混合开发利用

（一）概念界定

土地混合开发利用是指在单个建设地块内，统筹布局多种不同用途的建筑与设施进行混合开发建设的情形，包括用地兼容和混合用地。用地兼容是指单个建设地块内单一性质用地，允许多种用途的建筑与设施进行兼容性建设和使用。混合用地是指单个建设地块内使用功能超出用地兼容规定的适建用途或比例，需要采用两种及以上用地性质组合表达的用地类别。

（二）实行清单管理制度

以居住、商务、产业和生态四类社区的功能定位为导向，按照用途相近、功能相容、互不干扰、设施共享的原则，以产城融合发展、补齐民生短板、激活公共设施效能为目标，对土地混合开发利用实行清单管理，推动用地合理布局和功能集聚完善，引

导与各类社区不相融合的功能逐步退出，持续改善我市现状功能混杂、零碎、错配的局面。

1.用地兼容。基于现行用地分类标准，完善各类用地性质的主导用途、兼容用途及功能比例要求，明确各类建筑与设施用途的内涵，指导建设工程设计方案审批和不动产权登记。市镇村三级产业社区内，工业用地原则上仅限于在产业邻里中心和产业服务中心兼容配置小型商业，公园绿地允许按照附件1表2进行用地兼容，不受限于镇级及以上公园的要求。

2.混合用地。实行正负面清单管理，明确各类用地性质允许与禁止混合的用地性质（详见附件2），主导用地性质可依据建筑面积占比或功能重要性确定（混合公园绿地的，其比例以用地面积占比进行核算）。

（三）明确规划管理

混合开发利用地块的主导用途应符合总体规划的建设用地使用规则和详细规划的用地功能布局，公共设施地块的建设等级和运营规模不得低于规划要求。不符合详细规划但确需混合利用的地块，须按程序调整详细规划后办理。

（四）完善用地管理

1.用地规划条件。用地规划条件应明确地块的各类用途及比例、分割转让、消防、安全、环保等要求。用地兼容的功能用途及比例要求按照既定规则执行；与既定规则不一致的，应在用地

规划条件（含选址意见书，下同）中予以明确，但不得超出可兼容用途及比例的上限要求。

2.用途管制。用地兼容地块应按其用地性质，混合用地地块可按主导用地性质，开展农用地和未利用地转用、土地征收等工作。

3.土地供应。用地兼容地块按用地性质确定土地供应方式，符合《划拨用地目录》的，可按划拨方式供地。混合用地地块的所有用地性质均符合《划拨用地目录》的，可按划拨方式供地，其余情形采取有偿使用方式供应土地。混合用地地块的出让年限不得超过各自对应的法定出让最高年限；已供应地块申请调整为混合用地的，不得超过该宗地剩余出让年限；纳入低效用地再开发（“三旧”改造）范围的拆除新建和微改造项目，改造后为混合用地的，土地使用年限可以按照改造后的土地用途重新确定。

对于采取出让、出租方式供应的用地兼容地块，项目可在土地价值综合评估时增设可兼容用途类型及规模作为评价因子，采取国有划拨和集体自用方式供应兼容小型商业等经营性用途的地块，按照经营性用途对应的基准地价以及计容建筑面积计收有偿使用价款；混合用地项目按混合的不同用地性质分项评估后确定出让底价，政府收储后出让的，出让底价不得低于相应地段各用途对应级别基准地价乘以其比例之和的70%，符合低效用地政策的，从其规定。

（五）优化建设工程许可及规划核实验收

1.用地兼容。地块的兼容用途用房应在建筑工程设计方案中如实标注，作为核算各类用途建筑面积、用地规划条件核实、不动产权登记的依据之一。兼容用途应服务于主导用途，保持主导用途优先实现，原则上应同步设计、同步报批、同步建设、同步验收，产业社区内标注为工业用地的邻里中心，可先行建设和验收。实行分期建设的，兼容用途与主导用途的建设量占比应保持匹配。

2.混合用地。建筑工程设计方案的功能标注和指标统计应与用地规划条件核实、不动产权登记相衔接。除了详细规划及用地规划条件有特殊要求外，混合用地项目内各类用地性质仍可按用地兼容管理规则执行。

