

附件 2

广东省城镇开发边界内 详细规划单元划分指南 (试行)

二〇二三年三月

前 言

为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）和《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186号）的工作要求，加强规划统筹、保障规划实施、提升规划管理效能，优化国土空间发展格局，提高人民生活品质，推动绿色发展，推动建立广东省详细规划分层分类管理新模式，规范和指导全省详细规划单元划分工作，制定本指南。

本指南对全省各市、县（区）开展单元划分工作提出技术要求，各地可结合地方实际，深化落实详细规划单元划分工作。国家对于城镇开发边界内详细规划单元划分另有规定的，从其规定。

目 录

1 总则	1
1.1 适用范围	1
1.2 工作原则	1
1.3 工作要求	1
2 单元边界划分	2
2.1 工作底图	2
2.2 空间尺度	2
2.3 划分依据	2
3 单元分类	3
3.1 一般单元	4
3.2 特殊单元	4
4 单元编码	5
5 成果要求	5
5.1 图件	5
5.2 说明	6
5.3 数据库	6
6 成果应用	6
6.1 控规评估	6
6.2 详规编制	6
6.3 实施监督	6
6.4 土地出让	6

7 动态管理	7
附录	8
附图 1: 详细规划单元划分图示例	8
附图 2: 规划片区协调图示例	9
附图 3: 总体规划用地方案协调图示例	10
附表 1: 详细规划单元划分一览表	11
附表 2: 详细规划单元数据库图层空间要素	11
附表 3: 详细规划单元图层	11

广东省自然资源厅

1 总则

1.1 适用范围

广东省各市县城镇开发边界内的详细规划单元（以下简称“详规单元”）划分及调整，城镇开发边界外的农业农村单元与生态单元划分可参照本指南执行。

1.2 工作原则

规模均好。单元划分应充分衔接社区生活圈、行政管理边界合理确定单元规模区间，同区位同类型的详规单元规模差距不宜过大，以保证规划管理的便利性。

编管一体。详规单元是对市县国土空间总体规划确定的规划片区的深化和细化，单元划分应充分结合现行规划管理单元和国土空间总体规划（以下简称“总体规划”）片区范围，同时做好新旧衔接和上下传导，加强规划管理的延续性。

尊重权属。单元划分应充分考虑现状用地权属关系，尽量避免切割合法用地权属，保障规划管理的可实施性。

识别性强。单元划分应考虑以现状主要线性交通设施和大型山体、河流水系等自然地物为界，形成易于识别的单元边界。

功能完整。单元划分应充分衔接总体规划的用地布局，保证空间功能的完整性，位于城镇开发边界外但有集中建设需求的地区可一并划入详规单元。

1.3 工作要求

详规单元划分成果需征求部门意见并向社会公布，由各地级以上市自然资源主管部门负责汇总并上报省自然资源

厅备案。

2 单元边界划分

2.1 工作底图

梳理城镇开发边界内的各级行政管理界线、各类专项控制线、重点平台范围、用地权属界线、已编控制性详细规划（以下简称“控规”）单元边界、其他职能部门管理界限、1:2000 比例尺以上精度的地形图等数据，采用 2000 国家大地坐标系、1985 国家高程基准、高斯克吕格投影系统（3°分带）作为空间定位基础，构建格式统一的工作底图。

2.2 空间尺度

落实 15 分钟社区生活圈理念，详规单元面积一般为 1-5 平方千米。中心城区的详规单元面积宜为 1-3 平方千米，新城新区的详规单元面积宜为 2-5 平方千米。涉及历史保护、老城区的详规单元可适当缩小，以工业、物流业为主导功能的详规单元面积可适当扩大。战略留白单元按照总体规划确定的战略留白区范围，合理确定详规单元面积大小。城镇开发边界内零星“开天窗”非建设用地应整体纳入详规单元统一管控。

2.3 划分依据

详规单元划分应统筹考虑行政管理界线、主干路网与自然地理界限、权属边界、已编控规单元边界、其他职能部门管理界线、重要要素整体性、规划功能完整性等因素，综合确定单元边界。

行政管理界线。详规单元划分应依据各级行政管理边界，

原则上不得突破县（区）、开发区边界。因重点平台、重大项目布局等情况突破上述边界的，应在详规单元划分成果中予以说明。

主干路网与自然地理界限。详规单元划分应以相对稳定、易于辨认的铁路、高速公路、国省道、快速路、主干路等重大线性交通设施为界。同时应充分尊重大型河流、山体、海岸线等自然要素及地理格局。

