TD

中华人民共和国土地管理行业标准

TD/T 1018—2008

建设用地节约集约利用评价规程

Standard for evaluation of saving and intensive use of construction land

2008-11-08 发布　　2008-12-01 实施

中华人民共和国国土资源部　发布

数码防伪

目　　次

前言 …… Ⅲ
引言 …… Ⅳ
1　范围 …… 1
2　规范性引用文件 …… 1
3　术语和定义 …… 1
4　总则 …… 1
5　区域建设用地节约集约利用状况评价 …… 4
6　城市建设用地集约利用状况评价 …… 9
7　城市建设用地集约利用潜力测算 …… 17
8　建设用地节约集约利用评价成果验收、更新与应用 …… 22
附录A（规范性附录）　区域用地状况评价涉及的建设用地分类范围 …… 24
附录B（规范性附录）　区域用地状况评价指标定义 …… 26
附录C（规范性附录）　区域用地状况评价工作用表 …… 29
附录D（规范性附录）　区域用地状况定性分析中土地利用趋势类型的划分标准 …… 33
附录E（规范性附录）　城市用地状况评价指标定义 …… 34
附录F（规范性附录）　城市用地状况评价工作用表 …… 37
附录G（规范性附录）　城市用地潜力测算工作用表 …… 49
附录H（规范性附录）　建设用地节约集约利用评价成果验收标准 …… 59
附录I（资料性附录）　城市用地状况评价中功能区初步划分涉及的主要地类 …… 61

标准分享网 www.bzfxw.com 免费下载

前　言

本标准的附录A、附录B、附录C、附录D、附录E、附录F、附录G、附录H为规范性附录，附录I为资料性附录。

本标准由国土资源部提出。

本标准由全国国土资源标准化技术委员会归口。

本标准起草单位：国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院、北京大学城市与环境学院。

本标准主要起草人：吴海洋、邓红蒂、林坚、王薇、刘康、束克欣、陈莹、谢俊奇、何凤山、左玉强、晋璟瑶、刘彦、苏航、张沛。

本标准其他起草人：董黎明、郑伟元、欧阳安蛟、郑新奇、张小林、陶志红、王士君、郭永昌、张辉、张文开、何伟、王黎明、冯雪渔、严政、李兰维、师武军、田志强、祁帆、王菲菲、唐程杰、李昕、陈祁晖、苗春蕾、刘诗毅、李刚、袁利平。

本标准由国土资源部负责解释。

引　言

为适应建设节约型社会的需要，促进城乡统筹发展，节约宝贵的土地资源，不断挖掘建设用地潜力，推进建设用地节约集约利用和科学管理，根据《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规，结合我国国情，特制定本标准。

标准分享网 www.bzfxw.com 免费下载

建设用地节约集约利用评价规程

1 范围

本标准规定了建设用地节约集约利用评价的工作体系、程序内容、技术方法，成果验收、更新及应用等。

本标准适用于县级以上(含县级)行政区开展的区域建设用地节约集约利用状况评价工作，城市开展的城市建设用地集约利用潜力评价工作。

跨行政区的区域建设用地节约集约利用状况评价、以及建制镇的城镇建设用地集约利用潜力评价，可参照本标准执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单(不包括勘误的内容)或修订版均不适用于本标准，然而，鼓励根据本标准达成协议的各方研究是否可使用这些文件的最新版本。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

GB/T 18507—2001 城镇土地分等定级规程

GB/T 18508—2001 城镇土地估价规程

GB/T 19231—2003 土地基本术语

GB/T 21010—2007 土地利用现状分类

GB 50180—1993(2002 年版) 城市居住区规划设计规范

GB/T 50280—1998 城市规划基本术语标准

GBJ 137—1990 城市用地分类与规划建设用地标准

3 术语和定义

GB/T 19231—2003 和 GB/T 50280—1998 中确立的以及下列术语和定义适用于本标准。

3.1

建设用地节约集约利用

通过降低建设用地消耗、增加对土地的投入，不断提高土地利用效率和经济效益的一种开发经营模式。

3.2

城市建设用地集约利用

以符合有关法规、政策、规划为导向，通过增加对土地的投入，不断提高城市土地利用效率和经济效益的一种开发经营模式。

4 总则

4.1 评价目的

建设用地节约集约利用评价的目的是为全面掌握区域、城市建设用地节约集约利用状况及集约利用潜力，科学管理和合理利用建设用地，提高土地利用效率，为国家和各级政府制定土地政策和调控措施，为土地利用规划、计划及相关规划的制订提供科学依据。

4.2 工作体系

建设用地节约集约利用评价包括区域建设用地节约集约利用状况评价(简称“区域用地状况评价”)和城市建设用地集约利用潜力评价。

城市建设用地集约利用潜力评价包括城市建设用地集约利用状况评价(简称“城市用地状况评价”)和城市建设用地集约利用潜力测算(简称“城市用地潜力测算”)。

4.2.1 区域用地状况评价

4.2.1.1 区域用地状况评价是以行政区范围内的全部建设用地作为评价对象,在特定时间点或特定时间段内,通过对相同或相近类型的区域建设用地利用现实状况进行评价和比较,揭示其节约集约利用总体状况及差异的过程。

区域用地状况评价涉及的建设用地分类范围见附录 A。

4.2.1.2 区域用地状况评价工作宜自上而下分层次开展。当某一行政区开展区域用地状况评价时,重点以下一层级行政区为对象开展工作。

4.2.1.3 区域用地状况评价应区分评价对象全部或部分位于城市建成区的不同情形。评价对象部分位于城市建成区的,应开展定性分析和定量评价工作;全部位于城市建成区的,仅开展定量评价工作。

4.2.1.4 区域用地状况评价中的定性分析将确定各评价对象的土地利用趋势类型。区域用地状况评价中的定量评价将确定各评价对象的土地利用状况类型。

4.2.1.5 可依据具体工作目标,参照本标准有关规定,开展针对特定类型区域的区域用地状况评价。

4.2.2 城市用地状况评价

4.2.2.1 城市用地状况评价是在分析城市建设用地利用状况的基础上,以划分的城市功能区为评价对象,在特定时间点或特定时间段内,按照居住、工业、商业、教育等功能区类型,分别评价其土地集约利用程度的过程。

4.2.2.2 开展城市用地状况评价,应分别开展定性分析和定量评价工作。

4.2.2.3 城市用地状况定量评价将确定各功能区的土地利用状况类型,按照各功能区的土地集约利用程度,划分过度利用区、集约利用区、中度利用区、低度利用区。

4.2.3 城市用地潜力测算

4.2.3.1 城市用地潜力测算主要是针对城市用地状况评价划定的低度利用区和中度利用区,分别测算特定时间点的规模潜力和经济潜力的过程。

必要时,城市用地潜力测算范围可以扩大到上述两类区以外的其他类型区。

4.2.3.2 城市用地规模潜力是将特定时间点的现实土地容量与达到符合土地利用总体规划、城市规划及相关法规规定的土地容量差距换算形成的土地规模。开展规模潜力测算时,应考虑基于现状用途和基于规划用途的不同情形。

4.2.3.3 城市用地经济潜力是指将现状土地改造为规划允许的土地利用状况时产生的经济价值差额。开展经济潜力测算时,应考虑利用空闲地挖潜、部分改造挖潜和整体拆除重建挖潜的不同情形。

4.2.3.4 在潜力测算基础上,进行潜力分区,并对土地潜力的利用时序进行配置。

4.3 工作程序

建设用地节约集约利用评价的工作程序一般包括:

a) 准备工作;
b) 资料调查与整理;
c) 技术分析与评价;
d) 成果编制;
e) 成果验收;
f) 成果归档、应用和更新。

4.4 技术步骤

4.4.1 区域用地状况评价的技术步骤如下:

a) 明确评价对象;
b) 定性分析各评价对象的土地利用与社会、经济发展的协调状况,判断土地利用趋势类型;
c) 建立影响各评价对象建设用地节约集约利用状况的指标体系,确定相应权重;

标准分享网 www.bzfxw.com 免费下载

d) 进行各评价对象的指标标准化处理；

e) 计算各评价对象的各项评价指数值；

f) 根据定量评价得出的各评价对象的区域用地状况评价指数，划分其土地利用状况类型，并予以校核；

g) 编制评价成果报告、图件和基础资料汇编。

4.4.2 城市用地状况评价的技术步骤如下：

a) 确定评价工作地域；

b) 进一步核定工作地域，开展定性分析；

c) 确定功能区类型，建立相应的评价指标体系；

d) 初步划分城市功能区，选择各类功能区的样本片区；

e) 收集整理各类功能区的样本片区指标资料，确定相应的指标理想值；

f) 初步识别样本片区是否归属过度利用类型；对于初步识别中不列入过度利用类型的样本片区，计算其土地利用集约度，并判断其土地利用状况类型；

g) 根据样本片区的土地利用集约度，重新整理和划分城市功能区，确定各城市功能区边界，并判断其土地利用状况类型；

h) 编制成果图件及量算不同利用程度、不同功能类型的功能区面积；

i) 选定不同土地利用状况类型、不同功能类型的典型功能区和典型样本片区，进行信息汇总；

j) 编制评价成果报告、图件和基础资料汇编。

4.4.3 城市用地潜力测算的技术步骤如下：

a) 确定潜力测算涉及的城市功能区及地域范围；

b) 开展规模潜力和经济潜力测算；

c) 进行城市用地规模潜力分区和经济潜力分区；

d) 编制潜力区分布图，拟定潜力利用的时序配置方案，量算不同潜力区面积并汇总；

e) 编制评价成果报告、图件和基础资料汇编。

4.5 技术方法

4.5.1 建设用地节约集约利用评价应采用定性分析与定量评价相结合、总体分析与典型分析相结合、统计分析与空间分析相结合等技术方法。

4.5.2 区域、城市用地状况评价可采用多因素综合评价法等。

4.5.3 城市用地潜力测算中，潜力规模测算可采用目标逼近法，潜力分区可采用聚类分析方法。

4.6 技术约定

4.6.1 评价工作应设定评价时点，评价时点所在年份称为基准年。评价时点对应数据可选用以下一种或多种：

a) 评价时点数据；

b) 国家统一调查时点数据；

c) 评价时点所在年份的年末数据或全年数据。

评价工作中需要评价时点所在年份之前数据的，一般以相应年份国家统一调查时点数据、年末数据或全年数据为准。

4.6.2 评价工作中采用的数据应与评价对象的范围相对应。各类数据口径、来源应在成果中予以说明。

人口、经济数据口径应与距评价时点最近的人口普查、经济普查成果一致。无法获取相应口径的，可采用户籍与暂住人口合计替代；有关用地、地价、房地产价格等数据口径应能满足工作需要。

