

城市用地分类与规划建设用地标准

建设部（90）建标字第322号 实施时间：1991年3月1日

(GBJ137-90)

第一章 总则

第1.0.1条 为统一全国城市用地分类，科学地编制、审批、实施城市规划，合理经济地使用土地，保证城市正常发展，特制订本标准。

第1.0.2条 本标准适用于城市中设市城市的总体规划工作和城市用地统计工作。

第1.0.3条 编制城市规划除执行本标准外，尚应符合国家现行的有关标准与规范的要求。

第二章 城市用地分类

第2.0.1条 城市用地分类采用大类、中类和小类三个层次的分类体系，共分10大类，46中类，73小类。

第2.0.2条 城市用地应按土地使用的主要性质进行划分和归类。

第2.0.3条 使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别，但不得增设任何新的类别。

第2.0.4条 城市用地分类应采用字母数字混合型代号，大类应采用英文字母表示，中类和小类应各采用一位阿拉伯数字表示。城市用地分类代号可用于城市规划的图纸和文件。

第2.0.5条 城市用地分类和代号必须符合表2.0.5的规定：

城市用地分类和代号表(一)

类别代号			类别名称	范围		
大类	中类	小类				
R	R1		居住用地	居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地。		
		R11	一类居住用地	住宅用地	市政公用设施齐全、布局完整、环境良好、以低层住宅为主的用地	
			住宅用地	住宅建筑用地		
			公共服务设施用地	居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地，如托儿所、幼儿园、小学、中学、粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、居委会、派出所等用地		
			道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地		
			绿地	居住小区及小区级以下的小游园等用地		
		R22	二类居住用地	住宅用地	市政公用设施齐全、布局完整、环境较好，以多、中、高层住宅为主的用地	
			住宅用地	住宅建筑用地		
			公共服务设施用地	居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地，如托儿所、幼儿园、小学、中学、粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、居委会、派出所等用地		
			道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地		
			绿地	居住小区及小区级以下的小游园等用地		
		R33	R31	三类居住用地	住宅用地	市政公用设施比较齐全、布局不完整、环境一般，或住宅与工业等用地有混合交叉的用地
				住宅建筑用地		
			R32	公共服务设施用地	居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地，如托儿所、幼儿园、小学、中学、粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、居委会、派出所等用地	

R4	R34	道路用地 绿地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地 居住小区及小区级以下的小游园等用地
	R41	四类居住用地	以简陋住宅为主的用地
	R42	住宅用地	住宅建筑用地
	R43	公共服务设施用地	居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地，如托儿所、幼儿园、小学、中学、粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、居委会、派出所等用地
	R44	道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地
		绿地	居住小区及小区级以下的小游园等用地

城市用地分类和代号表(二)

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
C	C1		公共设施用地	
		C11	行政办公用地	行政、党派和团体等机构用地
		C12	市属办公用地 非市属办公用地	市属机关，如人大、政协、人民政府、法院、检察院、各党派和团体以及企事业单位管理机构等办公用地 在本市的非市属机关及企事业单位管理机构等行政办公用地
	C2	C21	商业金融业用地	商业、金融业、服务业、旅馆业和市场等用地
		C22	商业用地	综合百货商店、商场和经营各种食品、服装、纺织品、医药、日用杂货、五金交电、文化体育、工艺美术等专业零售批发商店及其附属的小型工场、车间和仓库等用地
		C23	金融保险业用地	银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券交易所和保险公司，以及外国驻本市的金融和保险机构等用地
		C24	贸易咨询用地	各种贸易公司、商社及其咨询机构等用地
		C25	服务业用地	饮食、照相、理发、浴室、洗染、日用修理和交通售票等用地
		C26	旅馆业用地	旅馆、招待所、度假村及其附属设施等用地
			市场用地	独立地段的农贸市场、小商品市场、工业品市场和综合市场等用地
	C3	C31	文化娱乐用地	新闻出版、文化艺术团体、广播电视、图书展览、游乐等设施用地
		C32	新闻出版用地	各种通讯社、报社和出版社等用地
		C33	文化艺术团体用地	各种文化艺术团体等用地
		C34	广播电视用地	各级广播电台、电视台和转播台、差转台等用地
		C35	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、科技馆、展览馆和纪念馆等用地
		C36	影剧院用地	电影院、剧场、音乐厅、杂技场等演出场所，包括各单位对外营业的同类用地
	C4		体育用地	体育场和体育训练基地等用地，不包括学校等单位内的体育用地
		C41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场、溜冰场、赛马场、跳伞场、摩托车场、射击场以及水上运动的陆域部分等用地，包括附属的业余体校用地
		C42	体育训练用地	为各类体育运动专设的训练基地用地