权属边界。详规单元划分应充分考虑合法的用地权属，尽量不切割权属界线。

已编控规单元边界。详规单元划分应充分考虑已编控规单元及城市更新单元边界，尽量采取沿用、合并、细分等方式，保障管理的延续性。

其他职能部门管理界线。详规单元划分应统筹考虑中小学学区、城市消防分区、社会治理网格、标准统计单元等相关部门管理界线，提升单元划分的合理性。

重要要素整体性。详规单元划分应充分考虑历史保护、城市更新、“三旧”改造、村镇工业集聚区、滨海空间等要素的整体性，尽量避免切割。

规划功能完整性。详规单元划分应衔接总体规划用地布局方案，保证用地功能的完整性，尽量不突破总体规划划分的规划片区边界，充分考虑公共服务设施、轨道交通站点的服务半径，便于后续规划统筹。

3 单元分类

根据单元范围内的要素特点及规划管控需要，将单元划

分为一般单元和特殊单元。

3.1 一般单元

一般单元指特殊单元以外的单元。

3.2 特殊单元

3.2.1 重点开发单元

重点开发单元指涉及总体规划确定的城市中心区、交通枢纽区、重点平台、创新集聚区、海陆统筹重点区域或其他重点开发区域的单元。

重点开发单元划分应衔接重点平台布局和重大项目选址，并尽量整合周边政府储备用地。

3.2.2 城市更新单元

城市更新单元指以存量低效用地再开发利用为主的单元。

城市更新单元划分应衔接城市更新、“三旧”改造重点区域，将已批城市更新、“三旧”改造范围完整纳入一个单元，尽量避免切割，并根据更新改造利益统筹需要，将“三旧”改造图斑、留用地、可补录的存量低效用地、三边地（边角地、夹心地、插花地）等统筹纳入单元范围。

3.2.3 历史保护单元

历史保护单元指涉及历史文化街区、名镇、名村、重要传统村落保护范围的单元。

历史保护单元划分原则上应将历史文化保护要素的核心保护范围、建筑控制地带全部纳入单元范围，并结合管控范围、现状情况等因素，尽量将环境协调区纳入单元范围。

3.2.4 战略留白单元

战略留白单元指涉及总体规划确定的战略留白区，用于满足未来城市重大公共服务设施、重大交通市政设施、重大产业项目和应对重大公共安全问题的单元。

战略留白单元应以总体规划确定的战略留白地区为基础，结合周边主干道路、山体河流等空间地物进行划分。

当同一单元同时涉及以上多个特殊要素时，其范围划定需同时遵循相应特殊单元的划定要求。

4 单元编码

本次单元划分工作划分至单元层次，编码体系原则上与行政管理层级对应，即“地市-县（区、中心城区）-镇街（片区）-单元”。其中，地市、县（区、中心城区）代码由2-3位英文字母组成，如广州市南沙区可编码为GZ-NS。东莞、中山可通过片区、组团对应区县层级代码。镇街（片区）、单元代码均由2位数字组成，以01-99中的数字为代码，按照由北到南、由西到东依次编号。如GZ-NS-01-01表示广州市南沙区榄核镇01号单元。若缺失层级采用00表示。

后续开展详细规划编制工作时，应进一步确定地块代码，代码由4位数字组成，4位代码中的前两位表示地块开发细则编制范围，后两位表示具体地块。

5 成果要求

详细规划单元划分成果包括图件、说明和数据库。

5.1 图件

包括详细规划单元划分图、规划片区协调图、总体规划用地方案协调图等图件。图件示例详见附图 1、附图 2、附图 3。

5.2 说明

包括现状情况介绍、单元划分思路、单元划分方案以及其他需要说明的内容。文字部分需采用 word 格式，文档各级标题结构应清晰明确，可根据需要插入图片及表格。

5.3 数据库

数据库为 Geodatabase 格式 (*.gdb)，矢量数据采用 2000 国家大地坐标系、1985 国家高程基准、高斯克吕格投影系统（3° 分带）作为空间定位基础。详细规划单元数据库图层要素要求详见附表 2、附表 3。