4.6.3 成果数据应统一使用法定的计量单位。

4.6.4 评价成果

建设用地节约集约利用评价成果主要包括：文字报告、图件、基础资料汇编。当采用计算机进行数

据处理时，基础资料汇编可采用基础资料信息数据库的方式替代。

4.7 技术应用

在建设用地节约集约利用评价工作中，鼓励应用计算机技术、地理信息系统技术、卫星遥感技术等。有条件的地区或城市应建立相应的建设用地节约集约利用评价信息系统。

5 区域建设用地节约集约利用状况评价

5.1 准备工作

5.1.1 任务书编写

5.1.1.1 区域用地状况评价工作应编写任务书，依照有关程序确认后实施。

5.1.1.2 任务书内容主要包括：

a) 工作区域和评价对象；
b) 评价任务与工作内容；
c) 工作组织；
d) 技术思路；
e) 时间安排；
f) 经费预算；
g) 预期成果。

5.1.2 工作表格与图件准备

5.1.2.1 区域用地状况评价的有关工作用表应从附录C中选择。

5.1.2.2 区域用地状况评价的有关工作底图宜采用行政区划图、地形图、土地利用现状图等。

5.1.2.3 各类工作底图比例尺应满足评价工作和成果编制的需要。

5.2 评价指标体系

5.2.1 区域用地状况评价应依据区域用地状况评价指标体系(见表1)进行。

5.2.2 按照工作目标，有关指数指标应依照定性分析和定量评价、必选和备选的有关要求使用。

5.2.3 区域用地状况评价指标分为正向相关指标和反向相关指标，有关指标代码含义、定义及正反向相关性的规定见附录B。

表1 区域用地状况评价指标体系

指数(代码)	分指数(代码)	选择要求	分指数指标(代码)	适用情形	选择要求
利用强度指数(UII)	人口密度指数(PUII)	必选	城乡建设用地人口密度(PUII1)	定量评价	必选
	经济强度指数(EUII)	必选	建设用地地均固定资产投资(EUII1)	定量评价	必选
			建设用地地均地区生产总值(EUII2)	定量评价	必选
	建设强度指数(CUII)	备选	城市综合容积率(CUII1)	定量评价	备选
增长耗地指数(GCI)	人口增长耗地指数(PGCI)	必选	单位人口增长消耗新增城乡建设用地量(PGCI1)	定量评价	必选
	经济增长耗地指数(EGCI)	必选	单位地区生产总值耗地下降率(EGCI1)	定量评价	必选
			单位地区生产总值增长消耗新增建设用地量(EGCI2)	定量评价	必选
			单位固定资产投资消耗新增建设用地量(EGCI3)	定量评价	必选

标准分享网 www.bzfxw.com 免费下载

表 1（续）

指数（代码）	分指数（代码）	选择要求	分指数指标（代码）	适用情形	选择要求
用地弹性指数（EI）	人口用地弹性指数（PEI）	必选	人口与城乡建设用地增长弹性系数（PEI1）	定性分析、定量评价	必选
	经济用地弹性指数（EEI）	必选	地区生产总值与建设用地增长弹性系数（EEI1）	定性分析、定量评价	必选
贡献比较指数（CI）	人口贡献度指数（PCI）	必选	人口与城乡建设用地增长贡献度（PCI1）	定性分析	必选
	经济贡献度指数（ECI）	必选	地区生产总值与建设用地增长贡献度（ECI1）	定性分析	必选
管理绩效指数（API）	城市用地管理绩效指数（ULAPI）	必选	城市土地供应市场化比率（ULAPI1）	定量评价	必选
			城市闲置空闲土地与供应量比率（ULAPI2）	定量评价	备选
			城市批次土地供应比率（ULAPI3）	定量评价	必选
注：当评价对象全部位于城市建成区范围内，仅选择表中的利用强度指数和管理绩效指数测算。管理绩效指数（城市用地管理绩效指数）仅选择城市土地供应市场化比率、城市闲置空闲土地与供应量比率进行测算。					

5.3 资料调查与整理

5.3.1 区域用地状况评价的数据口径和范围应符合 4.6 和附录 B 的规定。

5.3.2 应根据区域用地状况评价工作需要，收集各类统计年鉴或资料、土地利用变更调查成果、城市建设统计年报等资料。

5.3.3 区域用地状况评价资料整理工作应在数据填报、汇总基础上进行，整理成果应符合附录 C 中有关工作用表要求；根据工作需要，可参照国家规定的行政区划代码等方式，对评价对象进行编码整理；必要时，应开展实地考察、补充校核等工作。

5.4 定性分析

5.4.1 区域用地状况定性分析是通过对人口发展与城乡建设用地变化、经济发展与建设用地变化的匹配程度，判断评价对象的土地利用趋势类型，并进行相应分析。必要时，可对评价对象有关的土地利用趋势类型作进一步细分。

5.4.2 土地利用趋势类型按照集约程度，从优到劣，依次为：

a） 挖潜发展型；

b） 集约扩张型；

c） 低效扩张型；

d） 发展迟滞型；

e） 粗放扩张型。

5.4.3 区域用地状况定性分析选取用地弹性指数、贡献比较指数的有关指标，分别开展人口发展与城乡建设用地变化、经济发展与建设用地变化的匹配程度分析。

5.4.3.1 人口发展与城乡建设用地变化的匹配程度分析选取人口与城乡建设用地增长弹性系数、人口与城乡建设用地增长贡献度指标，依照附录 D 要求进行。

5.4.3.2 经济发展与建设用地变化的匹配程度分析选取地区生产总值与建设用地增长弹性系数、地区生产总值与建设用地增长贡献度指标进行，依照附录 D 要求进行。

5.5 定量评价

区域用地状况定量评价是在定性分析的基础上，按照 5.2.2、5.2.3 的要求选择评价指标，进行分指

数指标标准化，计算有关指数，划分评价对象的土地利用状况类型。

5.5.1 **分指数指标标准化**

区域用地状况定量评价的分指数指标标准化可选择极值标准化或理想值标准化等方法。

5.5.1.1 **极值标准化方法**

5.5.1.1.1 分指数指标的标准化初始值采用公式(1)进行。

$$S_{i0}=\frac{a_i-t_i}{a_{max}-a_{min}} \quad \cdots\cdots(1)$$

式中：

S_{i0}——第 i 项分指数指标的标准化初始值；

a_i——第 i 项分指数指标的评价对象实际值；

t_i——第 i 项分指数指标的评价对象平均值；

a_{max}——第 i 项分指数指标的评价对象最大值；

a_{min}——第 i 项分指数指标的评价对象最小值。

5.5.1.1.2 对于利用强度指数、管理绩效指数涉及的指标，计算 t_i、a_{max}、a_{min} 时，应涉及所有评价对象；对于增长耗地指数、用地弹性指数涉及的指标，计算 t_i、a_{max}、a_{min} 时，只涉及土地利用趋势类型中低效扩张型、集约扩张型的评价对象。

5.5.1.1.3 对指标标准化值的初始值按照以下原则处理，确定各项分指数指标标准化值 S_i，S_i 数值越大，区域用地状况可能越佳。具体原则如下：

a) S_i 应在 $-1\sim1$ 之间。

b) 对于正相关指标，$S_i=S_{i0}$；对于反相关指标，$S_i=-S_{i0}$。

c) 对于增长耗地指数、用地弹性指数涉及的指标，应结合定性分析中土地利用趋势类型进行处理：

1) 当评价对象属于发展迟滞型或粗放扩张型中的一种，S_i 直接赋为 -1。

2) 当评价对象属于挖潜发展型，S_i 直接赋为 1。

5.5.1.2 **理想值标准化方法**

5.5.1.2.1 指标理想值的确定

a) 指标理想值确定原则为：指标理想值的确定应依照节约集约用地原则，符合有关法律法规、国家和地方制定的技术标准要求。当采用相关技术标准时，应注意指标理想值与相关技术标准在数据口径等方面的对应关系。

b) 指标理想值确定方法为：

1) 对于利用强度指数、管理绩效指数涉及的指标，计算评价对象的指标理想值时，应涉及所有评价对象；对于增长耗地指数、用地弹性指数涉及的指标，计算评价对象的指标理想值时，只涉及土地利用趋势类型中低效扩张型、集约扩张型的评价对象。

2) 原则上，指标理想值应选择指标最大值或最小值。

3) 一般情形下，对于正向相关指标，指标理想值原则上愈大愈佳，允许在不小于 1/4 分位数(各评价对象指标数值从大到小)中选择；对于反向相关指标，指标理想值原则上愈小愈佳，允许在不大于 1/4 分位数(各评价对象指标数值从小到大)中选择。

4) 各项指标的理想值确定方法要保持相对稳定。发生变化时，应作为特殊事项予以说明。

5.5.1.2.2 分指数指标标准化的初始值采用公式(2)进行。

$$S_{i0}=\frac{a_i}{t_i} \quad \cdots\cdots(2)$$

式中：

S_{i0}——第 i 项分指数指标标准化值的初始值；

STANDARDS PRESS OF CHINA

标准分享网 www.bzfxw.com 免费下载

t_i——第 i 项分指数指标理想值；

a_i——第 i 项分指数指标实际值。

5.5.1.2.3 根据有关指标或对应理想值的特征差异，需要对指标标准化值的初始值按照以下原则处理，确定各项分指数指标标准化值 S_i，S_i 数值越大，区域用地状况可能越佳。具体原则如下：

a) 对于正相关指标，$S_i=S_{i0}$；对于反相关指标，$S_i=1/S_{i0}$。

b) S_i 应在 0～1 之间。

c) 对于利用强度指数、管理绩效指数涉及的指标，若 $S_{i0}\geqslant 1$，S_i 直接赋为 1，表示指标实际值为理想状态。

d) 对于增长耗地指数、用地弹性指数涉及的指标，应结合定性分析中土地利用趋势类型进行处理：

1) 当评价对象属于发展迟滞型或粗放扩张型中的一种，S_i 直接赋为 0。

2) 当评价对象属于挖潜发展型，S_i 直接赋为 1。

5.5.2 **指标和指数权重确定**

5.5.2.1 权重确定原则

权重应依据评价的指数、分指数、分指数指标对建设用地节约集约利用的影响程度确定。指数、分指数、分指数指标的权重值在 0～1 之间，每个指数对应下一层分指数或分指数指标的权重值之和都应为 1。

5.5.2.2 权重确定方法

5.5.2.2.1 指标权重可以采用特尔菲法、因素成对比较法、层次分析法等方法确定。

5.5.2.2.2 特尔菲法

通过对指数、分指数或分指数指标的权重进行多轮专家打分，并按公式(3)计算权重值：

$$W_i=\frac{1}{n}\sum_{j=1}^{n}E_{ij} \qquad \cdots\cdots(3)$$

式中：

W_i——第 i 项指数、分指数、分指数指标的权重；

E_{ij}——专家 j 对于第 i 个目标、子目标或指标的打分；

n——专家总数。

实施要求：

a) 参与打分的专家应熟悉城市经济社会发展和土地利用状况，总数为 10～40 人；

b) 打分应根据评价工作背景材料和有关说明，在不相互协商的情况下独立进行；

c) 从第二轮起，打分必须参考上一轮打分结果进行；

d) 打分一般进行 2～3 轮。

5.5.2.2.3 因素成对比较法

通过对所选评价指标进行相对重要性两两比较、赋值，计算权重值。

实施要求：

a) 比较结果要符合 A 指标大于 B 指标，B 指标大于 C 指标，A 指标也大于 C 指标的关系；

b) 指标的赋值应在 0～1 之间，且两两比较的指标赋值之和等于 1。

5.5.2.2.4 层次分析法

通过对指数、分指数、分指数指标相对重要性进行判断，组成判断矩阵，计算权重值。

实施要求：判断矩阵必须通过一致性检验。

5.5.2.3 权重值的确定方法及取值应相对稳定，不同时段开展工作并发生变化时，应作为特殊事项予以说明。

STANDARDS PRESS OF CHINA

5.5.3 区域用地状况定量评价的指数计算

5.5.3.1 区域用地状况定量评价分指数计算

各项分指数按照公式(4)计算。

$$\alpha_j = \sum_{i=1}^{n}(w_{ji} \times S_{ji}) \times 100 \quad \cdots\cdots(4)$$