对于公园绿地、广场等混合用地项目，在详细规划和用地规划条件中明确需独立占地的用地性质，应对其用地面积进行审查。用地单位需在建设工程设计方案资料图册中划定各类用地性质的用地范围，划定原则应至少同时满足以下要求：一是不能切割单体建筑；二是可按建筑水平投影范围划定；三是应包括单独为其建筑服务的配套设施等。

（六）规范权属登记

1.不动产权登记。混合开发利用地块的不动产权证书证载用途应与土地出让合同确定的用途保持对应，土地出让合同约定的

用途清单、兼容或混合比例、不动产权利处分的限制性条款等有关信息需在不动产登记簿附记栏中予以注记。

建设用地使用权和房屋所有权首次登记时，房屋用途按照建设工程规划许可和规划核实用途填写，房屋土地用途按照所对应混合用地宗地中的土地用途进行填写，各类用途比例按建设工程规划许可和规划核实的房屋面积计算比例，并在附记栏中加以记载；土地面积不再分摊，仅记载宗地面积。

2.分割转让。除法律法规、土地划拨决定书及有偿使用合同明确规定或约定外，混合开发利用项目原则上应整体持有、办理整体产权，兼容和混合用途部分不得脱离主导用途部分单独转让或抵押。其他文件另有规定的，从其规定执行。

二、土地混合供应

（一）概念界定

土地混合供应是指将多个建设地块组合为一宗地实施整体供应，该宗地内可混合两种所有权属或多种用地性质或多种用地方式，或多种混合情形并存的土地供应方式。混合情形包括“国有+集体”“工业+其他”“出让+租赁”“新增+存量”“两个或以上土地使用权人”等建设用地。其中，“国有+集体”建设用地混合供应仅适用于公益性项目、民生类设施以及“工改工”项目，且集体建设用地面积占项目总用地面积原则上不得超过50%，因公共利益、规划实施、历史遗留问题等原因确需突破比例要求

的，应报市政府同意后实施。

（二）审批管理

土地混合供应项目应加强规划统筹，引导国有与集体用地连片集中布局，合理布置各类用地功能。

1.用地规划条件。项目应将多个建设地块组合为一宗地，核发一个用地规划条件；规划设计要点应分别明确各地块的位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度及相关规划控制要求。同一使用权人的多宗相邻产业用地（不含商业办公用地）的配套设施，经批准可集中布局。

2.用途管制。项目内各地块按规划用途实施用途管制，按照土地征收、农用地和未利用地转用审批权限，以及城镇分批次和单独选址要求组卷报批，不受报批面积和批次数量限制。原则上应一次性报批所有地块，按分类管理原则建立用地报批及供地台账。

3.土地供应。项目实行“拟定一个供地方案、开展一次土地供应、一次性出具供地结果”。鼓励工业用地采取先租后让、弹性年期出让等方式供应土地。涉及国有与集体建设用地混合供应的，用地单位应分别与土地出让主体签订土地出让合同或分别核发供地批准文件。项目可按规定合理设定供地前置条件，带项目实施方案供应土地，并将产业类型、建设标准、履约监管责任等内容一并纳入供地方案、土地划拨决定书或有偿使用合同以及履

约监管协议。政府确需征收土地和农村集体组织确需收回土地的，可按需依法征收或收回土地，剩余土地重新整体办理相关规划和土地手续。

对于采取有偿使用土地的项目，项目各地块按混合的不同所有权属、不同用途分项评估后确定出让底价；政府收储后出让的，出让底价不得低于相应地段各用途对应级别基准地价乘以其比例之和的70%，符合低效用地政策的，从其规定。

4.规划许可。项目内各地块的经济技术指标原则上应独立地块核算，不得跨地块调剂。同一土地用途的相接壤“国有+集体”所有权混合项目的经济技术指标可统一核算。集中布局的配套设施与产业用房原则上应同步设计、同步报批、同步建设、同步验收，市镇村产业社区内标注为工业用地的邻里中心可先行建设和验收；实行分期建设的，同步建设的配套设施与产业用房建设量占比应保持匹配。

5.不动产权登记。项目以单个地块作为单元办理不动产登记。涉及多个地块的，可根据项目实际，将多个地块整体打包一次性申请不动产登记。除法律法规、土地划拨决定书及有偿使用合同明确规定或约定外，项目产权应整体持有，不得将项目内建设用地进行分割转让或抵押。办理供地手续时，应明确分割转让及抵押的限制要求，并在土地划拨决定书、有偿使用合同及不动产登记簿、产权证书中对权利限制予以注记。

