

ICS 91.020

CCS P50



团 体 标 准

T/UPSC 0014-2023

城镇更新区划定技术导则

Technical guide for the delimitation of urban
regeneration areas

2023-12-31 发布

2023-12-31 实施

中国城市规划学会 发布

目 次

前言.....	III
1 范围.....	1
2 规范性引用文件.....	1
3 术语和定义.....	1
4 基本原则.....	2
4.1 整体引领.....	2
4.2 刚性传导.....	3
4.3 片区统筹.....	3
4.4 因地制宜.....	3
4.5 有利实施.....	3
5 程序与步骤.....	4
6 基础调研.....	6
6.1 调研对象构成.....	6
6.2 调研数据基底.....	6
6.3 调研基础信息.....	6
6.4 调研方式方法.....	6
6.5 调研成果.....	7
7 更新对象识别.....	7
7.1 更新对象构成.....	7
7.2 识别要点.....	8
7.3 识别方法.....	13

7.4	识别结果.....	14
8	范围划定.....	15
8.1	城镇更新区的划定层次.....	15
8.2	城镇更新重点区域划定.....	17
8.3	城镇更新空间单元划定.....	19
9	成果要求.....	22
9.1	矢量数据.....	22
9.2	图纸成果.....	22
9.3	其他资料.....	23
	附录 A（资料性）城镇更新区划定参考样图	24
	参考文献.....	28

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由南京东南大学城市规划设计研究院有限公司提出。

本文件由中国城市规划学会标准化工作委员会归口。

本文件由南京东南大学城市规划设计研究院有限公司负责具体技术内容的解释。南京东南大学城市规划设计研究院有限公司地址：江苏省南京市玄武区四牌楼路2号；邮编：210096。

本文件起草单位：南京东南大学城市规划设计研究院有限公司、重庆市规划设计研究院、广州市城市规划勘测设计研究院、深圳市城市规划设计研究院股份有限公司、上海市城市规划设计研究院、北京市城市规划设计研究院、沈阳市规划设计研究院有限公司、南京市规划和自然资源局、南京市城市规划编制研究中心

本文件主要起草人：阳建强、孙丽萍、黄卫东、骆棕、吴军、罗江帆、毛兵、王崇烈、马刚、郑晓华、王敏、林辰芳、葛岩、黄文灏、王梅、高峰、刘健、陈俊杰、官卫华、陈阳（男）、葛天阳、陈冬冬、马佳琪、秦李、靳迪、陈阳（女）、祁艳、黄颖、李晓宇

本文件主要审查人（按姓氏笔画排序）：边兰春、伍江、陈天、苏玲、周红樱、段进、徐刚

城镇更新区划定技术导则

1 范围

本文件确立了城镇更新区划定的基本原则和程序步骤，并规定了基础调研、更新对象识别、范围划定等各个阶段需要考虑的要点。

本文件适用于城镇开发边界内需要成片统筹推进城镇更新的区域的范围划定。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 39972-2021 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统技术规范

TD/T 1057-2020 国土调查数据库标准

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》
（自然资办发[2020]51号）

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

城镇更新 urban regeneration

基于城镇居住环境改善、产业转型、功能提升、设施优化等原因，对旧居住用地、低效工矿仓储用地、低效商业服务业用地、旧

基础设施用地、衰落的公共空间等进行保护控制、综合整治、改建完善、拆除重建等活动，是城镇可持续发展的调节过程。

3.2

城镇更新对象 urban regeneration object

城镇开发边界内，经综合评定已不适应城镇社会、经济发展需求，面临保护控制、综合整治、改建完善、拆除重建等的各类建设用地和建构筑物。

3.3

城镇更新区 urban regeneration area

城镇开发边界区内城镇更新对象集中分布，存在安全隐患、物质空间环境恶劣、城镇发展和设施配套需求迫切，以及需要系统推行功能、设施和品质提升的空间区域。从规划管理与更新实施需求出发，城镇更新区在空间上可划分为城镇更新重点区域和城镇更新空间单元两个层次。

4 基本原则

4.1 整体引领

在遵循国土空间总体规划的前提下，以城镇长远发展目标为先导，整体研究更新内容构成与城镇可持续发展的协调性、更新活动区位对城镇健康安全的影响以及更新实践对地区社会进步与创新的推动作用等问题，合理划定城镇更新区。

4.2 刚性传导

城镇更新区划定过程中，与国土空间总体规划及相关法定规划已划定的历史保护、生态保护或其他特别规划建设区域相重叠的区域，严格遵循相关文化遗产、生态安全等管控要求，落实各项刚性管控要素。

4.3 片区统筹

城镇更新区划定满足在一定空间范围内的人口、产业、公共设施、近期实施项目投入产出平衡等的统筹协调需求，以及一定范围内的投资平衡，利于城镇整体功能结构调整和更新土地使用或再开发利用的优化配置。