式中：

α_j——第 j 项分指数的值；

w_{ji}——第 j 项分指数下第 i 个指标的权重；

S_{ji}——第 j 项分指数下第 i 个指标的标准化值；

n——第 j 项分指数下的分指数指标个数。

5.5.3.2 区域用地状况定量评价指数计算

各项指数按照公式(5)计算。

$$\beta_k = \sum_{j=1}^{n}(w_{kj} \times \alpha_j) \quad \cdots\cdots(5)$$

式中：

β_k——第 k 项指数的值；

w_{kj}——第 k 项指数下第 j 个分指数的权重；

α_j——第 j 项分指数的值；

n——第 k 项指数下的分指数个数。

5.5.3.3 区域用地状况定量评价的总指数计算

根据各项指数，可综合形成区域用地状况定量评价的总指数，具体按照公式(6)计算。

$$\text{总指数} = \sum_{k=1}^{n}(w_k \times \beta_k) \quad \cdots\cdots(6)$$

式中：

w_k——第 k 项指数的权重；

β_k——第 k 项指数的值；

n——总指数下的指数个数。

5.5.4 土地利用状况类型确定

5.5.4.1 区域用地状况评价中的土地利用状况类型可根据工作需要，按照总指数、指数、分指数分别确定。

5.5.4.2 土地利用状况类型根据有关指数分值的高低，从大到小，依次分为Ⅰ型、Ⅱ型、Ⅲ型、Ⅳ型等，其对应的土地集约利用程度由高到低。土地利用状况类型划分原则上控制在3～5类。

5.5.4.3 土地利用状况类型的确定，选择以下方法进行。

a) 对评价对象总指数、指数、分指数进行分值区段划分。分值区段可以按照数轴法、总分频率曲线法等划分。

b) 数轴法将有关指数值点绘在数轴上，按土地利用效果的实际状况，选择点数稀少处作为分值区段的分界点。

c) 总分频率曲线法则是对有关指数值进行频率统计，绘制频率直方图，按土地利用效果的实际状况，选择频率曲线波谷处作为分值区段的分界点。

5.5.4.4 对分值区段划分确定的土地利用类型，可选择聚类分析等方法进行校核。

5.5.4.5 当校核结果与土地利用类型存在差异时，应进一步分析差异原因，结合专家咨询等方式予以判别确定。

5.6 成果编制

区域用地状况评价成果主要包括文字报告、图件、基础资料汇编。文字报告包括工作报告和技术报告。评价报告和基础资料汇编应提交纸质报告及相应电子文件；成果图件应提交纸质图件以及E00格式、JPG格式的电子图件。

标准分享网 www.bzfxw.com 免费下载

5.6.1 文字报告编制要求

5.6.1.1 工作报告内容要求

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用、工作成果、工作经验以及相关建议等。

5.6.1.2 技术报告编制要求

a) 明确评价对象范围，阐述评价对象的自然、经济和社会概况等；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等；

c) 阐述区域用地状况定性分析的内容，包括定性分析评价指标体系的确定、相关指标的计算、评价对象土地利用趋势类型判定过程以及结果等；

d) 阐述区域用地状况定量评价的内容，包括定量评价的指标体系的确定，各项指数、分指数、分指数指标权重的确定，分指数指标标准化处理（采用理想值标准化法时，应说明理想值确定的依据和方法），分指数、指数、总指数分值计算，评价对象的土地利用状况类型判定，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

e) 综合分析定性分析和定量评价成果，包括土地利用类型分布特点及规律、地域差异原因、主要问题和对策建议等；

f) 说明区域用地状况评价成果的应用前景、应用方向以及建设用地节约集约政策建议等。

5.6.2 图件编制要求

成果图包括区域用地状况评价的土地利用状况类型图，可按总指数、分指数等评价结果编制。其他图件根据需要编制。

5.6.2.1 区域用地状况评价综合类型图编制要求

编图前，要将区域用地状况评价成果分类整理，确定编图工作程序、编绘内容和编制方法。

综合类型图要反映评价对象位置、土地利用状况综合类型等内容。应通过不同的色调、灰度、注记等方式来反映，其他图面符号应尽量简化。

5.6.2.2 区域用地状况评价指数类型图、区域用地状况评价分指数类型图编制要求

a) 按照5.5.4.3提供的方法进行分值分段，同属于同一分值段的评价对象所辖行政区域采用同一色彩反映。

b) 应通过不同的色调、灰度、注记等方式，并配以适当图例来表现评价对象结果的差异。

5.6.2.3 区域用地状况评价成果图应进行必要的图面整饰，按制图规范标出图廓、方里网、图名、指北针、比例尺等，最后标出制图单位及时间。

5.6.3 基础资料汇编要求

5.6.3.1 区域用地状况评价基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求，对区域用地状况评价过程中涉及各类原始数据、指标、指数数据进行规范化整理，归档成册，指标、指数数据的有关表格格式按附录C的要求，其他原始数据整理方式和格式自行确定。有条件的地区，可建立基础资料信息数据库，数据库格式见附录C的表格要求。

5.6.3.2 区域用地状况评价基础资料汇编主要内容包括：

a) 评价工作涉及的原始数据和经标准化处理的数据。

b) 其他与区域用地状况评价工作有关的文件、技术处理说明等。

6 城市建设用地集约利用状况评价

6.1 准备工作

6.1.1 任务书编写

6.1.1.1 城市用地状况评价工作应编写任务书，依照5.1.1的要求实施。

6.1.1.2 城市用地状况评价的任务书可与城市用地潜力测算任务书合并编写。

6.1.2 表格准备

有关工作用表应从附录 F 中选择。

6.1.3 图件准备

6.1.3.1 城市用地状况评价应准备各类工作底图。工作底图宜采用覆盖评价范围的地形图、城镇地籍图、规划图、行政区划图等图件。

6.1.3.2 根据城市规模和复杂程度不同，工作底图的比例尺应当符合下列各款的要求。

6.1.3.2.1 城市用地状况评价土地利用类型图、功能区与样本片区分布图应符合表 2 的规定。需要另行设定上述图件比例尺时，应予以说明。

表 2 城市用地状况评价土地利用类型图、功能区与样本片区分布图的工作底图比例尺

城市类型	工作底图比例尺
大城市	1∶10 000 ～ 1∶50 000
中等城市	1∶5 000 ～ 1∶25 000
小城市以下	1∶1 000 ～ 1∶10 000

6.1.3.2.2 城市及城市用地状况评价工作地域区位图的工作底图比例尺可根据图幅确定。

6.1.3.2.3 典型样本片区图的工作底图应采用城镇地籍图，无地籍图时，可用比例尺不小于1∶2 000、并能准确划出样本片区四至、清晰显示地物的地形图或其他图件。

6.1.3.2.4 其他辅助图件的工作底图应能满足工作需要，比例尺由各城市自行确定。

6.2 评价指标体系

6.2.1 城市用地状况评价的指标体系按不同类型功能区来设定，本标准主要对居住功能区、商业功能区、工业功能区、教育功能区、特别功能区等指标体系进行规定。

6.2.2 对于上述功能区以外的行政办公区、文化体育区等，鼓励各地自行确定指标体系，并参照本标准进行评价。

6.2.3 居住功能区、商业功能区、工业功能区、教育功能区、特别功能区的评价指标体系按照表 3 的要求选取，并按照必选和备选的有关要求使用。

6.2.4 城市用地状况评价指标分为正向相关指标和适度相关指标，有关指标定义及规定见附录 E。

表 3 城市用地状况评价指标体系

功能区类型(代码)	指标(代码)	选择要求
居住功能区(R)	综合容积率(R1)	必选
	建筑密度(R2)	备选
	人口密度(R3)	必选
	基础设施完备度(R4)	必选
	生活服务设施完备度(R5)	必选
	绿地率(R6)	备选
	住宅地价实现水平(R7)	备选
商业功能区(C)	综合容积率(C1)	必选
	基础设施完备度(C2)	必选
	商业地价实现水平(C3)	必选
	单位用地从业职工数(C4)	备选
	单位用地营业额(C5)	备选

STANDARDS PRESS OF CHINA

标准分享网 www.bzfxw.com 免费下载

表 3（续）

功能区类型(代码)	指标(代码)	选择要求
工业功能区(I)	综合容积率(I1)	必选
	单位用地固定资产总额(I2)	必选
	基础设施完备度(I3)	必选
	单位用地工业总产值(I4)	必选
	单位用地工业利税(I5)	备选
	工业地价实现水平(I6)	备选
教育功能区(E)	综合容积率(E1)	必选
	建筑密度(E2)	必选
	单位用地服务学生数(E3)	必选
	基础设施完备度(E4)	必选
	绿地率(E5)	备选
	单位校舍用地服务学生数(E6)	备选
	单位体育活动场地服务学生数(E7)	备选
特别功能区(S)	综合容积率(S1)	必选
	建筑密度(S2)	必选
注：特别功能区是指不在居住、商业、工业、教育功能区范围内，但属于闲置地、空闲地、产业结构调整用地、以及其他需要在土地利用管理中加以特别关注的区域。		

6.3 资料调查与整理

6.3.1 城市用地状况评价的数据口径和范围应符合 4.6 的规定。

6.3.2 应根据城市用地状况评价工作需要，收集各类统计年鉴或资料，土地利用变更调查成果、城市建设统计年报等资料。

6.3.3 应根据城市用地状况定量评价工作需要，进行功能区、样本片区的编号编码、名称、土地级别填报等工作。

a) 按照居住(R)、商业(C)、工业(I)、教育(E)和特别(S)功能区的划分对各功能区进行编号，如：居住功能区 1 编号为 R001，商业功能区 2 编号为 C002 等；

b) 样本片区编码应结合所属功能区开展，如：居住功能区 1 中的 1 号样本片区的编码为 R001-01；

c) 样本片区编码应根据需要，依次开展片区初始编码、片区编码。片区初始编码是指初步划分功能区时样本片区的编码，片区编码是指与最终确定的功能区相对应的样本片区的编码；

d) 填报样本片区有关信息时，所涉及的隶属功能区是指最终确定的样本片区所属的功能区；所涉及的土地级别是指样本片区对应用途土地的分类定级级别，无法满足此要求时，可采用综合定级所确定的级别代替，并按照“级别值(综合)”方式填写。

6.3.4 资料整理工作应在信息填报、汇总的基础上进行，整理成果应符合本标准附录 F 中有关工作用表要求；必要时，应开展实地考察、校核等工作，形成补充调查成果，并在工作底图上进行标注。