三、加强全程监管

（一）加强批后监管

土地混合开发利用、混合供应项目完成土地供应手续后，确需调整用地规划条件的，不得违反土地出让合同的相关条款，按照《东莞市建设用地规划条件管理规定》、存量建筑用途转换政策等相关规定，办理相应变更手续。

（二）支持存量建筑用途转换和临时转功能

因发展国家、省、市支持的产业和行业，补齐民生短板，完善公共配套等需要，允许符合准入条件的房屋所有权人对存量建筑进行用途转换或临时转功能，转换后的新用途应符合管理清单（详见附件3），并按照《关于推进土地和存量建筑混合利用促进重点区域高质量发展的指导意见》办理相关手续。涉及转换为商业办公用途或养老院、停车场等公共设施的，属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应结合国土空间规划、周边同类项目供给、选址合理性等情况综合评估，合理引导存量建筑用途转换和临时转功能。存量建筑临时转功能项目应持（详见附件4）相关材料，向属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）申请办理。

（三）建立全流程监管机制

市相关部门、镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应加强项目全过程跟踪服务，建立健全用地建设和运营全链条监督管

理制度，严禁擅自改变土地用途和建筑功能、从事违规销售行为。按照“谁提出、谁监管”的原则，建立覆盖项目准入、规划引导、土地供应、工程建设、竣工验收、权属登记、批后监管等全程监管机制，市相关部门、镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应结合自身职责分工和实际管理需要，进一步深化细化各个审批环节的管理。在实施过程中遇到问题的，请径向市自然资源局反映。

本工作指引自印发之日起试行，有效期3年。

附件：1.用地兼容的管理清单

2.混合用地的管理清单

3.存量建筑用途转换和临时转功能的管理清单

4.存量建筑临时转功能申报资料清单

公开方式：主动公开

东莞市自然资源局办公室　　2026年10月30日印发

附件 1：用地兼容的管理清单

表 1 用地兼容的正面清单

社区类型		允许用地兼容的用地
居住社区	城市型	二类居住用地（R2）、中小学及幼儿园用地（R6）、行政办公用地（C1）、商业金融业用地（C2）、文化娱乐用地（C3）、体育用地（C4）、医疗卫生用地（C5）、其它公共设施用地（C9）、广场用地（S2）、社会停车场库用地（S3）、市政公用设施用地（U）、公园绿地（G1）
	乡村型	二类居住用地（R2，农民公寓、配租型保障房）、中小学及幼儿园用地（R6）、商业金融业用地（C2）、文化娱乐用地（C3）、体育用地（C4）、医疗卫生用地（C5）、其它公共设施用地（C9）、社会停车场库用地（S3）、市政公用设施用地（U）
商务社区		二类居住用地（R2）、中小学及幼儿园用地（R6）、行政办公用地（C1）、商业金融业用地（C2）、文化娱乐用地（C3）、体育用地（C4）、医疗卫生用地（C5）、其它公共设施用地（C9）、广场用地（S2）、社会停车场库用地（S3）、市政公用设施用地（U）、公园绿地（G1）
产业社区		二类居住用地（R2，保障性住房）、商业金融业用地（C2）、文化娱乐用地（C3）、体育用地（C4）、一类工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、普通仓库用地（W1）、港口用地（T4）、社会停车场库用地（S3）、市政公用设施用地（U）、公园绿地（G1）
生态社区		公园绿地（G1）

注：各类用地可兼容的适建用途及比例详见表 2 和表 3。

表 2 建设用地分类、兼容用途与使用规则

类别代码		类别名称	适建用途	功能比例
大类	中小类			
R	R2	二类居住用地	**主导用途：** 住宅 **兼容用途：** 小型商业、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于 70% 小型商业用途不得高于 5%
	R6	中小学及幼儿园用地	**主导用途：** 教育设施 **兼容用途：** 宿舍、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	依据《东莞市普通中小学校建设标准指引》确定
C	C1	行政办公用地	**主导用途：** 办公 **兼容用途：** 宿舍、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于 85%
	C2	商业金融业用地	**主导用途：** 商业、办公、旅馆业建筑 **兼容用途：** 可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于 85%
	C3	文化娱乐用地	**主导用途：** 文化设施或游乐设施 **兼容用途：** 小型商业、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于 85% 仅镇级及以上的设施才可配置不高于 5%的小型商业
	C4	体育用地	**主导用途：** 体育设施 **兼容用途：** 小型商业、文化设施、宿舍、可附设的市政设	主导用途不得低于 85% 仅镇级及以上的设施才可配置不高