4.4 因地制宜

在对城镇更新对象的用地条件、房屋建筑、公共服务、产业经济、文化遗存、生态环境、健康安全、基础设施等方面进行综合评价的基础上，充分考虑城镇更新所在地区的社会经济水平与未来发展潜力，结合责任主体和相对应的实施管理流程，因地制宜地划定城镇更新区。

4.5 有利实施

城镇更新区划定需充分研究事权划分、土地权属、现状使用及利益相关方的合理意愿，兼顾投资平衡，注重多方参与，利于更新区内更新工作的统筹协调、统一管理和有序推进。

5 程序与步骤

城镇更新区划定的步骤通常分为三步，如图 1：

- a) 基础调研。以土地调查和上位规划的用地信息、基础设施信息为基础，结合部门走访、社会调查、公众参与、现场踏勘、网络数据分析等，充分利用既有空间基础信息平台，建立城镇更新专项数据库。
- b) 更新对象识别。综合评判现有城镇建成区的实际利用状况与未来发展前景，提出可纳入城镇更新区划定考虑范围的城镇更新对象。
- c) 范围划定。结合城镇实际情况分层次划定城镇更新区。地级及以上城市通常宜先识别城镇更新重点区域，再划定城镇更新空间单元；县级市、乡镇等其他城镇通常可直接划定城镇更新空间单元。

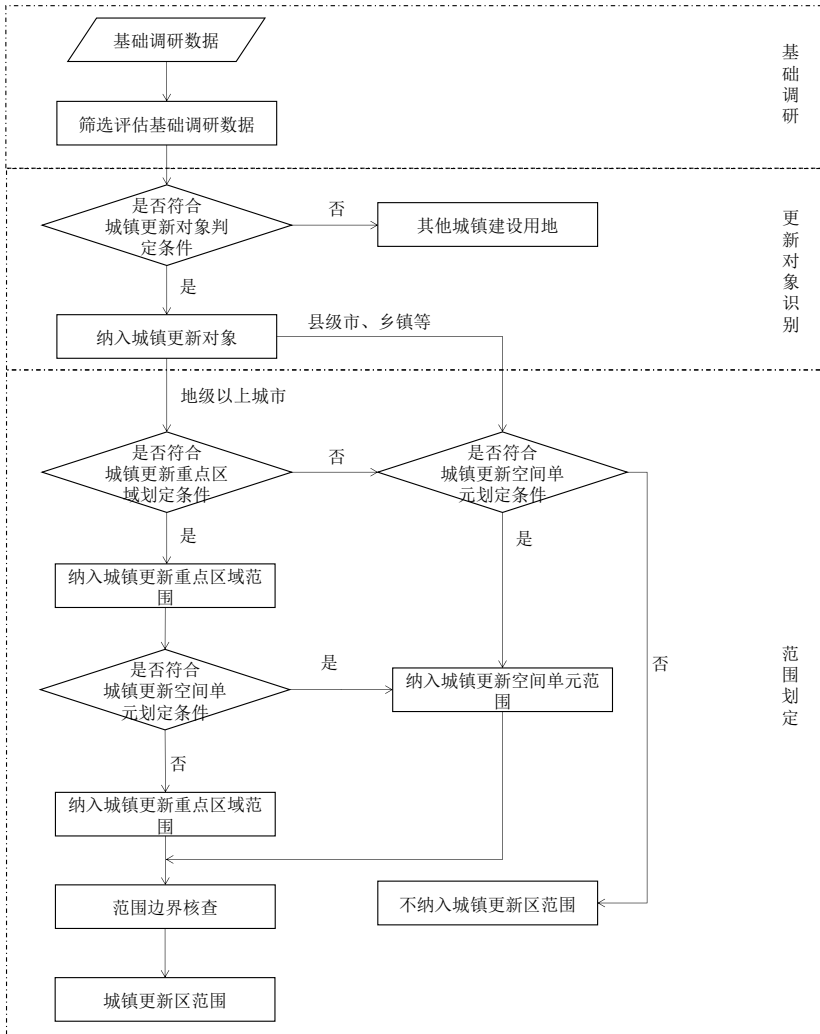


图 1 城镇更新区划定流程

6 基础调研

6.1 调研对象构成

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，调研城镇开发边界内，已经完成建设的各类现状用地，包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等。

6.2 调研数据基底

以全国国土调查数据为基底，调取各类现状建设用地的边界以及基础地理数据，作为调研底图。

6.3 调研基础信息

各类用地调研的基础信息通常宜包含土地数据（现状与规划功能、土地权属等）、历史文化遗产数据、人口数据（含家庭结构和人口结构等）、建筑数据（建设年代、建筑质量、建筑结构等）、产业经济数据、公共服务设施数据、基础设施数据、行政边界等。

6.4 调研方式方法

通过部门走访收集基础数据，不能获取的数据结合现场外业踏勘进行补充。通常情况下，土地数据从自然资源部门获取，人口数据从公安部门获取，产业经济数据从统计部门获取，基础设施数据从公用事业相关部门获取，公共服务设施数据从文教卫体等部门获取，建筑数据从不动产中心或规划主管部门获取。通过问卷调查、大数据分析等，调研公众舆情、交通状况等。