6.4 定性分析

城市用地状况评价定性分析是在核定评价工作地域的基础上，从城市所辖行政区域、工作地域两个层面，对城市建设用地状况进行分析。

6.4.1 **评价工作地域核定**

城市土地利用状况定性分析首先需核定评价工作地域。若核定结果与任务书要求有差异，应调整并予以说明。

6.4.1.1 城市用地状况评价工作地域是指中心城区的城市建成区。

6.4.1.2 中心城区一般是指所在城市的人民政府驻地或辖区人民政府驻地，允许存在一个或多个组团的空间分布情形。

6.4.1.3 城市建成区宜在法定规划确定的规划城市建设用地范围内划定。

法定规划特指按照国家法律法规的规定，经合法程序予以批准的土地利用总体规划或城市总体规划。当土地利用总体规划或城市总体规划全部或局部发生修订、调整或变更时，应以距评价时点最近的、并经合法程序批准的法定规划版本或更新、调整方案为准。

规划城市建设用地应符合 GBJ 137—1990 的有关规定。

城市建成区具体划定时可参照统计管理或城市规划管理的有关规定进行。

6.4.1.4 设区市的工作地域，原则上不超出该市所辖的区的行政边界。

6.4.2 **定性分析内容**

6.4.2.1 定性分析的主要内容涉及城市所辖行政区域、工作地域两个层面。

6.4.2.2 城市所辖行政区域层面的定性分析内容包括：

a) 人口、经济发展状况；

b) 建设用地、城乡建设用地总体状况和结构变化特征；

c) 自然条件特点、土地后备资源状况（特别是可供城市进一步发展的后备土地资源的数量及用地制约因素）、郊区人均占有耕地水平、土地资源可持续使用的年限等；

d) 根据工作需要，可以参照本标准区域用地状况评价设定的指标体系及其技术要求，自行开展建设用地节约集约利用状况的动态变化分析等。

6.4.2.3 工作地域层面的定性分析内容包括：

a) 用地现状与城市总体规划用地规划状况的差异性分析，重点对土地用途调整进行分析；

b) 闲置土地、空闲土地状况以及产业结构调整区域的分布、用地规模等；

c) 用地布局、用地结构的特点和存在问题，重点分析：城市布局与土地利用效率的相互关系；城市布局是否紧凑；城市用地结构是否与城市性质吻合（如居住、公共设施、道路广场、绿地等用地的结构）；城市中心区的用地组合是否合理；城市边缘区新开发的土地是否得到充分利用；城市基础设施状况（如道路网密度；道路、供水、电力、电讯、供气、供热等基础设施投资、建设和保障状况）；

d) 土地市场状况，包括土地级别分布、基准地价、土地价格和房地产价格空间分布及交易状况等；

e) 绿化状况、生态、环境质量状况等；

f) 工业用地的土地利用状况。重点分析有关工业功能区内主导产业典型工业企业的容积率、绿地率、行政办公及生活服务设施用地所占比例等。

6.5 **定量评价**

城市用地状况定量评价是在城市用地状况定性分析的基础上，划分城市功能区，选择样本片区作为其代表，按照 6.2.4 的要求选择评价指标，进行理想值指标标准化，计算有关指数，评价样本片区的土地集约利用水平，从而揭示不同类型功能区的土地集约利用水平。

6.5.1 **功能区的初步划分**

6.5.1.1 功能区是指土地使用功能、使用强度、土地利用方向、基准地价等条件大体一致的区域。

6.5.1.2 功能区初步划分时，应按照地形、地物边界一致性、行政区划相对完整性和基准地价保持一致性的原则进行，其数量取决于城市规模的大小。

6.5.1.3 居住功能区划分时，要求其范围内住宅用地、居住区级以下（含居住区级）的公共服务设施用

标准分享网 www.bzfxw.com 免费下载

地分别应占50%以上和12%～25%的比例。

6.5.1.4 商业功能区划分时，要求其范围内商服用地（含商务、金融、服务业等用地）占60%以上，原则上属于居住区级以上（不含居住区级）的商业金融等公共服务设施用地。对大、中城市，商业功能区主要针对市级、区级的商业中心区域和专业性市场区域来划分，小城市主要针对市级的商业中心区域和专业性市场区域来划分。

6.5.1.5 工业功能区划分时，要求其范围内工业用地（含高新技术产业用地和仓储用地）占40%以上。

6.5.1.6 教育功能区原则上仅对高等院校、大中专学校等划定；一个教育功能区原则上由一个教育机构构成，分散布局的教育机构所管理的区域可以划分为多个教育功能区。

必要时，可以有选择地将全部或部分中学、小学、托幼机构纳入教育功能区，也可以由多个教育机构所管理的区域共同构成一个教育功能区，但应予以说明。

6.5.1.7 居住、商业、工业、教育功能区的不同类型用地比例的计算基数不含相应区域内未开工建设的用地。

6.5.1.8 特别功能区的划分在初步划分居住、商业、工业、教育功能区后进行。应结合城市土地利用状况定性分析结果，将属于闲置土地、空闲土地、产业结构调整区域的用地以及其他需要在土地利用管理中予以关注的用地列入。

6.5.1.9 除居住、商业、工业、教育、特别功能区、自行设定开展评价的功能区外，剩余区域统一称为“未参与评价区”。

6.5.1.10 有关功能区初步划分时涉及的主要地类可参考附录I。

6.5.2 样本片区的初步划分

6.5.2.1 样本片区是指在功能区中具有典型性的区域，应根据不同功能分别选定。

6.5.2.2 每个功能区应选择不少于2个样本片区或将整个功能区作为一个样本片区对待，样本片区土地面积之和不少于功能区面积的20%。

6.5.2.3 当一个居住功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 宜按居住小区范围选择，必要时可以居住组团范围替代；

b) 难以划定居住小区或居住组团的区域可按居委会范围选择，必要时可将多个居委会范围合并为一个样本片区，但不得超出街道办事处范围；

c) 面积以10 hm^2～20 hm^2为宜，最小不得小于4 hm^2。

6.5.2.4 当一个商业功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 可以将商业功能区中的多宗土地相连的区域作为一个样本片区处理；

b) 可选择单宗土地作为样本片区，土地面积不小于1 hm^2。

6.5.2.5 当一个工业功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 样本片区内除包括厂房外，还包括为工业生产服务的辅助设施，如交通运输、仓库、基础设施等，但不包括居住用地；

b) 可以一宗土地或多宗相连土地作为一个样本片区，但土地面积不宜小于10 hm^2。

6.5.2.6 一个教育功能区原则上作为一个样本片区，特殊情况除外。

6.5.2.7 一个特别功能区原则上作为一个样本片区，特殊情况除外。

6.5.3 指标理想值确定

6.5.3.1 对于居住、商业、工业、教育功能区，样本片区理想值应按照土地的现状用途确定；对于特别功能区，样本片区理想值应按照土地的规划用途确定。

6.5.3.2 针对不同类型的功能区，应确定该样本片区各项指标的理想值，主要依据有：

a) 国家和地方制定的法律、法规、制度及技术标准；

b) 地方编制的土地利用总体规划、城市规划采用的技术指标（如地方技术标准、控制性详细规划指标等）；

c) 缺乏上述依据和标准时，可选择能反映当地实际情况、并代表较高土地集约利用程度的区域做调查研究，并结合专家咨询等途径确定相关理想值。

6.5.3.3 对代表较高土地集约利用程度的区域开展调查研究，应针对现状开展，并应根据不同类型功能区的特点，满足样本片区的城镇土地质量（如土地级别）或类型的要求，进行同级或同类型的调查，并将相关结果整理归档。

6.5.4 **样本片区的土地利用状况类型划分**

6.5.4.1 属于过度利用区类型的样本片区初步划分

应用综合容积率指标，针对不同类型功能区所选的样本片区，运用极限条件评价法划分过度利用区类型与其他待定利用区类型，初步识别属于过度利用区类型的样本片区。具体处理原则如下：

一旦样本片区的综合容积率指标大于理想值的上界值（通常是规划标准的上界值或控制性详细规划确定的上界值）时，则直接划分为过度利用区类型，否则，划归为其他待定类型。

6.5.4.2 其他待定类型的样本片区初步划分

6.5.4.2.1 在定量评价中，其他待定类型的样本片区一般分为过度利用、集约利用、中度利用、低度利用类型。

6.5.4.2.2 其他待定类型样本片区的类型可采用理想值标准化方法，通过计算其土地利用集约度，划分相应分值区段来确定，并运用判别分析法和定性判断法进行校核。

6.5.4.2.3 土地利用集约度计算的指标标准化初始值按照公式(7)进行。

$$F_{i0} = \frac{b_i}{u_i} \qquad \cdots\cdots(7)$$

式中：

F_{i0}——第 i 项指标标准化初始值；

u_i——第 i 项指标理想值；

b_i——第 i 项指标实际值。

根据有关指标或对应理想值的特征差异，需要对指标标准化值的初始值按照以下原则处理，确定各项指标标准化值 F_i。具体原则如下：

a) 当 u_i 只是一个唯一值且不等于 0，并且愈大愈佳时，应分别处理：

1) 若 $F_{i0} \geqslant 1$，$F_i = 1$，表示指标实际值为合理状态；

2) 若 $F_{i0} < 1$，$F_i = F_{i0}$，计算结果表示评价的样本片区的对应指标实际值与理想值的差距。

b) 当 u_i 不是一个唯一值而是一个区间值时，应分别处理：

1) 若 b_i 隶属 u_i 所在区间，F_i 直接赋为 1，表示指标实际值为合理状态；

2) 若 $b_i > u_i$ 的上界值，$F_i = F_{i0}$，但此时式中的 u_i 取相应理想值的上界值，表示指标实际值超过理想值的状况；

3) 若 $b_i < u_i$ 的下界值，$F_i = F_{i0}$，但此时式中的 u_i 取相应理想值的下界值，表示指标实际值与理想值的差距。

c) 当 u_i 只是一个唯一值且不等于 0，并且大于或小于都不合理时，则 $F_i = F_{i0}$；

1) 计算结果小于 1，表示评价的样本片区的对应指标实际值与理想值有差距；

2) 计算结果大于 1，表示指标实际值超过理想值；等于 1，表示指标实际值为合理状态。

6.5.4.2.4 样本片区土地利用集约度（λ）的计算按照公式(8)进行。

$$\lambda = \sum_{i=1}^{n} (\beta_i \times F_i) \times 100 \qquad \cdots\cdots(8)$$

式中：

λ——样本片区的土地利用集约度；

β_i——第 i 项指标权重，$0 \leqslant \beta_i \leqslant 1$，所有指标的权重值和为 1，可采用特尔菲法、层次分析法、因素成

对比较法等确定，具体参照 5.5.2.1 和 5.5.2.2 的规定；

F_i——第 i 项指标的标准化值。

6.5.4.2.5 其他待定类型的样本片区土地利用状况类型初步划分。

按照总分频率曲线图法等对不同功能类型的样本片区土地利用集约度进行分值区段划分，确定过度利用、集约利用、中度利用、低度利用四种类型的标准。原则上过度利用类型的土地利用集约度不宜小于 95，集约利用类型不宜小于 75，中度利用类型不宜小于 50。