C5	C51	医疗卫生用地 医院用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地 综合医院和各类专科医院等用地。如妇幼保健院、儿童医院、精神病院、肿瘤医院等
	C52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心、急救中心和血库等用地
	C53	休疗养用地	休养所和疗养院等用地，不包括以居住为主的干休所用地，该用地应归入居住用地（R）
C6	C61	教育科研设计用地 高等学校用地	高等院校、中等专业学校、科学研究和勘测设计机构等用地，不包括中学、小学和幼托用地，该用地应归入居住用地（R） 大学、学院、专科学校和独立地段的研究生院等用地，包括军事院校用地
	C62	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
	C63	成人与业余学校用地	独立地段的电视大学、夜大学、教育学院、党校、干校、业余学校和培训中心等用地
	C64	特殊学校用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地
	C65	科研设计用地	科学研究、勘测设计、观察测试、科技信息和科技咨询等机构用地，不包括附设于其它单位内的研究室和设计室等用地
C7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、革命遗址等用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地，该用地应分别归入相应的用地类别
C8		其它公共设施用地	除以上之外的公共设施用地，如宗教活动场所、社会福利院等用地

城市用地分类和代号表(三)

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地，包括专用的铁路、码头和道路等用地，不包括露天矿用地，该用地应归入水域和其它用地（E）
	M1		一类工业用地	对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地，如电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业等用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地，如食品工业、医药制造工业、纺织工业等用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地，如采掘工业、冶金工业、大中型机械制造工业、化学工业、造纸工业、制革工业、建材工业等用地
W			仓储用地	仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地
	W1		普通仓库用地	以库房建筑为主的储存一般货物的普通仓库用地
	W2		危险品仓库用地	存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地
	W3		堆场用地	露天放货物为主的仓库用地
T			对外交通用地	铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施等用地
	T1		铁路用地	铁路站场和线路等用地
	T2	T21	公路用地	高速公路和一、二、三级公路线路及长途客运站等用地，不包括村镇公路用地，该用地应归入水域和其它用地（E）
		T22	高速公路用地	高速公路用地
		T23	一、二、三级公路用地 长途客运站用地	一级、二级和三级公路用地 长途客运站用地
T3		管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地	

T4	T41	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区和客运站等用地	
	T42	海港用地 河港用地	海港港口用地 河港港口用地	
T5		机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地	
S		道路广场用地	市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场等用地	
	S1	S11	道路用地	主干路、次干路和支路用地，包括其交叉路口用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路用地
		S12	主干路用地	快速干路和主干路用地
		S13	次干路用地	次干路用地
		S14	支路用地	主次干路间的联系道路用地
		S14	其它道路用地	除主次干路和支路外的道路用地，如步行街、自行车专用道等用地
	S2	S21	广场用地	公共活动广场用地，不包括单位内的广场用地
		S22	交通广场用地	交通集散为主的广场用地
		S22	游憩集会广场用地	游憩、纪念和集会等为主的广场用地
	S3	S31	社会停车场库用地	公共使用的停车场和停车库用地，不包括其它各类用地配建的停车场库用地
S32		机动车停车场库用地	机动车停车场库用地	
S32		非机动车停车场库用地	非机动车停车场库用地	

城市用地分类和代号表(四)

类别代号			类别名称	范围	
大类	中类	小类			
U			市政公用设施用地	市级、区级和居住区级的市政公用设施用地，包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地	
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地	
			U11	供水用地	独立地段的水厂及其附属的构筑物用地，包括泵房和调压站等用地
			U12	供电用地	变电站所、高压塔基等用地。不包括电厂用地，该用地应归入工业用地（M）。高压走廊下规定的控制范围内的用地，应按其地面实际用途归类
			U13	供燃气用地	储气站、调压站、罐装站和地面输气管廊等用地，不包括煤气厂用地，该用地应归入工业用地（M）
			U14	供热用地	大型锅炉房、调压、调温站和地面输热管廊等用地
	U2		交通设施用地	公共交通和货运交通等设施用地	
			U21	公共交通用地	公共汽车、出租汽车、有轨电车、无轨电车、轻轨和地下铁道（地面部分）的停车场、保养场、车辆段和首末站等用地，以及轮渡（陆上部分）用地
			U22	货运交通用地	货运公司车队的站场等用地
			U29		