6.5 调研成果

基础调研成果经整理后，将各项统计数据、矢量信息和访谈数据等信息，对应地类图斑建构扩展字段，建立城镇更新数据库，数据库中的空间要素符合TD/T 1057-2020的要求，并纳入国土空间基础数据平台。

7 更新对象识别

7.1 更新对象构成

7.1.1 旧居住用地

建成年代较早、建筑结构老化、存在公共安全隐患、公共服务设施不健全、市政配套设施不完善、环境品质亟待提升的城镇老旧小区用地，以及居民改造意愿强烈的危旧房用地、城中村用地等。

7.1.2 低效工矿/仓储用地

空置废弃、布局散乱的，不符合安全和环保要求的，土地利用强度低、投入产出率低的工矿用地、仓储用地，以及相关上位规划中确定不再作为工矿用地、仓储用地的建设用地。

7.1.3 低效商业服务业用地

长期空置的商务办公用地、需要调迁的商品批发市场、经营状况不佳的零售商业用地，以及建筑物存在安全隐患、土地利用强度较低、不符合相关上位规划功能定位和要求的商业服务业用地。

7.1.4 其他更新用地

依据国土空间规划或相关上位规划要求，需要搬迁的港口、机

场和火车站等基础设施用地，待更新的老旧公园、广场等绿地与开敞空间用地，不满足服务功能需求的公共设施用地，以及其他待更新的低效用地。

7.2 识别要点

7.2.1 旧居住用地识别

评估居住用地是否宜居通常从建筑、用地和环境三个维度开展。其中建筑维度主要评估居住建筑的综合品质，用地维度主要评估居住用地的使用效率，环境维度主要评估居住环境、周边公共设施配套等。各城镇采用的评估内容可参照表1，具体评估要素、数值及权重结合各地实际发展现状自行制定。

表 1 居住用地评估要素

维度	一级指标	二级指标	评估内容
建筑	建筑属性	建成年代	建成年限分类
		建筑层数	建筑高度分层
		建筑质量	建筑质量等级
		建筑结构	建筑结构评价
用地	土地使用	容积率	总建筑面积/用地面积
		建筑密度	建筑基底面积/用地面积
环境	居住环境	人口密度	人口密度舒适度
		人均居住建筑面积	居住水平/居住生活质量
		住宅套型	住宅是否成套
	公共配套	公园绿地	人均公园绿地、公园绿地覆盖率
公共服务设施		文教卫体等公共服务设施配套水平	

维度	一级指标	二级指标	评估内容
	基础设施配套	市政基础设施配套	水、电、气、暖、环卫等设施供应情况
		交通设施	交通设施覆盖度
		停车设施	停车位配置情况
		消防设施	消防设施配置情况

7.2.2 低效工矿/仓储用地识别

评估工矿用地、仓储用地是否低效通常从用地、经济和环境三个维度开展。其中用地维度主要评估土地建设强度，经济维度主要评估土地的产出效益，环境维度主要评估用地对生态环境的影响。各城镇采用的评估内容可参照表2，具体评估要素、数值及权重结合各地实际发展现状自行制定。

表2 工矿/仓储用地评估要素

维度	一级指标	二级指标	评估内容
用地	土地使用效率	容积率	总建筑面积/用地面积
		建筑密度	建筑基底面积/用地面积
经济	经济产出	土地投入强度	累计固定资产投资总额/用地面积
		土地产出效益	总产值/用地面积、税收/用地面积
		耗能	耗能/产值
	产业匹配度	产业分类分级	是否符合地区产业发展与布局要求
环境	生态环境影响	空气、水、土壤等	是否符合生态环境要求

7.2.3 低效商业服务业用地识别

评估商业服务用地是否低效通常从建筑、用地、经济和社会四

个维度开展。其中建筑维度主要评估建筑的综合品质，用地维度主要评估土地建设强度，经济维度主要评估土地的产出效益，社会维度主要评估用地对就业岗位的贡献度。各城镇采用的评估内容可参照表3，具体评估要素、数值及权重结合各地实际发展现状自行制定。

表 3 商业服务用地评估要素

维度	一级指标	二级指标	评估内容
建筑	建筑属性	建筑年代	建成年限分类
		建筑层数	建筑高度分层
		建筑质量	建筑质量等级分类
用地	土地使用	容积率	总建筑面积/用地面积
		建筑密度	建筑基底面积/用地面积
经济	商务办公	楼宇税收	税收/单位面积
		吸引金融投资注册资金	资金/单位面积
		服务贸易合同额	合同额/单位面积
	商业服务	社会消费品零售额	零售额/单位面积
		零售商业类型	是否为地方扶持商业
		餐饮行业销售收入	销售收入/单位面积
热力度		人群活力情况	
社会	人口就业	就业人口密度	就业岗位/用地面积