结合其他定量方法和定性判断进行结果校核。

根据不同类型样本片区所选定的指标，对按照上述步骤初步划分并归类的样本片区采用判别分析、聚类分析等方法进行分析验证。若验证结果与初步划分结果不一致时，应通过特尔菲法等方法予以定性判断。

6.5.4.3 按照土地利用状况类型，将不同功能区的所有样本片区进行归并整理。

6.5.5 **功能区范围的调整及土地利用状况类型的判定**

6.5.5.1 按照样本片区的评价结果，并根据功能区划分的原则，重新调整功能区范围。若调整后功能区出现无样本片区可以代表的情形时，应按照样本片区的选择原则确定新的样本片区，并按照前述城市用地状况评价的方法重新评价，直至最终确定对所属功能区具有代表性的样本片区及相应功能区。

6.5.5.2 根据各功能区对应的样本片区土地利用状况类型，确定不同功能区的土地利用状况类型，并予以汇总分析。

6.5.6 **典型功能区和样本片区的信息整理**

根据各功能区对应的土地利用状况类型，选择城市用地状况评价的具有代表性的典型功能区及其对应的典型样本片区，整理相关信息，形成相关的图件、图像和数据信息，并进行归档管理。

6.6 **成果编制**

城市用地状况评价成果主要包括文字报告、图件、基础资料汇编。文字报告包括工作报告和技术报告。评价报告和基础资料汇编应提交纸质报告及相应电子文件；成果图件应提交纸质图件以及 E00 格式、JPG 格式的电子图件。

6.6.1 **文字报告编制要求**

6.6.1.1 **工作报告内容要求**

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用、工作成果、工作经验以及相关建议等。

6.6.1.2 **技术报告编制要求**

a) 明确评价对象范围，阐述评价对象的自然、经济和社会概况等；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等；

c) 阐述城市用地状况评价定性分析的内容，包括评价工作地域核定情况、城市所辖行政区域、工作地域两个层面的定性分析的内容和结论；

d) 阐述城市用地状况定量评价的内容，包括说明各类功能区及其样本片区的范围及其划分方法等、说明各类功能区评价指标及其选取思路等、阐述指标权重的确定，理想值的确定，指标标准化处理，样本片区土地利用集约度分值计算及结果校核，功能区范围的调整及土地利用状况类型的判定，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

e) 综合分析定性分析和定量评价成果，包括土地利用类型分布特点及规律、地域差异原因、主要问题和对策建议等；

f) 说明区域用地状况评价成果的应用前景、应用方向以及城市建设用地集约利用政策建议等。

6.6.2 **评价图件的编制及面积量算要求**

6.6.2.1 **成果图编制的一般要求**

6.6.2.1.1 城市用地状况评价成果图件包括：

a) 城市及功能区工作地域区位图；
b) 工作地域范围图；
c) 工作地域用地现状图；
d) 工作地域用地现状与规划用途比较图；
e) 功能区和样本片区分布图；
f) 土地利用状况类型图(功能区)；
g) 土地利用状况类型图(样本片区)；
h) 典型功能区和典型样本片区分布图；
i) 其他能反映成果的图件。

6.6.2.1.2 城市用地状况评价成果图件应直观地反映图件所表达的内容。图件所反映的空间信息应通过不同的图斑、色调、灰度、注记等来反映。

除表达图件主要内容信息外，还应按制图规范标出图廓、方里网、图名、图例、指北针、比例尺等，最后应该标出制图单位及时间。

6.6.2.1.3 编图以图幅为单位，其比例尺与工作底图相一致，按需要可在分幅图的基础上编绘总图。

6.6.2.1.4 采用计算机系统为辅助手段进行城市用地状况评价时，成果图件的编码规则应按国家有关规定执行。

6.6.2.2 **主要成果图件的编制**

6.6.2.2.1 工作地域范围图、用地现状图、用地现状与规划用途比较图的编制要求如下：

a) 工作地域范围图应在能反映其所属的城市辖区或市域范围的图件上标注，并明确标示评价城市用地状况评价工作地域的轮廓范围；
b) 对于用地现状图，应通过不同色调的图斑来表现土地利用现状用途状况；
c) 用地现状与规划用途比较图，应重点表现差异部分，通过不同色调的图斑来表现现状与规划用途之间的转变；
d) 相关图件应清晰地反映出对应区域内主要铁路、公路、河流、行政界线等要素。

6.6.2.2.2 功能区和样本片区分布图的编制要求如下：

a) 对不同功能的功能区采用不同色调的图斑加以区分，各功能区之间应有明确的界限，并标注相应的功能区编号；
b) 在功能区分布图上，采用突出色调的图斑清晰地反映出样本片区的分布情况，并标注相应的片区编码。

6.6.2.2.3 土地利用状况类型图(功能区)的编制要求如下：

a) 以功能区为基本单元，通过不同色调的图斑反映功能区的土地利用状况类型；
b) 图面须注明功能区编号；
c) 各功能区之间应有清晰的边界。

6.6.2.2.4 土地利用状况类型图(样本片区)的编制要求如下：

a) 以不显示功能区编号的城市用地状况评价土地利用类型图(功能区)为底图；
b) 采用突出的色框反映样本片区的轮廓形状和分布情况；
c) 注明样本片区编码。

6.6.2.2.5 典型功能区和典型样本片区分布图的编制要求如下：

在已经形成的功能区和样本片区分布图基础上，采用突出色调的图斑反映出典型功能区和典型样本片区的分布情况，非典型功能区的部分采用不同深度的灰度处理。

6.6.2.3 **量算面积**

6.6.2.3.1 城市用地状况评价要求对不同土地利用类型、不同功能区的土地面积进行量算并进行汇总、统计。面积量算在清绘清楚的工作底图或在计算机系统电子图上进行。

6.6.2.3.2 面积量算方法采用解析法或图面量算法(图解法、求积仪法、方格法)。不论采用何种方法,均应独立进行两次量算;采用计算机系统为辅助手段进行城市用地状况评价时,面积量算采用解析法,系统进行一次量算;面积量算应利用图幅面积对量算图斑面积进行控制。

6.6.2.3.3 量算数据按图斑进行统计,结果分别填入附录F的相关表格。

6.6.3 基础资料汇编编制要求

6.6.3.1 城市用地状况评价基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求,对城市用地状况评价过程中涉及的有关原始数据、指数、指标的基本数据进行规范化整理,归档成册,有关指数、指标的表格格式按附录F的要求,原始数据整理方式自行规定。有条件的地区,可建立基础资料数据库,数据库格式参照附录F的表格要求。

6.6.3.2 基础资料汇编主要内容包括:

a) 对象的自然、社会和经济条件及计算评价指标值涉及的原始数据;

b) 对象的评价指标的原始数据和经标准化处理的数据;

c) 功能区和样本片区的面积汇总表;

d) 其他与城市用地状况评价工作有关的文件、技术处理说明等。

7 城市建设用地集约利用潜力测算

7.1 工作要求

7.1.1 一般要求

7.1.1.1 针对不同情形,分为城市用地规模潜力测算和经济潜力测算,主要涉及被确定为低度利用区、中度利用区的区域。

必要时,可对区域进一步细分。

7.1.1.2 城市用地规模潜力测算包括绝对规模潜力测算和相对规模潜力测算。

对于居住、工业、商业、教育功能区的规模潜力测算,应分别考虑下列两种情形:

a) 基于现状用途的规模潜力测算;

b) 基于规划用途的规模潜力测算。

对于特别功能区的规模潜力测算,仅考虑基于规划用途的规模潜力测算。

当功能区的整体或局部无法明确规划用途时,可采用现状用途来代替相应区域的规划用途。

7.1.1.3 城市用地经济潜力测算在基于规划用途的规模潜力测算基础上进行。

经济潜力测算应分别考虑以下三种情形:

a) 保留现有物业,利用空闲地进行挖潜的经济潜力测算;

b) 进行部分改造,部分拆除现有物业进行挖潜的经济潜力测算;

c) 进行整体改造,拆除现有物业进行挖潜的经济潜力测算。

7.1.1.4 城市用地潜力分区包括城市用地的规模潜力分区和经济潜力分区。

7.1.1.5 在经济潜力测算和经济潜力分区的基础上,可按照短期(两年内)、近期(3～5年)、长期(6～10年)确定有关功能区的潜力利用时序。

7.1.1.6 在潜力分区基础上,应进行城市用地绝对规模潜力汇总、经济潜力汇总及潜力时序配置汇总。

7.1.2 准备工作

潜力测算准备工作和城市用地状况评价的要求一致,按6.1规定实施。

7.2 城市用地规模潜力测算

7.2.1 基于现状用途的城市用地规模潜力测算

7.2.1.1 城市用地绝对规模潜力测算按公式(9)进行:

$$Q_c = Q \times (R_c - F_c)/R_c \qquad \cdots\cdots(9)$$

式中：

Q_c——城市用地绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

R_c——功能区规划或法规允许的容积率，按照相同用途，以规划标准中的容积率最高值、控制性详细规划指标或其他方法确定的合理值来确定；

F_c——功能区现状容积率，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

7.2.1.2 城市用地相对规模潜力测算按公式(10)或公式(11)进行。

$$q_c = Q_c/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(10)$$

$$q_c = (R_c - F_c)/R_c \times 100 \quad \cdots\cdots(11)$$

式中：

q_c——城市用地相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(9)。

7.2.1.3 根据工作需要，对于工业功能区、教育功能区的土地规模潜力可以做如下补充估算。

7.2.1.3.1 工业功能区提高经济密度要求的规模潜力测算按照公式(12)～公式(14)进行。

$$Q_g = Q \times (K_2 - K_1)/K_2 \quad \cdots\cdots(12)$$

式中：

Q_g——工业功能区提高经济密度要求的绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

K_2——工业功能区理想的产出强度或投入强度，产出强度可以选择地均工业产值，投入强度可以选择地均固定资产总额，单位为万元/hm^2；

K_1——工业功能区现状产出强度或投入强度，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

$$q_g = Q_g/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(13)$$

$$q_g = (K_2 - K_1)/K_2 \times 100 \quad \cdots\cdots(14)$$

式中：

q_g——工业功能区提高经济密度要求的相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(12)。

7.2.1.3.2 教育功能区提高服务学生负荷要求的绝对规模潜力按照公式(15)～公式(17)进行。

$$Q_j = Q \times (M_2 - M_1)/M_2 \quad \cdots\cdots(15)$$

式中：

Q_j——教育功能区提高服务学生负荷要求的绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

M_2——教育功能区理想的单位用地服务学生规模，单位都为人/hm^2；

M_1——教育功能区现状的单位用地服务学生规模，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

$$q_j = Q_j/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(16)$$

$$q_j = (M_2 - M_1)/M_2 \times 100 \quad \cdots\cdots(17)$$

式中：

q_j——教育功能区提高服务学生负荷要求的相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(15)。

7.2.1.4 完成各类功能区在现状用途前提下规模潜力测算，应予以汇总，并填入附录 G 的相关表格。

7.2.2 **基于规划用途的城市用地规模潜力测算**

7.2.2.1 基于规划用途的城市用地规模潜力按照 7.2.1.1、7.2.1.2 规定的方法实施。公式(9)、(11)中的 R_c 为规划用途所对应的规划允许容积率，F_c 为现状用途对应的现状容积率。