类别代码		类别名称	适建用途	功能比例
大类	中小类			
			施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	于5%的小型商业
	C5	医疗卫生用地	**主导用途：** 医疗卫生设施 **兼容用途：** 小型商业、宿舍、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	
	C9	其它公共设施用地	**主导用途：** 社会福利设施 **兼容用途：** 小型商业、宿舍、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	
M	M1	一类工业用地	**主导用途：** 工业厂房、仓库 **兼容用途：** 宿舍、小型商业、办公、研发用房、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于70%，其中仓库用途不得高于工业厂房； 兼容用途中办公、宿舍、小型商业及其他配套辅助设施用途不得高于15%（其中，小型商业不得高于5%），研发用途不得高于15%
	M0	新型产业用地	**主导用途：** 产业用房（工业厂房、研发用房） **兼容用途：** 小型商业、宿舍、办公、文体设施、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于70% 兼容用途中，小型商业用途不得高于5%，宿舍用途不得高于15%
W	W1	普通仓库用地	**主导用途：** 仓库、工业厂房 **兼容用途：** 小型商业、宿舍、可附设的市政设施、可附设	主导用途不得低于85%，其中工业厂房用途不得高于仓库

类别代码		类别名称	适建用途	功能比例
大类	中小类			
			的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	兼容用途中，小型商业用途不得高于5%
T	T23	长途客运站用地	**主导用途：** 交通设施 **兼容用途：** 小型商业、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于85% 兼容用途中，小型商业用途不得高于5%
	T4	港口用地	**主导用途：** 交通设施、仓库 **兼容用途：** 小型商业、宿舍、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于85% 兼容用途中，小型商业用途不得高于5%
S	S2	广场用地	**主导用途：** 公共活动场地、绿地（含水面） **兼容用途：** 小型商业、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	兼容用途的建筑投影占地面积不得高于项目总用地面积的8%，其中，小型商业计容建筑面积不得高于兼容用途总计容建筑面积的15%; 仅镇级及以上设施可配置小型商业
	S3	社会停车场库用地	**主导用途：** 交通设施 **兼容用途：** 小型商业、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、其他配套辅助设施	符合我市政策要求及相关行业设计规范
U		市政公用设施用地	**主导用途：** 市政设施、交通设施、防灾设施 **兼容用途：** 可附设的市政设施、可附设的交通设施、可附设的防灾设施、其他配套辅助设施	主导用途不得低于85%，并符合相关行业设计规范。其中，交通设施用地还可兼容不高于5%的小型商业。
G	G1	公园绿地	**主导用途：** 绿地（含水面）、公共活动场地	兼容用途的建筑投影占地面积不得

类别代码		类别名称	适建用途	功能比例
大类	中小类			
			兼容用途：小型商业、可附设的市政设施、可附设的防灾设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施	高于项目总用地面积的 8%，其中，小型商业计容建筑面积不得高于兼容用途总计容建筑面积的 15%; 仅镇级及以上设施可配置小型商业

注：功能比例中提及的各类用途比例均指的是计容建筑面积占比。

表 3 建设用地内的建筑与设施用途分类指引

类别名称	建设范围
住宅	供家庭居住使用的建筑
宿舍	供学生、员工使用、集中管理的住宿建筑，如集体宿舍、学生宿舍等
商业	提供各类型商业、服务如零售商业、批发市场、餐饮、康体、娱乐、服务、会议、培训等活动的建筑。其中，小型商业指为所在社区提供日常基本商业服务的各类小型便利店、服务营业网点、小型餐饮、肉菜市场、日常服务等设施
办公	供各类企事业单位和机关团体从事办公及相关业务活动的建筑
旅馆业建筑	宾馆、旅馆、招待所、青年旅社、度假村等
游乐设施	游乐场、游乐园、旅游度假区游客中心等
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
工业厂房	从事工业生产为主的建筑
研发用房	介于第二与第三产业之间，容纳研发、孵化、中试、创意、动漫、设计、检测、云计算等新型产业功能的建筑类型
仓库	以货物储藏为主的库房建筑