7.2.4 其他更新用地识别

7.2.4.1 公共管理与公共服务用地

评估公共管理与公共服务用地通常从建筑、用地和效益三个维度开展。其中建筑维度主要评估建筑的综合品质，用地维度主要评估土地的建设强度，效益维度主要评估各类公共服务设施的服务水

平，是否满足城镇发展需求。各城镇采用的评估内容可参照表4，具体评估要素、数值及权重结合各地实际发展现状自行制定。

表 4 公共管理与公共服务用地评估要素

维度	一级指标	二级指标	评估内容
建筑	建筑属性	建筑年代	建成年限分类
		建筑层数	建筑高度分层
		建筑质量	建筑质量等级分类
用地	土地使用	容积率	总建筑面积/用地面积
		建筑密度	建筑基底面积/用地面积
效益	科研创新	科研规模	科研经费投入、科研机构数量
		创新产出	专利数量、科研成果获奖数
	文化教育	文化设施	文化设施规模、文化场地数量
		教育规模（占地、班数）	基础教育规模、服务半径
	体育健身	体育场地	体育场地规模、场地使用效率
	医疗卫生	综合医院	床位规模、床位数与医院服务覆盖范围的床位需求
		基层医疗设施	设施规模、设施服务半径
	社会福利	养老院	床位数及使用效率
基层养老设施		设施规模、设施服务半径	

7.2.4.2 交通运输用地、公用设施用地

评估交通运输用地、公用设施用地通常从建筑、用地、效益三个维度开展。其中建筑维度主要评估建筑的综合素质，用地维度主要评估土地的建设强度，效益维度主要评估交通运输和公用服务设施的服务水平，是否满足城镇发展需求。各城镇采用的评估内容可

参照表5，具体评估要素、数值及权重结合各地实际发展现状自行制定。

表 5 交通运输用地、公用设施用地评估要素

维度	一级指标	二级指标	评估内容
建筑	建筑属性	建筑年代	建成年限分类
		建筑层数	建筑高度分层
		建筑质量	建筑质量等级分类
用地	土地使用	容积率	总建筑面积/用地面积
		建筑密度	建筑基底面积/用地面积
效益	交通运输设施	设施服务规模	是否符合服务规模需求
		环境保护	是否符合环境保护要求
	公用设施	公共安全	是否符合邻避安全要求
		设施供给能力	是否满足供给规模需求

7.2.4.3 绿地与开敞空间用地

评估绿地与开敞空间用地通常从用地和效益两个维度开展。其中用地主要评估绿地率、主导功能空间和服务设施是否符合需求；服务效益维度主要评估绿地与开敞空间的服务水平，包括设施等级、服务半径、绿地和设施维护水平等是否满足城镇发展需求。各城镇采用的评估内容可参照表6，具体评估要素、数值及权重结合各地实际发展现状自行制定。

表 6 绿地与开敞空间用地评估要素

维度	一级指标	二级指标	评估内容
用地	土地使用	土地用途符合性	绿地率和主导功能空间使用满足率
效益	公园绿地	可达性	交通设施、交通成本等
		人均指标	公园绿地占地面积/人口规模
		服务范围	公园绿地服务半径覆盖率
		景观环境	绿化景观、环境品质状况
		使用状况	使用频率、到达人次等
	广场	可达性	公共交通、设施配套、交通成本等
		环境设施	小品等环境设施现状情况
		使用状况	使用频率、到达人次等

7.3 识别方法

7.3.1 直接筛选法

7.3.1.1 面临发展战略调整的用地：因城镇发展战略布局调整，引发的需要搬迁的机场、火车站、港口等大型设施用地，以及周边区域需要同步调整的用地，此类用地直接纳入城镇更新对象。

7.3.1.2 存在健康安全隐患的用地：建筑老化严重、物质空间环境恶劣、生活条件和居住环境低下，以及存在公共健康安全隐患的用地，直接纳入城镇更新对象。

7.3.1.3 设施配套薄弱且无法从外部加以改善的用地：市政基础设施或公共服务设施配套不足，使用超过年限，存在不健全、不完善和不达标情况的用地，直接纳入城镇更新对象。

7.3.1.4 用途不符合城市发展要求的用地：现状用地性质与规划用地性质叠加比对，不符合城市发展要求的现状用地，可作为城镇更新对象识别出来，此评估方法适用于7.1小节中涉及的各类现状用地。

7.3.1.5 历史文化保护或历史风貌提升需求迫切的用地：位于历史保护地区，在传统风貌保护、历史文化传承、城市形象塑造和活力提升等方面面临迫切需求的用地。

7.3.2 多因子综合评估法

采用多因子综合评估法，对调研用地进行更新潜力评价。参照城镇更新对象识别要点，建立针对不同类型建设用地的综合评价指标体系，对评价因子进行量化、权重赋值、权重计算，通过多因子叠加计算各个地块得分，根据计算结果，建立评价标准，筛选纳入城镇更新对象的建设用地。