7.2.2.2 当功能区仅对应一种规划用途时，执行 7.2.2.1 的规定。

7.2.2.3 当功能区对应多种规划用途时，应遵照 7.2.2.1 的规定，按照不同的规划用途分块计算，并予以加总，形成该功能区基于规划用途的规模潜力。

7.2.2.4 完成各类功能区基于规划用途的土地规模潜力测算，应予以汇总，填入附录 G 的相关表格。

对于功能区对应多种规划用途的情形，可选择多种规划用途并列或分块对应单一规划用途的方式，填写有关的规划信息。

7.3 城市用地经济潜力测算

7.3.1 功能区挖潜方式的判别

在进行土地经济潜力测算时，应对功能区按照 7.1.1.3 的三种挖潜情形分别予以判别，并将结果填入附录 G 的相关表格。

7.3.2 城市用地经济潜力测算方法选择

7.3.2.1 在功能区挖潜方式判别的基础上，根据不同的挖潜方式选择对应的经济潜力测算方法。

经济潜力测算中涉及的挖潜利用方式原则上按照规划用途实施。

7.3.2.2 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的土地经济潜力测算。

7.3.2.3 土地经济潜力测算按照公式(18)进行。

$$E_c = \sum_{i=1}^{n}[Q_i \times R_{ci} \times (J_{ci} - C_{ci})] \quad \cdots\cdots(18)$$

式中：

E_c——保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q_i——功能区内第 i 块空闲地的现状土地面积，单位为 hm^2；

R_{ci}——功能区内第 i 块空闲地规划允许的容积率，以规划标准中的最高值、控制性详细规划指标或其他方法确定的合理值来确定；

J_{ci}——功能区内第 i 块空闲地新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_{ci}——功能区内第 i 块空闲地新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

n——空闲地个数。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.3.1 单位经济潜力测算按照公式(19)进行。

$$e_c = E_c / \sum_{i=1}^{n} Q_i \quad \cdots\cdots(19)$$

式中：

e_c——保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_c、Q_i、n 参照公式(18)说明。

7.3.2.3.2 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内土地经济潜力 E_c 和单位土地经济潜力 e_c，填入附录 G 的相关表格。

7.3.2.4 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力测算。

7.3.2.4.1 土地经济潜力测算按照公式(20)进行。

$$E_p = \sum_{i=1}^{n}[Q_i \times (R_{ci} \times J_{ci} - F_{ci} \times J_{ri} - R_{ci} \times C_{ci}] \quad \cdots\cdots(20)$$

式中：

E_p——进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q_i——功能区内第 i 块改造地现状土地面积，单位为 hm^2；

R_{ci}——功能区内第 i 块改造地规划允许的容积率；

F_{ci}——功能区内第 i 块改造地现状容积率；

J_{ci}——功能区内第 i 块改造地新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_{ci}——功能区内第 i 块改造地新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

J_{ri}——功能区内第 i 块改造地现有物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

n——改造地个数。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.4.2 单位土地经济潜力测算参照公式(21)进行。

$$e_p = E_p / \sum_{i=1}^{n} Q_i \qquad \cdots\cdots(21)$$

式中：

e_p——进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_p、Q_i、n 参照公式(20)说明。

7.3.2.4.3 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内土地经济潜力 E_p 和单位土地经济潜力 e_p，填入附录 G 的相关表格。

7.3.2.5 进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力测算

7.3.2.5.1 土地经济潜力测算按照公式(22)式进行。

$$E_a = Q \times (R_c \times J_c - F_c \times J_x - R_c \times C_c) \qquad \cdots\cdots(22)$$

式中：

E_a——进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

R_c——功能区规划允许的容积率；

F_c——功能区现状容积率；

J_c——功能区新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_c——功能区新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

J_x——功能区现有物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.5.2 单位土地经济潜力测算按照公式(23)进行。

$$e_a = E_a / Q \qquad \cdots\cdots(23)$$

式中：

e_a——进行整体改造，拆除现有物业挖潜潜力测算的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_a、Q 参照公式(22)说明。

7.3.2.5.3 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内经济潜力 E_a 和单位土地经济潜力 e_a，填入附录 G 的相关表格。

7.4 城市用地潜力分区、利用时序配置及潜力汇总

7.4.1 城市用地潜力分区

7.4.1.1 城市用地规模潜力分区针对相对规模潜力进行，应包括以下两种情形：

a) 基于现状用途的城市用地规模潜力分区；

b) 基于规划用途的城市用地规模潜力分区。

7.4.1.2 规模潜力分区的划分应针对不同类型的土地相对规模潜力，通过单因素的聚类分析进行归类，并确定相应分区数值标准。

7.4.1.3 城市用地经济潜力分区参照功能区的单位土地经济潜力进行聚类分析并归类，确定相应分区数值标准。

7.4.1.4 一般情况下，按照相对规模潜力或单位经济潜力的大小划分，土地利用潜力分区分为高潜力区、中潜力区、低潜力区，另外，应提出无潜力区、未参与评价区。

7.4.1.5 必要时，除按照相对规模潜力、单位土地经济潜力的大小进行土地利用潜力分区外，可以根据绝对规模潜力的大小或各种潜力方式的组合，进行其他方式的土地利用潜力类型区的划分。

7.4.2 城市用地潜力利用时序配置

7.4.2.1 各功能区潜力利用时序的配置，应以城市用地经济潜力分区为主要依据，结合规模潜力等其

他因素进行分析判断，时序遵照 7.1.1.5 的规定。

7.4.2.2 鼓励通过各种方式探索潜力利用时序配置的有效方法。

7.4.3 城市用地潜力汇总

7.4.3.1 城市用地潜力汇总应按以下情形进行：

a) 基于现状用途的城市用地绝对规模潜力汇总；

b) 基于规划用途的城市用地绝对规模潜力汇总；

c) 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

d) 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

e) 进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

f) 按潜力利用时序进行城市用地潜力汇总；

g) 各功能区规模潜力、经济潜力、潜力利用时序配置的汇总；

h) 其他需要汇总的情形。

7.4.3.2 开展潜力汇总时，应做好各种潜力区的类型组合，按照附录 G 的相关表格整理。必要时，可对附录 G 进行补充。

7.5 成果编制

城市潜力测算成果主要包括文字报告、图件、基础资料汇编。文字报告包括工作报告和技术报告。评价报告和基础资料汇编应提交纸质报告及相应电子文件；成果图件应提交纸质图件以及 E00 格式、JPG 格式的电子图件。

7.5.1 文字报告编制要求

7.5.1.1 工作报告内容要求

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用情况、工作成果、工作经验以及相关建议等。

7.5.1.2 技术报告的编制要求

a) 说明潜力测算对象的基本情况；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等。城市用地潜力测算工作和城市用地状况评价工作一并开展时，资料收集、调查情况可一并编写；

c) 阐述潜力测算的方法和过程，包括各类潜力测算的方法、数据的获取途径、依据及处理方式、潜力测算结果，潜力分区划分的原则、方式、方法、技术操作过程和结果，潜力利用时序配置的方法和结果，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

d) 综合城市用地潜力测算成果，包括以表格或图件形式反映的各类功能区、各类潜力区测算结果的综合等；

e) 分析潜力测算成果，主要分析土地利用潜力分布的特点及规律、差异原因、存在的主要问题及对策建议等；

f) 说明城市潜力测算成果的应用前景、应用方向以及城市建设用地潜力挖潜的政策建议等。

7.5.2 成果图件的编制要求

7.5.2.1 成果图编制的一般要求

7.5.2.1.1 潜力测算成果图件包括：

a) 城市用地规模潜力分区图(基于现状用途)；

b) 城市用地规模潜力分区图(基于规划用途)；

c) 城市用地经济潜力分区图(基于挖潜方式)；

d) 城市用地经济潜力分区图(基于潜力高低)；

e) 城市用地潜力利用时序配置图；

f) 其他能反映成果的图件。

7.5.2.1.2 潜力测算成果图件编制的其他一般性要求参照 6.6.2.1 的要求实施。

7.5.2.2 城市用地规模潜力分区图的编制

7.5.2.2.1 城市用地潜力规模分区图绘制时，宜应用渐变色，反映高潜力区、中潜力区、低潜力区、无潜力区等信息。

7.5.2.2.2 城市用地规模潜力分区图应清晰地标注有潜力的功能区的编码、功能性质、绝对规模潜力、相对规模潜力，表达方式为：编号(功能性质，绝对潜力数量，相对潜力)，其中功能性质用以下代码表示：居住(R)、商业(C)、工业(I)、教育(E)、特别功能区(S)、其他(O)。

当图斑面积较小时，图中可以仅标注编码，相关信息应以表格形式在图幅的下角体现或者以其他直观方式反映。

7.5.2.2.3 针对基于现状用途的城市用地规模潜力分区图，功能性质信息反映的是现状土地功能。针对基于规划用途城市用地规模潜力分区图，应同时反映现状和规划的土地功能信息，表达方式为：现状用途-规划用途。

7.5.2.2.4 当遇到按规划用途进行地块组织，但无法和功能区完全重合时，需要根据具体情况选择如下方式处理：

a) 按照地块，逐一标注现状用途和规划用途；

b) 因个别规模较小地块，导致和功能区无法完全重合的情况，可以忽略不计。

7.5.2.3 城市用地经济潜力分区图的编制

7.5.2.3.1 城市用地经济潜力分区图(基于挖潜方式)要通过不同色系的渐变色，体现挖潜方式、经济潜力分布的空间差异。

7.5.2.3.2 城市用地经济潜力分区图(基于潜力高低)需通过不同色系的渐变色，来反映经济潜力分区，并标注现状用途和规划用途。

7.5.2.4 城市用地潜力利用时序配置图通过不同色调来反映功能区的挖潜时序。

7.5.3 基础资料汇编编制要求

7.5.3.1 潜力测算基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求，对潜力测算过程中涉及的有关数据进行规范化整理，归档成册，有关表格格式按附录 G 的要求。有条件的地区，可建立基础资料信息数据库，数据库格式参照附录 G 的表格要求。