类别名称	建设范围
堆场	以货物储藏为主的堆场
物流建筑	用于进行物品储存、运输、配送、物流加工、物流管理及展销等综合功能的建筑类型
文化设施	包括展览、广播电视、文化活动建筑等文化类公共建筑，如会展中心、博物馆、科技馆、展览馆、广播电视、影剧院、音乐厅、文化活动中心、文化宫、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等
文化遗产	除了非物质文化遗产外，规划需要保护的，具有文化、艺术、历史价值和意义的建筑、构筑物及其环境要素，包括不可移动文物、近现代与当代重要史迹和代表性建筑、构筑物等
体育设施	社区以上级别的体育场馆和体育训练基地，如篮球场、足球场、网球场、游泳场（馆）等体育场馆及附属更衣室、淋浴、室外运动设施、体育活动场地等
医疗卫生设施	各类医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施的建筑，如综合性医院、专科医院、卫生防疫站、专科防治所、疗养院、检验（化验）中心、急救中心、血库等
教育设施	高等院校、中等专业学校、职业学校、特殊学校、中小学、九年一贯制学校、托儿所、职业技术培训及其它教育设施的教学、办公以及辅助建筑
宗教建筑	清真寺、教堂、修道院、庵堂、道观、寺庙等
社会福利设施	为社会提供福利和慈善服务的建筑及其附属设施，如养老院、护理中心、社区老年人日间照料中心、社区居家养老服务中心、儿童福利院、残疾人社交及康乐中心、救助站等

类别名称	建设范围
特殊建筑	直接用于军事目的的军事建筑（如指挥机关、营区，军用机场、港口码头，军用洞库、仓库，军用通信、侦察、导航、观测台站等建筑等）、安全保卫建筑（如监狱、拘留所和安全保卫部门所用的建筑等）及其它特殊建筑
市政设施	主要指给水、电力、通信、燃气、环卫等设施。其中，在满足功能、安全与环境条件下可附设的市政设施（简称可附设的市政设施）包括泵站、110 千伏变电站、邮政支局、邮政所、通信机房、无线电主干（次干、一般）监测站、有线电视分中心、瓶装气便民服务点、垃圾转运站、公共厕所、再生资源回收站、环卫工人作息场所等
防灾设施	主要指消防、防洪排涝、应急避难等设施。其中，在满足功能、安全与环境条件下可附设的防灾设施（简称可附设的防灾设施）包括排涝泵站、微型消防站等。
交通设施	主要是指机场、铁路、港口、口岸、长途客运站等区域交通设施；轨道交通区间线路、站点、车辆基地、车辆段、停车场以及附属设施；道路公共交通的首末站、中途站、综合车场、修理厂；道路设施、停车场库、货运站场和其它货运交通设施、加油站、加气站、充电站、驾驶训考场、人行天桥、地道、无障碍设施、交通标志标识等。其中，在一定条件下可附设的交通设施（简称可附设的交通设施）包括地下轨道的冷却塔、风亭、站点出入口等附属设施、道路公共交通的首末站、中途站，配建及社会公共停车场库、自行车库、人行天桥、地道、无障碍设施、交通标志标识等

类别名称	建设范围
施工配套设施	为区域服务的施工、养护、维修等设施
殡葬设施	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处、墓地等
其他配套辅助设施	为生活生产配套服务的小型、辅助型设施，如配套管理服务设施（社区居委会、社区警务室、社区服务中心、社区服务站、配套管理、配套办公等）、文体活动设施（社区文化中心、文化室、社区体育活动场地、室内外运动设施、社区绿地等）、小型卫生福利设施（社区卫生服务中心、诊所、救助站）、食堂等设施