6 成果应用

6.1 控规评估

各市县应以本指南划分的详规单元作为基本单位开展控规评估工作，形成统一的评估载体。

6.2 详规编制

各市县应以本指南划分的详规单元作为基本单位制定详细规划年度编制计划，推进详细规划新编与修编工作。

6.3 实施监督

各市县应以本指南划分的详规单元作为基本单位进行规划与土地管理相关数据收集、实施情况统计分析、动态监测、定期评估等工作，加强详细规划实施监督考核。

6.4 土地出让

各市县应以本指南划分并确定编码的详规单元及地块作为土地出让的依据。

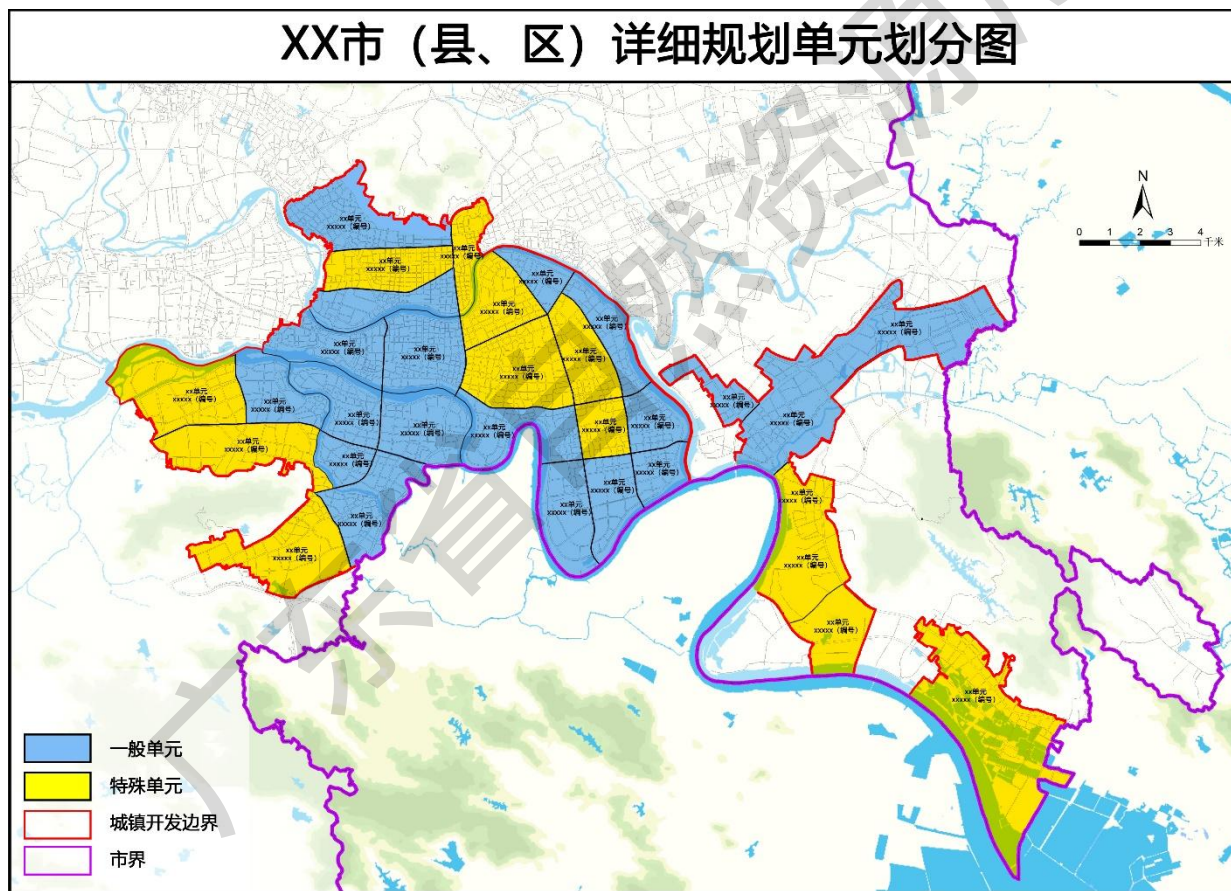
7 动态管理

详规单元划分成果原则上应保持稳定，因上位规划变更或实际管理需要确需对单元进行局部调整的，调整成果经地级以上市自然资源主管部门审查通过后，更新数据库成果。