7.5.3.2 潜力测算基础资料汇编主要内容包括：

a) 潜力测算的原始数据和中间处理过程的数据；

b) 各功能区、潜力区的潜力信息汇总；

c) 其他与潜力测算工作有关的文件、技术处理说明等。

8 建设用地节约集约利用评价成果验收、更新与应用

8.1 成果验收

8.1.1 检查制度

为保证建设用地节约集约利用评价成果质量，评价工作中应建立自检、审核制度，认真检查每个重要技术环节。自检、审核结果应作为评价成果的重要内容上报。

8.1.2 验收制度

8.1.2.1 成果验收应按有关规定进行。有关验收标准见附录 H。

8.1.2.2 评价成果验收时，应出具验收意见，对不合格的成果提出修改意见。

8.1.2.3 上级国土资源行政主管部门负责对下级行政区的建设用地节约集约利用评价工作进行指导和抽查。

8.2 成果的更新与应用

8.2.1 为保证评价成果的现势性和可用性，可根据实际需要对建设用地土地节约集约利用评价成果进

行更新。成果更新应充分利用已有成果，考虑评价工作的连续。更新成果经验收合格后应存档保存，并报上级国土资源行政主管部门备案。

区域用地状况评价成果和城市建设用地集约利用潜力评价成果原则上2～3年应更新一次。

8.2.2 成果应用

建设用地节约集约利用评价成果应提出成果利用方向、挖潜计划和相关政策建议。主要包括：

a) 作为各级政府政绩考核依据之一，为国家利用土地参与宏观调控、推进资源节约型社会建设提供支持；

b) 为各级土地利用总体规划、土地利用年度计划，土地供应计划以及其他法定规划、计划和政策等的编制、制定提供依据；

c) 为地方政府掌握土地利用的基本状况，健全土地收购储备制度、完善土地利用管理政策等提供保障。

STANDARDS PRESS OF CHINA

附 录 A
（规范性附录）
区域用地状况评价涉及的建设用地分类范围

A.1 区域用地状况评价涉及的建设用地

指 GB/T 21010—2007 中的商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、除农村道路外的交通运输用地、水域及水利设施用地中的水工建筑物用地、其他土地中的空闲地的集合（见表 A.1）。

A.2 区域用地状况评价涉及的城乡建设用地

指 GB/T 21010—2007 中的商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地和其他土地中的空闲地、交通运输用地中的街巷用地的集合（见表 A.1 带 * 号者）。

表 A.1 GB/T 21010—2007 中的建设用地

	一级类		二级类	
	类别编码	类别名称	类别编码	类别名称
建设用地	05	商服用地*	051	批发零售用地*
			052	住宿餐饮用地*
			053	商务金融用地*
			054	其他商服用地*
	06	工矿仓储用地*	061	工业用地*
			062	采矿用地*
			063	仓储用地*
	07	住宅用地*	071	城镇住宅用地*
			072	农村宅基地*
	08	公共管理与公共服务用地*	081	机关团体用地*
			082	新闻出版用地*
			083	科教用地*
			084	医卫慈善用地*
			085	文体娱乐用地*
			086	公共设施用地*
			087	公园与绿地*
			088	风景名胜设施用地*
	09	特殊用地	091	军事设施用地
			092	使领馆用地
			093	监教场所用地
			094	宗教用地
			095	殡葬用地

表 A.1（续）

建设用地	一级类		二级类	
	类别编码	类别名称	类别编码	类别名称
	10	交通运输用地	101	铁路用地
			102	公路用地
			103	街巷用地*
			105	机场用地
			106	港口码头用地
			107	管道运输用地
	11	水域及水利设施用地	118	水工建筑物用地
	12	其他土地	121	空闲地*

附 录 B
（规范性附录）
区域用地状况评价指标定义

B.1 区域用地状况评价指标的性质、选择性及处理要求

B.1.1 区域用地状况评价根据工作目标，形成相应的指标体系，即区域建设用地的节约集约利用指标体系（Saving & Intensive Use Index，缩写“SIUI”）。

按照指标体系设置，包括：利用强度指数（using intensity index，缩写“UII”）、增长耗地指数（growth cost index，缩写“GCI”）、用地弹性指数（elasticity index，缩写“EI”）、贡献比较指数（contribution index，缩写“CI”）和管理绩效指数（administration performance index，缩写“API”）。其中，贡献比较指数和用地弹性指数共同用于定性分析；利用强度指数、增长耗地指数、用地弹性指数和管理绩效指数共同用于定量评价，可通过指标指数的逐层计算，形成总指数（Collective Evaluation Index，缩写“CEI”）。

B.1.2 区域用地状况评价指标根据其反映土地利用的基本特性，分为正向相关指标和反向相关指标。当属于正向相关指标时，其数值越大，代表土地节约集约利用状况越佳，反之相反；当属于反向相关指标时，其数值越小，代表土地节约集约利用状况越佳，反之相反。

B.1.3 区域用地状况评价指数、指标涉及必选和备选两种情况。

B.1.4 区域用地状况评价指标的数据口径和对应范围执行4.6的规定。

区域用地状况评价涉及的人口数据口径，应采用人口普查的常住人口口径。或通过户籍人口与暂住人口合计数等进行确定。

区域用地状况评价指标的内涵、数据口径和对应范围，应在区域用地状况评价准备工作中予以明确。

B.2 利用强度指数定义及选择要求

B.2.1 利用强度指数（UII）包括人口利用强度指数（PUII）、经济利用强度指数（EUII）和建设利用强度指数（CUII）三个方面，反映评价时点的土地承载社会经济总量的能力。人口利用强度指数（PUII）、经济利用强度指数（EUII）属于必选指数，建设利用强度指数（CUII）属于备选指数。

B.2.2 人口利用强度指数（PUII）涉及城乡建设用地人口密度（PUII1）。

B.2.2.1 城乡建设用地人口密度（PUII1）是指基准年的总人口规模与城乡建设用地总面积的比值，计量单位为人/km^2，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.2.2 经济利用强度指数（EUII）涉及建设用地地均固定资产投资（EUII1）、建设用地地均地区生产总值（EUII2）。

B.2.2.3 建设用地地均固定资产投资（EUII1）是指基准年之前的3年（含基准年）的全社会固定资产投资总额的平均值与基准年的城乡建设用地总面积的比值，计量单位为万元/km^2，反映土地投入状况，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.2.4 建设用地地均地区生产总值（EUII2）是指基准年的地区生产总值与建设用地总面积的比值，计量单位为万元/km^2，反映土地产出效益状况，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.3 建设利用强度指数（CUII）涉及城市综合容积率。

城市综合容积率（CUII）是指基准年年末或评价时点的中心城区的城市建成区内总建筑面积与用地面积的比值，无量纲，反映土地利用强度，是备选指标，属正向相关指标。

城市建成区范围按照统计管理部门或城市规划管理的要求确定。

当难以准确划定城市建成区范围时，城市综合容积率可以采用以下方式来替代：基准年年末或评价

时点的已经开展城镇地籍调查范围内所有国有建设用地上的建筑总面积与同一地域口径的所有国有建设用地面积的比值。

B.3 增长耗地指数定义及选择要求

B.3.1 增长耗地指数(GCI)包括人口增长耗地指数(PGCI)、经济增长耗地指数(EGCI)两个方面，反映社会经济增长消耗的新增建设用地状况，都属于必选指数。

B.3.2 人口增长耗地指数(PGCI)涉及单位人口增长消耗新增城乡建设用地量(PGCI1)。

单位人口增长消耗新增城乡建设用地量(PGCI1)是指基准年的新增城乡建设用地量与人口增长量比值，计量单位为 km^2/人，是必选指标；当人口保持增长时，属反向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.3.3 经济增长耗地指数(EGCI)涉及单位地区生产总值耗地下降率(EGCI1)、单位地区生产总值增长消耗新增建设用地量(EGCI2)、单位固定资产投资增长消耗新增建设用地量(EGCI3)。

B.3.3.1 单位地区生产总值耗地下降率(EGCI1)是指基准年前一年的单位地区生产总值耗地与基准年的单位地区生产总值耗地的差值占基准年前一年单位地区生产总值耗地的比率，单位为%，是必选指标，属正向相关指标。其中，单位地区生产总值耗地是指建设用地总面积与其承载的地区生产总值的比值。

B.3.3.2 单位地区生产总值增长消耗新增建设用地量(EGCI2)是指基准年的新增建设用地量与同期地区生产总值增长量的比值，计量单位为 km^2/万元，是必选指标，属反向相关指标。

B.3.3.3 单位固定资产投资增长的新增建设用地消耗量(EGCI3)是指基准年的新增建设用地量与全社会固定资产投资总额的比值，计量单位为 km^2/万元，是必选指标，属反向相关指标。

B.4 用地弹性指数定义及选择要求

B.4.1 用地弹性指数(EI)包括人口用地弹性指数(PEI)、经济用地弹性指数(EEI)两个方面，反映建设用地消耗与自身社会经济发展的协调程度，都属于必选指数。

B.4.2 人口用地弹性指数(PEI)涉及人口与城乡建设用地增长弹性系数(PEI1)。

人口与城乡建设用地增长弹性系数(PEI1)是指基准年之前3年(含基准年)的人口增长幅度与同期城乡建设用地增长幅度比值，无量纲，是必选指标；当人口和城乡建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.4.3 经济用地弹性指数(EEI)涉及地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EEI1)。

地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EEI1)是指基准年之前3年(含基准年)的地区生产总值增长幅度与同期建设用地总面积增长幅度的比值，无量纲，是必选指标；当地区生产总值和建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.5 贡献比较指数定义及选择要求

B.5.1 贡献比较度指数(CI)包括人口贡献度指数(PCI)、经济贡献度指数(ECI)两个方面，反映建设用地消耗对全国或区域社会经济发展的贡献匹配程度，都属于必选指数。

B.5.2 人口贡献度指数(PCI)涉及人口与城乡建设用地增长贡献度(PCI1)。

人口与城乡建设用地增长贡献度(PCI1)是指基准年之前3年(含基准年)的人口增长量占全部评价对象的总人口增长量的比重，与同期城乡建设用地增长量占全部评价对象的城乡建设用地增长总量的比重之比值，无量纲，是必选指标；当评价对象的人口和城乡建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.5.3 经济贡献度指数(ECI)涉及地区生产总值与城乡建设用地增长贡献度(ECI1)。

地区生产总值与建设用地增长贡献度(ECI1)是指基准年之前3年(含基准年)的地区生产总值增长量占全部评价对象的地区生产总值增长总量的比重，与同期建设用地增长量占全部评价对象的建设

用地增长总量的比重之比值，无量纲，是必选指标；当评价对象的地区生产总值和建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.6 管理绩效指数定义及选择要求

B.6.1 管理绩效指数(API)包括城市用地管理绩效指数(ULAPI)，反映节约集约用地作为一种开发经营模式的管理效果，属于必选指数。

B.6.2 城市用地管理绩效指数(ULAPI)涉及城市土地供应市场化比率(ULAPI1)、城市闲置空闲土地与供应量比率(ULAPI2)和城市批次土地供应比率(ULAPI3)。

B.6.2.1 城市土地供应市场化比率(ULAPI1)是指基准年以招标、拍卖、挂牌出让方式出让的城市土地总量，占以出让、划拨方式供应的城市土地总量的比值，单位为%，是必选指标，属正向相关指标。

B.6.2.2 在计算该指标同时，应分别计算城市土地出让市场化比率(即基准年以招标、拍卖、挂牌出让方式出让的城市土地总量占出让城市土地总量的比值)、城市土地出让比率(即基准年出让城市土地总量占以出让、划拨方式供应的城市土地总量的比值)，属于正向相关指标。

B.6.2.3 指标中的城市土地，是指由当地人民政府按照国家法律法规的规定，供应国有土地使用权性质的建设用地。出让、划拨、招标出让、拍卖出让、挂牌出让等概念遵照国家法律法规的规定。

