

4 用地分类和计算

4.1 一般规定

4.1.1 用地分类包括村域用地分类和居民点建设用地分类两部分。村域用地分类应按照本标准附录 A 执行，居民点建设用地分类应按土地使用的主要性质进行划分。

4.1.2 居民点建设用地分类采用大类和小类两级分类体系，用地类别应采用字母和数字结合的方法表示。

4.1.3 使用本分类时，可根据地区不同和工作性质、内容及深度的不同，采用本分类的全部或部分类别。

4.1.4 村域用地应根据土地使用的主要性质按照 GB 50137《城市用地分类与规划建设用地标准》中“城乡用地分类”进行划分。

4.2 建设用地分类

4.2.1 居民点建设用地应分为居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、生产设施用地、仓储用地、道路交通与交通设施用地、公用工程设施用地和绿地等 8 大类、13 小类。

4.2.2 居民点建设用地分类和代码应符合表 4.2.2 的规定。

表 4.2.2 居民点建设用地分类和代码

大类	中类	类别名称	内容和范围
R	居住用地		独立使用和共同使用的宅基地
A	公共管理与公共服务设施用地		村管理、文化设施、教育、体育、医疗、社会福利、文物古迹和宗教等用地，包括其附属设施、内部道路、场地、绿化等用地
B	商业服务业设施用地		小超市、小卖部和餐馆等配套商业用地；信用、保险等商业服务业用地；集贸市场用地；旅游服务设施用地等
M	生产设施用地		对居住和公共环境基本无干扰、无污染的工业，各类农产品加工和服务设施用地，以及各类农业生产设施用地，如打谷场、饲养场、晒场、农机站、育秧房、兽医站等及其附属设施用地
W	物流仓储用地		物资的中转仓库、专业收购和存储建筑及其附属设施和内部道路、场地、绿化等用地
S	道路与交通设施用地		不含各类用地的内部道路和停车场
	S1	道路用地	村内部道路街巷等用地
	S2	交通设施用地	村各类交通设施用地，包括公交首末站、公交站场、公共停车场、渡口、索道地面部分及其附属设施用地
U	公用设施用地		市政、环境及其他公用设施用地

	U1	供应设施用地	给水、供电、邮政、通信、广播电视、燃气等设施用地
	U2	环境设施用地	雨水、污水、固体废弃物处理等环保设施及其附属设施用地，包括公厕、垃圾站、危险废物处理、粪便处理等用地
	U9	其他公用设施用地	除以上之外的公用工程设施用地，包括消防、防洪等安全设施用地

续表

大类	中类	类别名称	内容和范围
G	绿地		公共开放空间用地
	G1	公共绿地	包括村民活动广场、宅前屋后绿化及农作物等用地
	G2	防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地

4.3 规划建设用地标准

4.3.1 人均建设用地指标应按表 4.3.1-1 的规定分为五级，并应符合下列规定：

表 4.3.1-1 人均建设用地指标分级 (m²/人)

级别	一	二	三	四	五
人均建设用地指标	>50 ~ ≤60	>60 ~ ≤75	>75 ~ ≤100	>100 ~ ≤120	>120 ~ ≤140

1 新建居民点的规划，其人均建设用地指标宜按表 4.3.1-1 中第二级确定，当用地偏紧时，可按第一级确定。

2 对已有的居民点进行规划时，其人均建设用地指标应以现状建设用地的人均水平为基础，根据人均建设用地指标级别和允许调整幅度确定，并应符合表 4.3.1-2 及本条各款的规定。

3 人均宅基地面积不宜超过 30 m²，3 人以下的户按 3 人计算，4 人的户按 4 人计算，5 人以上的户按 5 人计算。地多人少的少数民族、边远地区的村，应根据所在市（州）政府规定确定建设用地及宅基地指标。

表 4.3.1-2 人均建设用地指标

现状人均建设用地水平 (m ² /人)	规划人均建设用地指标级别	允许调整幅度 (m ² /人)
≤50	一、二	应增 5~20
50.1~60	一、二	可增 0~15
60.1~75	二、三	可增 0~10
75.1~100	二、三、四	可增、减 0~10
100.1~120	三、四	可减 0~15
120.1~140	四、五	可减 0~20
>140	五	应减至 140 以内

注：允许调整幅度是指规划人均建设用地指标对现状人均建设用地水平的增减数值。

4.3.2 建设用地的选择应符合下列要求：

1 应进行建设用地适宜性分析，科学确定建设用地范围。

2 当需要扩大用地规模时，宜选择荒地、薄地，不占或少占耕地、林地和人工牧场，体现保护耕地和节约集约用地原则。

3 宜选在水源充足、水质良好、便于排水、通风向阳和地质条件适宜的地段。

4 应避开山洪、风口、滑坡、崩塌、泥石流、洪水淹没、地震断裂带等自然灾害影响以及生态敏感的地段；并应避开水源保护区、自然保护区、风景名胜区有开采价值的地下资源和地下采空区。

5 应避免被铁路、重要公路和高压输电线路所穿越。

6 靠近城镇的居民点用地发展方向的应考虑城镇的辐射影响，利于城镇基础设施向农村延伸，公共设施向农村覆盖。

4.4 用地计算

4.4.1 用地面积应按用地界线所围合的用地水平投影面积计算。每块用地只可计算一次，不得重复。

4.4.2 村域图纸比例尺不宜小于 1:5000，居民点图纸比例尺不宜小于 1:1000。现状和规划的用地分类计算应采用同一比例尺。

4.4.3 用地的计量单位应为万平方米(公顷)，精确到小数点后 2 位，代码为 hm^2 。

4.4.4 村域和居民点的现状和规划用地应按统一的规划范围进行计算。分片布局的规划用地应分片计算用地后再进行汇总。

4.4.5 用地计算表的格式应符合本标准附录 B 的有关规定。