		其它交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，如交通指挥中心、交通队、教练场、加油站、汽车维修站等用地
	U3	邮电设施用地	邮政、电信和电话等设施用地
	U4	U41 U42	环境卫生设施用地 雨水、污水处理用地 粪便垃圾处理用地 环境卫生设施用地 雨水、污水泵站、排渍站、处理厂、地面专用排水管廊等用地，不包括排水河渠用地，该用地应归入水域和其它用地（E） 粪便、垃圾的收集、转运、堆放、处理等设施用地
	U5	施工与维修设施用地	房屋建筑、设备安装、市政工程、绿化和地下构筑物等施工及养护维修设施等用地
	U6	殡葬设施用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和墓地等设施用地
	U9	其它市政公用设施用地	除以上之外的市政公用设施用地：如消防、防洪等设施用地
G		绿地	市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地，不包括专用绿地、园地和林地
	G1	G11 G12	公共绿地 公园 街头绿地 向公众开放，有一定游憩设施的绿化用地，包括其范围内的水域 综合性公园、纪念性公园、儿童公园、动物园、植物园、古典园林、风景名胜公园和居住区小公园等用地 沿道路、河湖、海岸和城墙等，设有一定游憩设施或起装饰性作用的绿化用地
	G2	G21 G22	生产防护绿地 园林生产绿地 防护绿地 园林生产绿地和防护绿地 提供苗木、草皮和花卉的圃地 用于隔离、卫生和安全的防护林带及绿地
D		特殊用地	特殊性质的用地
	D1	军事用地	直接用于军事目的的军事设施用地，如指挥机关、营区、训练场、试验场、军用机场、港口、码头、军用洞库、仓库、军用通信、侦察、导航、观测台站等用地，不包括部队家属生活区等用地
	D2 D3	外事用地 保安用地	外国驻华使馆、领事馆及其生活设施等用地 监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫部门等用地，不包括公安局和公安分局，该用地应归入公共设施用地（C）
E		水域和其它用地	除以上各大类用地之外的用地
	E1	水域	江、河、湖、海、水库、苇地、滩涂和渠道等水域，不包括公共绿地及单位内的水域
	E2	E21 E22 E29	耕地 菜地 灌溉水田 其它耕地 种植各种农作物的土地 种植蔬菜为主的耕地，包括温室、塑料大棚等用地 有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，用以种植水稻、莲藕、席草等水生作物的耕地 除以上之外的耕地
	E3	园地	果园、桑园、茶园、橡胶园等园地
	E4	林地	生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地
	E5	牧草地	生长各种牧草的土地
		E61	村镇建设用地 村镇居住用地

E6	E62	村镇企业用地	村镇企业及其附属设施用地
	E63	村镇公路用地	村镇与城市、村镇与村镇之间的公路用地
	E69	村镇其它用地	村镇其它用地
E7		弃置地	由于各种原因未使用或尚不能使用的土地，如裸岩、石砾地、陡坡地、塌陷地、盐碱地、沙荒地、沼泽地、废窑坑等
E8		露天矿用地	各种矿藏的露天开采用地

第三章 城市用地计算原则

第3.0.1条 在计算城市现状和规划的用地时，应统一以城市总体规划用地的范围为界进行汇总统计。

第3.0.2条 分片布局的城市应先按本标准第3.0.1条的规定分片计算用地，再进行汇总。

第3.0.3条 城市用地应按平面投影面积计算。每块用地只计算一次，不得重复计算。

第3.0.4条 城市总体规划用地应采用一万分之一或五千分之一比例尺的图纸进行分类计算，分区规划用地应采用五千分之一或二千分之一比例尺的图纸进行分类计算。现状和规划的用地计算应采用同一比例尺的图纸。

第3.0.5条 城市用地的计量单位应为万平方米(公顷)。数字统计精确度应根据图纸比例尺确定：一万分之一图纸应取正整数，五千分之一图纸应取小数点后一位数，二千分之一图纸应取小数点后两位数。

第3.0.6条 城市总体规划用地的数据计算应统一按附录三附表的格式进行汇总。

第四章 规划建设用地标准

第4.0.1条 编制和修订城市总体规划应以本标准作为城市建设用地(以下简称建设用地)的远期规划控制标准。城市建设用地应包括分类中的居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地和特殊用地九大类用地，不应包括水域和其它用地。