注：表格中的类别名称对应于表 2 中的主导用途和兼容用途，建设范围是指各类用途适建的用房类型。

附件 2：混合用地的管理清单

表 1 混合用地的正负面清单

社区类型	主导用地性质 \ 混合用地性质	二类居住用地（R2）	中小学及幼儿园用地（R6）	商业金融业用地（C2）	文化娱乐用地（C3）	体育用地（C4）	医疗卫生用地（C5）	其它公共设施用地（C9）	工业用地（M）	仓储用地（W）	社会停车场库用地（S3）	市政公用设施用地（U）	公园绿地（G1）
居住社区	二类居住用地（R2）	-	✓	✓	✓	✓	○	✓	×	×	✓	○	✓
	中小学及幼儿园用地（R6）	×	-	×	✓	✓	○	○	×	×	✓	×	✓
	商业金融业用地（C2）	✓	✓	-	✓	✓	○	✓	×	×	✓	○	✓
	文化娱乐用地（C3）	○	✓	✓	-	✓	✓	✓	×	×	✓	○	✓
	体育用地（C4）	○	✓	✓	✓	-	✓	✓	×	×	✓	○	✓
	医疗卫生用地（C5）	×	○	✓	✓	✓	-	✓	×	×	✓	○	✓
	其它公共设施用地（C9）	×	×	○	✓	✓	○	-	×	×	✓	○	✓

社区类型	混合用地性质 / 主导用地性质	二类居住用地（R2）	中小学及幼儿园用地（R6）	商业金融业用地（C2）	文化娱乐用地（C3）	体育用地（C4）	医疗卫生用地（C5）	其它公共设施用地（C9）	工业用地（M）	仓储用地（W）	社会停车场库用地（S3）	市政公用设施用地（U）	公园绿地（G1）
	社会停车场库用地（S3）	×	×	✓	✓	✓	○	×	×	×	-	○	✓
	市政公用设施用地（U）	×	×	○	○	○	○	○	×	×	○	-	✓
	公园绿地（G1）	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	✓	✓	-
商务社区	二类居住用地（R2）	-	✓	✓	✓	✓	○	✓	×	×	✓	×	✓
	中小学及幼儿园用地（R6）	×	-	×	✓	✓	○	×	×	×	✓	×	✓
	行政办公用地（C1）	○	✓	×	✓	✓	○	✓	×	×	✓	○	✓
	商业金融业用地（C2）	○	✓	-	✓	✓	○	✓	×	×	✓	○	✓
	文化娱乐用地（C3）	×	✓	✓	-	✓	✓	✓	×	×	✓	○	✓
	体育用地（C4）	×	✓	✓	✓	-	✓	✓	×	×	✓	○	✓

社区类型	混合用地性质 / 主导用地性质	二类居住用地（R2）	中小学及幼儿园用地（R6）	商业金融业用地（C2）	文化娱乐用地（C3）	体育用地（C4）	医疗卫生用地（C5）	其它公共设施用地（C9）	工业用地（M）	仓储用地（W）	社会停车场库用地（S3）	市政公用设施用地（U）	公园绿地（G1）
	医疗卫生用地（C5）	×	○	✓	✓	✓	-	✓	×	×	✓	○	✓
	其它公共设施用地（C9）	×	×	✓	✓	✓	○	-	×	×	✓	○	✓
	社会停车场库用地（S3）	×	×	✓	✓	✓	○	×	×	×	-	○	✓
	市政公用设施用地（U）	×	×	✓	○	○	○	○	×	×	○	-	✓
	公园绿地（G1）	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	✓	✓	-
产业社区	二类居住用地（R2，保障性住房）	-	✓	✓	✓	✓	○	✓	×	×	✓	×	✓
	商业金融业用地（C2）	✓	✓	-	✓	✓	○	✓	×	×	✓	○	✓
	文化娱乐用地（C3）	×	○	✓	-	✓	✓	✓	×	×	✓	○	✓
	体育用地（C4）	×	○	✓	✓	-	✓	✓	×	×	✓	○	✓

社区类型	混合用地性质 / 主导用地性质	二类居住用地（R2）	中小学及幼儿园用地（R6）	商业金融业用地（C2）	文化娱乐用地（C3）	体育用地（C4）	医疗卫生用地（C5）	其它公共设施用地（C9）	工业用地（M）	仓储用地（W）	社会停车场库用地（S3）	市政公用设施用地（U）	公园绿地（G1）
	一类工业用地（M1）	×	×	✓	×	×	×	×	-	✓	✓	○	✓
	新型产业用地（M0）	×	×	✓	○	○	○	○	✓	✓	✓	○	✓
	普通仓储用地（W1）	×	×	✓	×	×	×	×	✓	-	✓	○	✓
	社会停车场库用地（S3）	×	×	✓	✓	✓	○	×	✓	✓	-	○	✓
	市政公用设施用地（U）	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	-	✓
生态社区	公园绿地（G1）	×	○	✓	○	✓	○	○	×	×	✓	○	-