7.4 识别结果

综合评估结果汇总形成城镇更新区划定的工作底图，即城镇更新对象分布图，见图2，图示要素内容包括旧居住用地、低效工矿/仓储用地、低效商业服务业用地，不符合城镇发展需求的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等其他待更新用地。

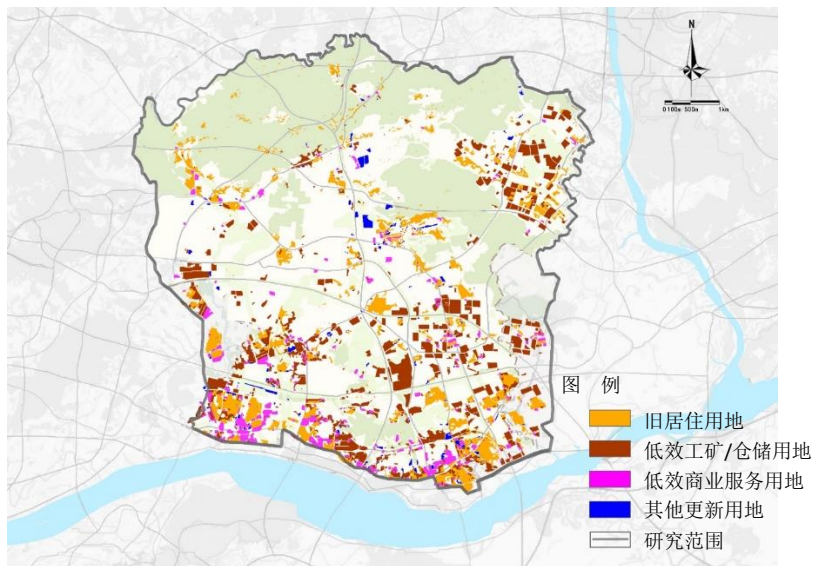


图 2 更新对象分布示意

8 范围划定

8.1 城镇更新区的划定层次

8.1.1 城镇更新区划定分为城镇更新重点区域和城镇更新空间单元两个层次，见图3。

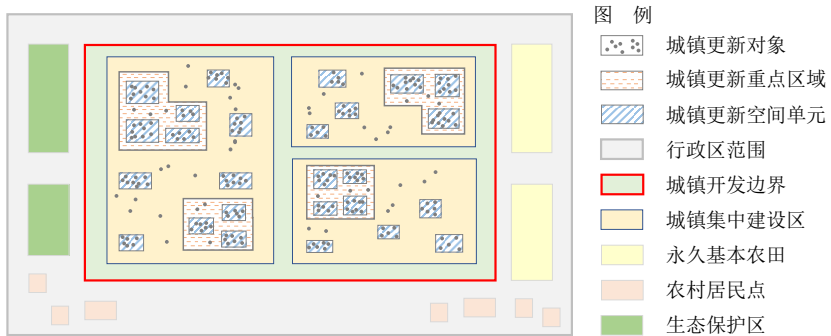


图3 城镇更新区划定示意

8.1.2 城镇更新重点区域是以国土空间总体规划确定的主导功能单元为参考单位，综合考虑片区的物质形态、配套设施、基础支撑能力、生态环境以及健康安全等现状基础条件，按照城市发展成熟程度，在城镇建成区内划定的物质空间环境恶劣、存在重大安全隐患、基础设施和公共服务设施亟需完善、现有土地用途和建筑物使用功能不符合城市发展要求、土地利用低效，以及在保护传统历史风貌、塑造城市形象和提升城市活力等方面需要加强的重点地区。

8.1.3 城镇更新空间单元是以详规单元或街坊为参考单位，综合考虑自然环境条件、区或街道行政边界、现状产权条件、土地及房屋产权整理、规划统筹、改造经济核算、公众参与、财税激励、容积率奖励以及开发强度管理等因素所划定的设施相对完整、产权边界清晰的片区，是确定规划要求、协调各方利益、落实更新行动计划、面向实施的基本空间单元。

8.2 城镇更新重点区域划定

8.2.1 划定条件

城镇更新重点区域的划定需要符合下列条件。

- a) 更新对象具有一定的聚集度。各类更新对象的占地面积原则上不小于划定区域总占地面积的 40%。
- b) 更新对象所在的区域位置重要，对城镇未来空间格局影响较大。
- c) 更新区域面临的更新需求迫切：
 - 历史文化资源丰富且具有传统风貌提升需求；
 - 物质空间环境恶劣、存在重大安全隐患；
 - 基础设施或公共服务设施亟需完善。
- d) 划定的区域具有统一的事权、管理边界。通常位于统一的行政事权管理边界范围内，宜与法定规划的管理单元边界衔接，不宜跨越区级行政边界。
- e) 占地面积达到一定规模：
 - 通常占地面积不小于 1km^2 ；
 - 宜以 15 分钟生活圈居住区规模作为城镇重点区域考虑的适宜规模；
 - 城市中心、副中心及影响城市战略实施的重要区域规模可适当缩小。