第4.0.2条 在计算建设用地标准时。人口计算范围必须与用地计算范围相一致，人口数宜以非农业人口数为准。

第4.0.3条 规划建设用地标准应包括规划人均建设用地指标、规划人均单项建设用地指标和规划建设用地结构三部分。

第一节 规划人均建设用地指标

第4.1.1条 规划人均建设用地指标的分级应符合以下图表4.1.1的规定。

指标级别	用地指标(平方米/人)
I	60.1~75.0
II	75.1~90.0
III	90.1~105.0
IV	105.1~120.0

第4.1.2条 新建城市的规划人均建设用地指标宜在第Ⅲ级内确定；当城市的发展用地偏紧时，可在第Ⅱ级内确定。

第4.1.3条 现有城市的规划人均建设用地指标，应根据现状人均建设用地水平，按表4.1.3的规定确定。所采用的规划人均建设用地指标应同时符合表中指标级别和允许调整幅度双因子的限制要求。调整幅度是指规划人均建设用地比现状人均建设用地增加或减少的数值。

现有城市的规划人均建设用地指标			表4.1.3
现状人均建设用地水平(平方米/人)	允许采用的规划指标		允许调整幅度(平方米/人)
	指标级别	规划人均建设用地指标(平方米/人)	
≤60.0	I	60.1~75.0	+0.1~+25.0
60.1~75.0	I	60.1~75.0	>0
	II	75.1~90.0	+0.1~+20.0
75.1~90.0	II	75.1~90.0	不限
	III	90.1~105.0	+0.1~15.0
	II	75.1~90.0	-15.0~0

90.1~105.0	Ⅲ	90.1~105.0	不限
	Ⅳ	105.1~120.0	+0.1~15.0
105.1~120.0	Ⅲ	90.1~105.0	-20.0~0
	Ⅳ	105.1~120.0	不限
>120.0	Ⅲ	90.1~105.0	<0
	Ⅳ	105.1~120.0	<0

第4.1.4条 首都和经济特区城市的规划人均建设用地指标宜在第Ⅳ级内确定；当经济特区城市的发展用地偏紧时，可在第Ⅲ级内确定。

第4.1.5条 边远地区和少数民族地区中地多人少的城市，可根据实际情况确定规划人均建设用地指标，但不得大于150.0m²/人。

第二节 规划人均单项建设用地指标

第4.2.1条 编制和修订城市总体规划时，居住、工业、道路广场和绿地四大类主要用地的规划人均单项用地指标应符合以下图表4.2.1的规定。

类别名称	用地指标(平方米/人)
居住用地	18.0~28.0
工业用地	10.0~25.0
道路广场用地	7.0~15.0
绿地	≥9.0
其中:公共绿地	≥7.0

第4.2.2条 规划人均建设用地指标为第Ⅰ级，有条件建造部分中高层住宅的大中城市，其规划人均居住用地指标可适当降低，但不得少于16.0m²/人。

第4.2.3条 大城市的规划人均工业用地指标宜采用下限；设有大中型工业项目的中小工矿城市，其规划人均工业用地指标可适当提高，但不宜大于30.0m²/人。

第4.2.4条 规划人均建设用地指标为第Ⅰ级的城市，其规划人均绿地指标可适当降低，但不得小于5.0m²/人。

第4.2.5条 其它各类建设用地的规划指标可根据城市具体情况确定。

第三节 规划建设用地结构

第4.3.1条 编制和修订城市总体规划时，居住、工业、道路广场和绿地四大类主要用地占建设用地的比例应符合表4.3.1的规定。

类别名称	占建设用地的比例(%)
居住用地	20~32
工业用地	15~25
道路广场用地	8~15
绿地	8~15

第4.3.2条 大城市工业用地占建设用地的比例宜取规定的下限；设有大中型工业项目的中小工矿城市，其工业用地占建设用地的比例可大于25%，但不宜超过30%。

第4.3.3条 规划人均建设用地指标为第Ⅳ级的小城市，其道路广场用地占建设用地的比例宜取下限。

第4.3.4条 风景旅游城市及绿化条件较好的城市，其绿地占建设用地的比例可大于15%。

第4.3.5条 居住、工业、道路广场和绿地四大类用地总和占建设用地比例宜为60~75%。

第4.3.6条 其它各大类用地占建设用地的比例可根据城市具体情况确定。

附录一 本标准用词说明

一、为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度的用词说明如下：

1 表示很严格，非这样不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

2 表示严格，在正常情况下均应这样用的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

3 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样作的用词：

正面词采用“宜”或“可”；

反面词采用“不宜”。

二、条文中指明应按其它有关标准、规范执行时，写法为“应符合……要求或规定”或“应按……执行”。