注：1.土地混合开发利用实行清单管理制度，其中，用地兼容的正面清单是指在该区域内可按用地兼容规则进行兼容建设的用地类型；混合用地的正负面清单中，“√”指的是在该区域内鼓励混合使用的用地类型，“○”指的是在该区域内有条件可混合使用的用地类型，“×”是指在该区域内严禁混合使用的用地类型；三类居住用地（宅基地）禁止采用混合用地；

2.涉及公共安全、环境保护和特殊功能需求的用地不得进行混合开发利用；

3.正负面清单未提及的混合情形，应通过专题研究确定；

4.产业社区内，使用 M 用地表达的产业邻里中心和产业服务中心，可经规划论证，确定其可混合使用的用地类型。

附件 3：存量建筑用途转换和临时转功能的管理清单

表 1 存量建筑用途转换和临时转功能的新用途正负面清单

新用途 / 社区类型	住宅用房	宿舍用房	商业用房	商务办公用房	机关团体办公用房	文化、体育、教育、医疗、福利等公共服务设施	工业用房	研发用房	物流仓储用房	交通设施	市政公用设施
居住社区	×	○	✓	×	✓	✓	×	×	×	✓	✓
商务社区	×	○	✓	✓	✓	✓	×	✓	×	✓	✓
产业社区	×	○	✓	○	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
生态社区	×	×	○	×	○	○	×	×	×	○	○

注：1.存量建筑转新用途后，项目地块内主导用途和其他用途的适建范围及比例符合用地兼容管理规则的，可按主导用途确定单一用地性质开展申报工作，否则，按混合用地办理；

2.转换或转功能后的新用途结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行认定；

3.“✓”指的是允许情形，“○”指的是需论证是否允许的情形，“×”指的是禁止情形；本表格未提及的新用途情形应通过专题研究确定；新用途与地块内保留用途及周边功能相协调，不得影响公共安全、公共利益、环境保护等；

4.存量建筑用途转换项目应符合用地兼容和混合用地的正负面清单管理；存量建筑临时转功能项目涉及仅临时转换部分建筑功能的，保留部分存量建筑可不受上述表格的负面清单限制；

5.农民安居房（宅基地）、商品住宅等各类住宅用房不得按本表格申请用途转换或临时转功能。

表 2 存量建筑用途转换和临时转功能的项目准入负面清单

1. 不符合转换后功能用途对房屋安全、消防安全、环境保护、土壤环境质量等的要求;
2. 地块已纳入政府年度储备计划、城市更新拆除重建改造范围或房屋征收计划;
3. 影响国土空间规划、相关行业规划近期实施的项目;
4. 属于尚在履约监管期内的工业、仓储、研发等产业用地;
5. 除市镇村产业社区产业邻里中心和产业服务中心外，属于工业保护红线范围内的工业用地;
6. 存在查封、预告、异议登记;
7. 存在抵押登记等他项权利的，未取得他项权利人同意;
8. 土地剩余使用年限少于6年。

附件 4：存量建筑临时转功能申报资料清单

1.转功能申请书。说明拟转变使用功能的房屋位置、面积、层数、权属情况、转变使用功能的原因和理由，转变后的功能用途、使用期限等;

2.申请人身份证明材料;

3.土地使用权和建筑物所有权的权利证书（土地证、房产证或不动产权证）;

4.具有资质的专业鉴定机构出具的房屋原结构设计满足转变后功能用途对应房屋安全使用要求的房屋安全鉴定报告;

5.按规定需纳入土壤环境联动监管的，提交市生态环境部门出具的土壤污染状况调查复函;

6.抵押权人等他项权利人同意的书面意见;

7.转功能用于举办非营利性公共服务设施的，提交市级行业主管部门出具的非营利性证明;

8.法律法规规定的其他材料。