8.2.2 划定方法

8.2.2.1 工作导引

城镇更新区的划定工作应按照以下导引开展。

- a) 专业支撑：鼓励城乡规划、土地管理、策划咨询等多专业人员组建技术团队，对各类城镇更新对象的现状情况开展详实的调查与专项评估研究，做出科学的诊断分析。
- b) 多元协商：在政府、市场和社会多元协商的基础上，开展城镇更新对象识别与更新区的划定工作，提高城镇更新的社会参与度和可操作性。
- c) 数据支撑：建立城镇更新对象识别与更新区划定的相关信息数据库，纳入国土空间基础信息平台，加强城镇的智慧管理与科学决策支撑。
- d) 实施衔接：在城镇更新区划定的基础上，编制城镇更新实施计划，已有明确更新项目意向的区域，优先考虑划为城镇更新重点区域。

8.2.2.2 类型划分

城镇更新重点区域的类型划分主要包括但不限于以下类型。

- a) 老商业区/商务区更新：位于城镇旧中心区、商业区，因城镇能级提升和第三产业发展带来的中心区功能结构调整、人性化环境营造和空间更新与再开发。
- b) 旧居住区更新：建设年代较早、市政公用设施落后、现状不满足居民使用需求的旧居住区，包括老旧小区、危旧房、棚

户区和城中村等更新整治。

- c) 老工业区更新：位于城镇老工业区，因产业结构调整、传统产业转型升级带来的老工业区更新改造与价值提升。
- d) 大型公共设施更新：因城镇战略布局调整带来的机场、火车站、港口、公共场馆、高等院校等大型公共设施及其周边关联用地的更新与再开发。
- e) 历史地区更新：位于城镇历史文化保护区，由于建筑老化、历史风貌破坏、配套设施不完善等原因，面临传统风貌特色保护与现代化发展的双重需求。
- f) 综合片区更新：包含老商业区/商务区、旧居住区、老工业区、大型公共设施、历史地区中的两种或两种以上类型组成的复合更新区域。

8.3 城镇更新空间单元划定

8.3.1 划定条件

城镇更新空间单元的划定需要符合下列条件。

- a) 具有明确的空间边界。划定过程中需考虑自然环境、城市道路、产权边界等因素，结合自然地物、权属信息、主干路网等对边界进行局部修正。
- b) 遵循已有的法定保护范围。严格遵循已经划定保护范围的历史文化街区、历史地段、文物保护单位、历史建筑等的法定保护界线。

- c) 考虑公共设施的服务范围。城镇更新空间单元需要基础设施和公共服务设施相对完整，以能够保证城市公共设施配置的公平和公正。
- d) 尊重事权和产权人意愿。充分考虑行政管理事权和产权人的更新意愿。遵循行政管理事权划分的要求，考虑产权人的更新意愿与需求，不宜突破区或镇街边界、行政村界，并兼顾土地权利整合的可行性。
- e) 具有相对统一的更新方式。划定城镇更新空间单元时，考虑更新区特征与需求，按照有利实施管理原则，更新单元内宜以一种更新方式为主导。

8.3.2 划定方法

8.3.2.1 按更新单元功能类型划定

按照单元的主导功能，将城镇更新空间单元划分为以下主要类型。

- a) 旧居住区更新空间单元：以旧居住区为主导功能的城镇更新空间单元，更新单元的划定重点考虑社区边界，其划定规模宜与居住街坊、5分钟生活圈、10分钟生活圈进行对接。
- b) 低效工矿/仓储更新空间单元：以低效工矿用地、仓储用地为主导功能的城镇更新空间单元，更新单元的划定以河流、道路等为界，充分考虑园区型产业社区的规模、产权、边界规整等因素。
- c) 低效商业服务业更新空间单元：以低效商业服务业用地为主

导功能的城镇更新空间单元，更新单元的划定以河流、道路等为界，充分考虑楼宇型产业社区规模、产权、边界规整等因素。

- d) 公共设施类更新空间单元：以有待提升公共服务的非经营性公益类用地为主导的城镇更新空间单元。
- e) 综合类更新空间单元：以两种或两种以上更新对象为主的城镇更新空间单元，为混合功能的更新空间单元。

8.3.2.2 按更新单元更新方式划定

按照单元的更新方式，将城镇更新空间单元划分为以下主要类型。

- a) 保护控制类更新空间单元：以保护控制为主，用地功能原则上无需调整，确需调整的，必须严格遵循相关保护控制要求，禁止一切与文化保护、生态培育无关的开发建设活动。
- b) 综合整治类更新空间单元：以修缮维护、品质提升为主，用地功能原则上不进行调整，对建筑及其环境进行更新整治，梳理内部交通，改善环境，增加必要的公共空间。
- c) 功能提升类更新空间单元：以功能提升为主，用地功能允许调整，建筑可改造度较好，可以按照新的使用功能需求对其建筑的使用功能进行适宜调整。
- d) 拆除重建类更新空间单元：以拆除重建、再开发为主，基于再开发需求，对其现状建筑、环境进行拆除重建，地块进行整合更新。