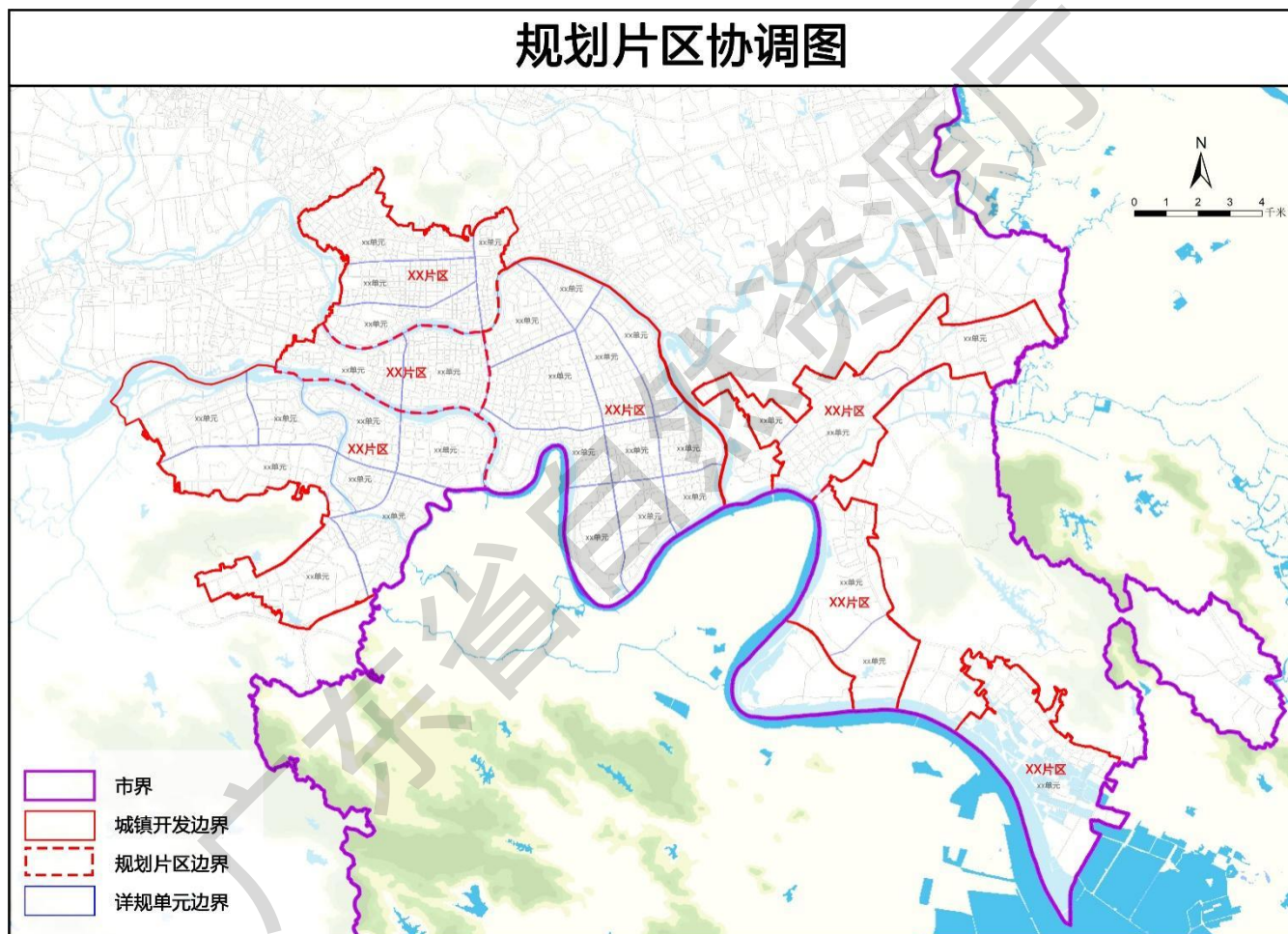
广东省自然资源厅

附录

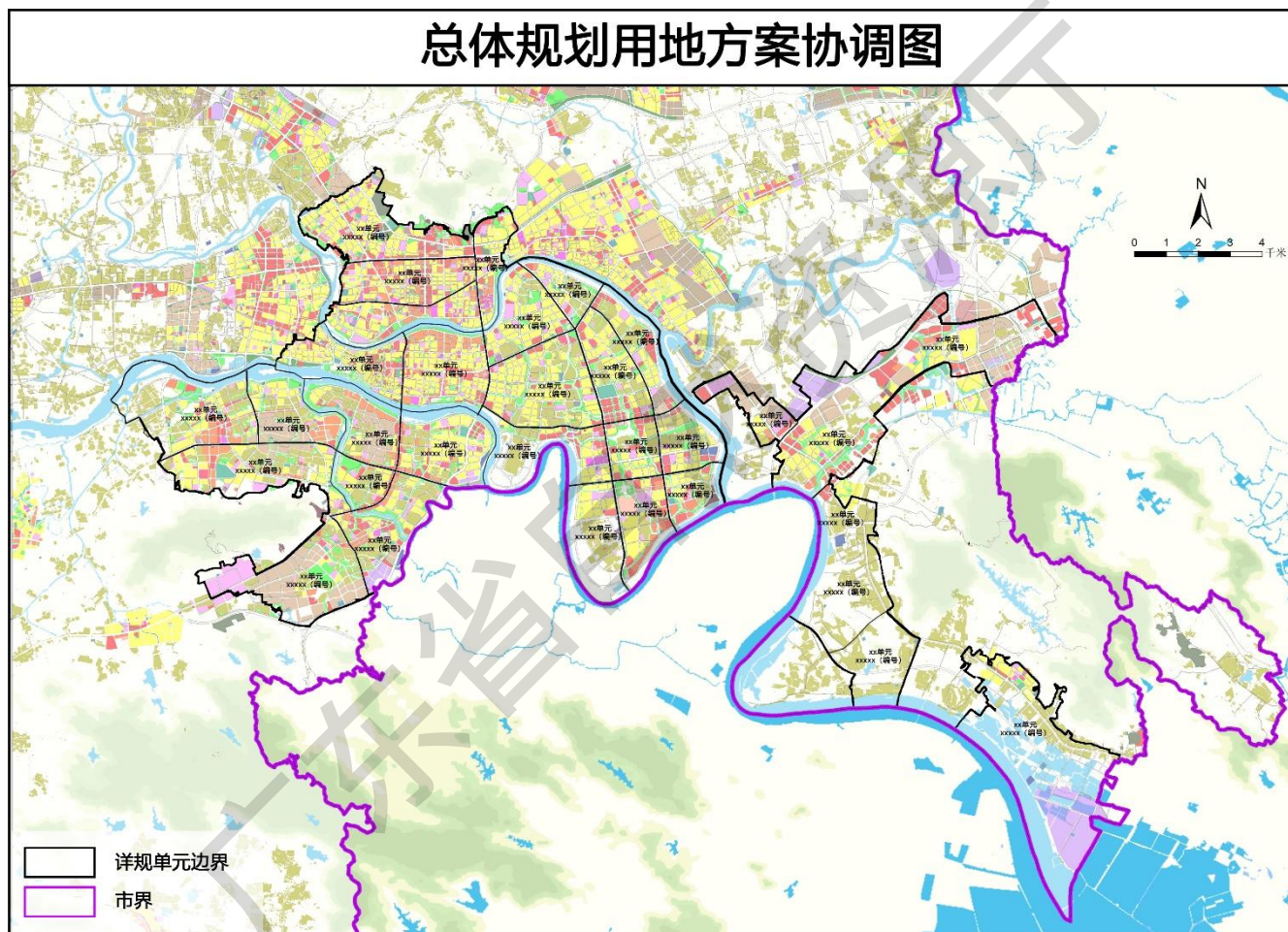
附图 1：详细规划单元划分图示例



附图 2：规划片区协调图示例



附图 3：总体规划用地方案协调图示例



附表 1: 详细规划单元划分一览表

序号	单元编码	单元类型	单元面积	备注
1	XX-XX-XX-XX	一般单元	XX 平方千米	
2	XX-XX-XX-XX	重点开发单元、历史保护单元、历史保护单元	XX 平方千米	
3	XX-XX-XX-XX	战略留白单元	XX 平方千米	
...	

附表 2: 详细规划单元数据库图层空间要素

序号	图层名称	图层名	几何特征	图层字段要求	备注
1	详规单元	XGDY	面		必选

附表 3: 详细规划单元图层

序号	字段名称	字段名	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	城市名称	SHI	Char	100			M	XX 市
2	县(区、中心城区)名称	XIAN	Char	100			M	XX 县/区/中心城区
3	镇街(片区)名称	ZHEN	Char	100			M	XX 镇/街道/片区
4	单元编码	DYBM	Char	100			M	XX-XX-XX-XX 单元
5	单元面积	DYMJ	Float	16	2	>0	M	单位: 平方米
6	单元类型	DY LX	Char	20			M	A(一般单元)、B(重点开发单元)、C(城市更新单元)、D(历史保护单元)、E(战略留白单元)
7	备注	BZ	Char	255			O	

备注: ①M 为必填, O 为选填。