9 成果要求

9.1 矢量数据

矢量成果数据要求，按照 GB/T 39972-2021 执行，具体包含三个层次，分别为城镇更新重点区域边界的矢量数据、城镇更新空间单元边界的矢量数据、城镇更新对象的矢量数据。

- a) 城镇更新重点区域包含的字段信息通常包括所属行政区代码、所属行政区名称、类型划分、区域占地面积、更新对象占地总面积、更新对象占地比例、现状主导功能等。
- b) 城镇更新空间单元包含的字段信息通常包括所属行政区代码、所属行政区名称、更新导向、更新方式、单元占地面积、现状各类用地功能构成、规划目标、建设时序等。
- c) 城镇更新对象地块包含的字段信息通常包括所属行政区代码、所属行政区名称、地块占地面积、产权信息、现状使用功能、容积率、建设年代、建筑质量、建筑层数、居住人口等。

9.2 图纸成果

9.2.1 图纸比例宜为1:1000-1:25000；城镇更新重点区域分布图为1:5000-1:25000；城镇建成区范围较大的，图纸比例可根据情况予以缩小；城镇更新空间单元分布图为1:1000-1:5000。

9.2.2 城镇更新区划定的主要图纸包括但不限于以下图纸（部分参考样图见附录A）：

- 现状用地分布图；
- 现状建设用地分布图；
- 现状权属分析图；
- 更新对象识别评估分析图；
- 现状更新对象分布图；
- 城镇更新重点区域分布图；
- 城镇更新空间单元分布图；
- 更新重点区域类型划分示意图；
- 更新空间单元功能引导示意图；
- 更新空间单元更新方式引导示意图；
- 更新时序引导示意图。

9.3 其他资料

城镇更新区划定判断依据的相关上位规划、相关文件等资料，更新区划定文字说明等。

附录 A
(资料性)
城镇更新区划定参考样图

现状建设用地分布见图A.1

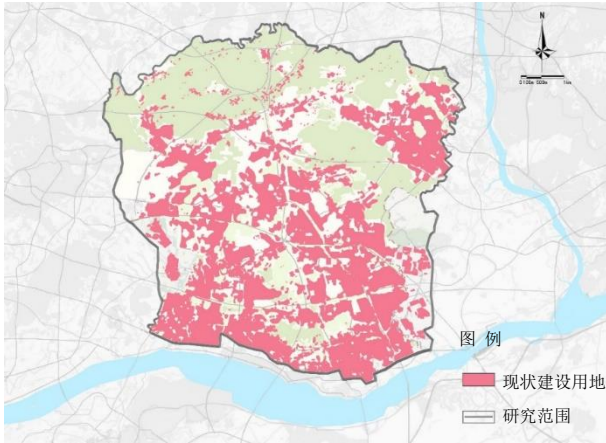


图 A.1 现状建设用地分布

现状更新对象分布见图A.2

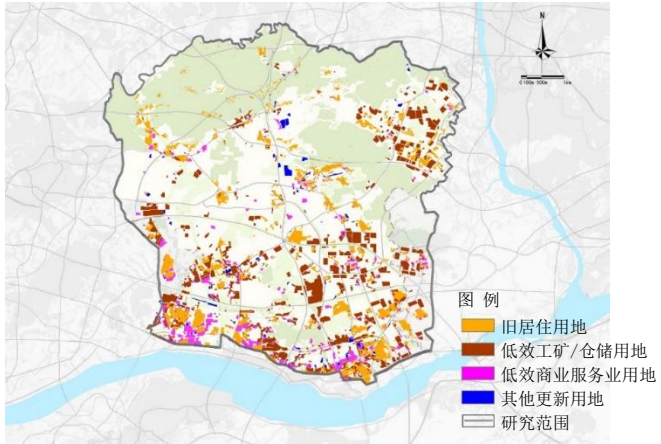


图 A.2 现状更新对象分布

更新重点区域与更新空间单元划定示意图A.3

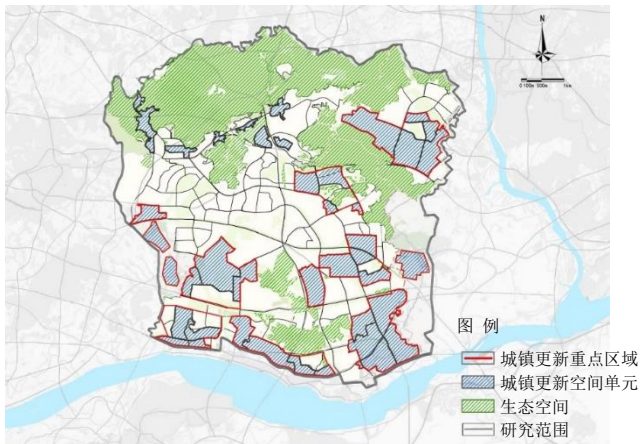


图 A.3 更新重点区域与更新空间单元划定示意

更新重点区域类型划分示意图A. 4

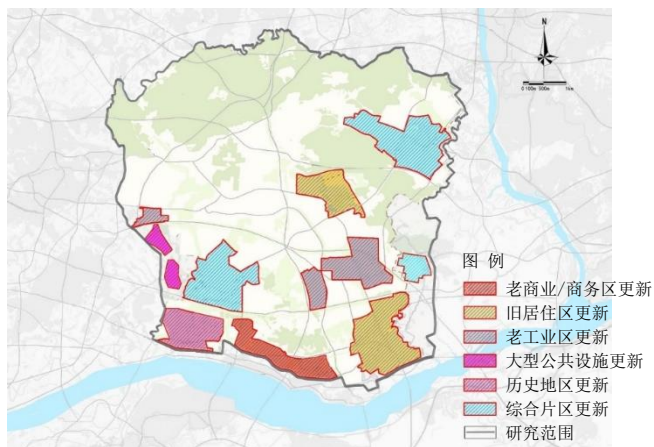


图 A. 4 更新重点区域类型划分示意

更新空间单元功能引导示意图A. 5

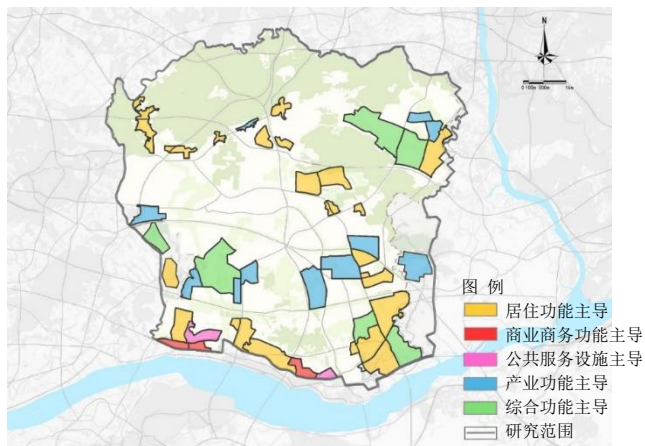


图 A. 5 城镇更新空间单元功能引导示意

更新空间单元更新方式引导示意图A.6

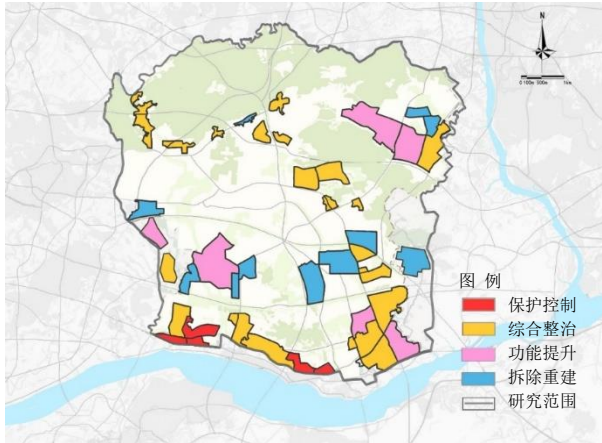


图 A.6 城镇更新空间单元更新方式引导示意

更新时序引导示意图A.7

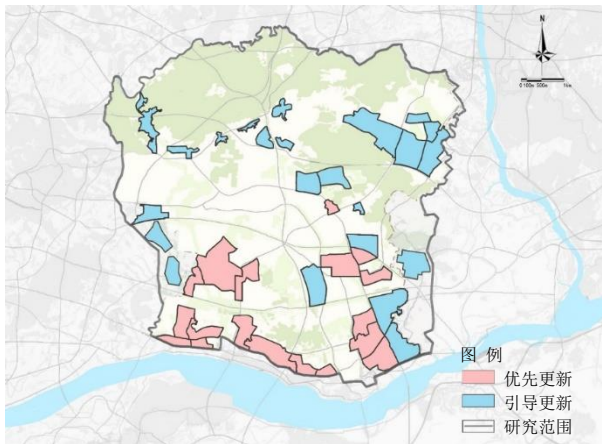


图 A.7 更新时序引导示意

参 考 文 献

- [1] GB/T 21010-2017 土地利用现状分类
- [2] GB/T 30319-2013 基础地理信息数据库基本规定
- [3] GB/T 39972-2021 国土空间规划“一张图”实施监督
信息系统技术规范
- [4] GB 50137-2011 城乡用地分类与规划建设用地标准
- [5] GB/T 50280-1998 城市规划基本术语标准
- [6] TD/T 1057-2020 国土调查数据库标准
- [7] 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）
- [8] 《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）
- [9] 《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）
- [10] 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021修正）
- [11] 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017修正）
- [12] 《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）
- [13] 《市级国土空间总体规划编制导则（试行）》（自然资
办发[2020]46号）
- [14] 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试
行）》（自然资办发[2020]51号）
- [15] 《市级国土空间总体规划制图规范（试行）》（自然资

办发〔2021〕31号）

[16] 《市级国土空间总体规划数据库规范（试行）》（自然资源办发〔2021〕31号）