B.6.2.4 城市闲置空闲土地与供应量比率(ULAPI2)为评价时点的城市闲置土地、空闲土地总面积，占基准年土地供应总面积的比重，计量单位为%，是备选指标，属反向相关指标。

在计算该指标同时，应分别计算城市闲置土地比率(即评价时点的闲置地占基准年土地供应总面积的百分比重)、城市空闲土地比率(即评价时点的空闲地占基准年土地供应总面积的百分比重)，两项指标属反向相关指标。

本指标所涉及的闲置土地，其定义依照国土资源部1999年4月颁布的《闲置土地处置办法》中的规定，指土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。具有下列情形之一的，也可以认定为闲置土地：

a) 国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设的；

b) 已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满1年的；

c) 法律、行政法规规定的其他情形空闲地。

本指标所涉及的空闲土地，是指原批准使用单位依法撤销、破产或因迁址重建等停止使用的土地，企业停产、关闭或因环保要求限制使用的土地，无主地、废弃地等。

本指标所涉及的土地供应总面积是基准年以出让、划拨、租赁和其他土地供应方式的国有土地使用权性质的建设用地总量。

B.6.2.5 城市批次土地供应比率(ULAPI3)是指基准年之前3年(不含基准年)的实际供应城市土地总量与经批次批准允许供应的城市土地总量的比值，数值以%表示，是必选指标，属正向相关指标。

实际供应城市土地总量特指在经批次批准的允许供应的城市土地范围内，实际已经供应的土地总量；经批次批准的允许供应的城市土地总量是指按照国家法律、法规，在经有关法定程序批准后、允许地方政府遵照批次供应土地管理方式供应的土地总面积。

附 录 C
（规范性附录）
区域用地状况评价工作用表

表 C.1 区域用地状况评价必选指标基础数据填报表

评价对象名称：					
		$(t-3)$年	$(t-2)$年	$(t-1)$年	t年
社会经济情况	人口数据：				
	常住人口(万人)	—			
	户籍人口(万人)	—			
	非农业人口(万人)	—			
	居住半年以上暂住人口(万人)	—			
	居住一年以上暂住人口(万人)	—			
	城镇人口(万人)	—			
	经济数据：				
	地区生产总值(万元)	—			
	全社会固定资产投资(万元)				
土地利用情况	土地面积数据：				
	土地总面积(km^2)	—			
	农用地面积(km^2)	—			
	建设用地面积(km^2)	—			
	城乡建设用地面积(km^2)	—			
	商服用地面积(km^2)	—			
	工矿仓储用地面积(km^2)	—			
	工业用地面积(km^2)	—			
	采矿用地面积(km^2)	—			
	仓储用地面积(km^2)	—			
	住宅用地面积(km^2)	—			
	城镇住宅用地面积(km^2)	—			
	农村宅基地面积(km^2)	—			
	公共管理与公共服务用地面积(km^2)	—			
	街巷用地面积(km^2)	—			
	空闲地面积(km^2)	—			
	新增建设用地面积(km^2)	—			
	新增城乡建设用地面积(km^2)	—			

表 C.1（续）

评价对象名称：					
		（$t-3$）年	（$t-2$）年	（$t-1$）年	t 年
土地利用情况	土地供应数据：				
	批准批次土地面积（hm^2）				
	实际供应城市土地总量（hm^2）				
	土地市场数据：				
	城市划拨用地（hm^2）	—	—	—	
	城市出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市招标出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市拍卖出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市挂牌出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市协议出让土地（hm^2）	—	—	—	
	城市土地供应总量（hm^2）			—	
	土地利用数据：				
	城市闲置土地（hm^2）		—	—	
	城市空闲土地（hm^2）		—	—	
注：表中的 t 代表基准年。					

表 C.2 区域用地状况评价备选指标基础数据填报表

评价对象名称：					
		（$t-3$）年	（$t-2$）年	（$t-1$）年	t 年
城市用地情况	城市建成区内总建筑面积（万 m^2）		—	—	
	城市建成区面积（km^2）		—	—	
	已开展城镇地籍调查范围内的国有建设用地上的建筑面积（万 m^2）		—	—	
	已开展城镇地籍调查范围内的国有建设用地面积（万 m^2）		—	—	
注：表中的 t 代表基准年，使用该表时，可根据工作需要进行调查项目增减。					

表 C.3 区域用地状况定性分析中人口发展与城乡建设用地变化的匹配程度分析表

序号	评价对象	人口增长量 万人	人口增长幅度 %	城乡建设用地增长量 km^2	城乡建设用地增长幅度 %	人口与城乡建设用地增长弹性系数（PHI1）	人口与城乡建设用地增长贡献度（PCI1）	土地利用趋势类型
1								
2								
…								
n								
区域人口与城乡建设用地增长弹性系数（PHI1）的总体平均值=								

注 1：增长量、增长幅度都是指基准年之前 3 年（含基准年）的变化状况。

注 2：土地利用趋势类型指挖潜发展型、集约扩张型、低效扩张型、发展迟滞型、粗放扩张型。

表 C.4　区域用地状况定性分析中经济发展与建设用地变化的匹配程度分析表

序号	评价对象	地区生产总值增长量 万元	地区生产总值增长幅度 %	建设用地增长量 km^2	建设用地增长幅度 %	地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EHI1)	地区生产总值与建设用地增长贡献度(ECI1)	土地利用趋势类型
1								
2								
…								
n								
区域地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EHI1)总体平均值=								
注 1：增长量、增长幅度都是指基准年之前 3 年(含基准年)的变化状况。 注 2：土地利用趋势类型指扩张发展型、集约扩张型、低效扩张型、发展迟滞型、粗放扩张型。								

表 C.5　区域用地状况定量评价指数、指标权重调查表

因素或因子	指数(指标)A	指数(指标)B	指数(指标)C	指数(指标)D	…
上一轮平均分值					
上轮方差					
重要性顺序					
权重值					

表 C.6　区域用地状况定量评价的极值标准化法分指数值表

序号	评价对象	指标 1		…		分指数值
		指标值	标准化值	指标值	标准化值	
1						
2						
…						
n						
指标平均值			—		—	—
指标最大值			—		—	—
指标最小值			—		—	—
指标权重值					—	—

表 C.7　区域用地状况定量评价的参照系对应指标理想值表

序号	指标名称	理想值	说明
1			
2			
…			
n			

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 C.8 区域用地状况定量评价的理想值标准化法分指数值表

序号	评价对象	指标 1					…					分指数值
		实际值	理想值	标准化初始值	标准化值	权重值	实际值	理想值	标准化初始值	标准化值	权重值	
1												
2												
…												
n												

表 C.9 区域用地状况定量评价的指数值表

序号	评价对象	分指数 1		…		指数值
		数值	权重值	数值	权重值	
1						
2						
…						
n						

表 C.10 区域用地状况评价指数值表

序号	评价对象	指数 1		…		总指数
		数值	权重值	数值	权重值	
1						
2						
…						
n						

表 C.11 区域用地状况评价的综合类型汇总表

序号	评价对象	定量评价的指数类型		总指数对应的综合类型（基本方法）	校核的综合类型（方法 1）	校核的综合类型（方法…）	判定的综合类型
		指数 1 对应类型	…				
1							
2							
…							
n							

表 C.12 区域用地状况评价的类型汇总表

序号	评价对象	定性分析类型		定量评价类型			判定的综合类型
		土地利用趋势类型（人口）	土地利用趋势类型（经济）	指数 1 对应类型	…	总指数对应的综合类型	
1							
2							
…							
n							

附 录 D
（规范性附录）
区域用地状况定性分析中土地利用趋势类型的划分标准

D.1 人口发展与城乡建设用地变化匹配程度分析的土地利用趋势类型的具体划分标准见表 D.1。

表 D.1 人口发展与城乡建设用地变化的匹配程度分析的土地利用趋势类型

原始数据情况	指标值分布	判定的土地利用趋势类型
人口增长，用地减少或不变	PEI1＜0 或无结果；PCI1＜0 或无结果	挖潜发展型
人口增长，用地增长	同时满足 PEI1≥γ、PCI1≥1	集约扩张型
	其他情形	低效扩张型
人口减少或不变，用地减少或不变	PEI1≥0 或无结果；PCI1≥0 或无结果	发展迟滞型
人口减少或不变，用地增加	PEI1＜0；PCI1＜0	粗放扩张型
注：参照本标准表 1 指标代码，PEI1 为人口与城乡建设用地增长弹性系数；PCI1 为人口与城乡建设用地增长贡献度。γ 是指所有评价对象相应指标的平均值和 1 之间的较大值。		

D.2 经济发展与建设用地变化匹配程度分析的土地利用趋势类型的具体划分标准见表 D.2。

表 D.2 经济发展与建设用地变化的匹配程度分析的土地利用趋势类型

原始数据情况	指标值分布	判定的土地利用趋势类型
经济增长，用地减少或不变	EEI1＜0 或无结果；ECI1＜0 或无结果	挖潜发展型
经济增长，用地增长	同时满足 EEI1≥γ、ECI1≥1	集约扩张型
	其他情形	低效扩张型
经济减少或不变，用地减少或不变	EEI1≥0 或无结果；ECI1≥0 或无结果	发展迟滞型
经济减少或不变，用地增加	EEI1＜0；ECI1＜0	粗放扩张型
注：参照本标准表 1 指标代码，EEI1 为经济与建设用地增长弹性系数；ECI1 为经济与建设用地增长贡献度。γ 是指所有评价对象相应指标的平均值和 1 之间的较大值。		

附 录 E
（规范性附录）
城市用地状况评价指标定义

E.1 城市用地状况评价指标的性质、选择性及处理要求

E.1.1 城市用地状况评价指标根据其反映土地利用的基本特性，分为正向相关指标和适度相关指标。当属于正向相关指标时，其数值越大，代表土地利用状况越佳，反之相反；当属于适度相关指标时，其理想状况是数值落在某一合理区间，超出该区间并和区间控制值差异越大，代表土地利用状况越差，数值过大时则可能属于过度利用，数值过小时则可能属于低度利用。

E.1.2 城市用地状况评价指标涉及必选和备选两种情况。

E.1.3 居住功能区、商业功能区、工业功能区按照土地的利用强度、投入状况和经济效益设定指标，教育功能区重点考察土地的利用强度和投入强度，特别功能区重点考察土地的利用强度。

E.1.4 城市用地状况评价指标的计算对象为各类功能区的样本片区。

E.1.5 城市用地状况评价指标的数据口径和对应范围执行4.6的规定。

城市用地状况评价涉及的人口、城镇人口数据口径，应采用人口普查的常住人口口径。或通过非农业人口、暂住人口、居住人口等进行确定。

E.1.6 城市用地状况评价指标的内涵、数据口径和对应范围，应在城市用地状况评价准备工作中予以明确。

E.2 居住功能区评价指标定义及选择要求

E.2.1 居住功能区评价指标包括综合容积率(R1)、建筑密度(R2)、人口密度(R3)、基础设施完备度(R4)、生活服务设施完备度(R5)、绿地率(R6)、住宅地价实现水平(R7)。其中，综合容积率(R1)、人口密度(R3)、基础设施完备度(R4)、生活服务设施完备度(R5)为必选指标，建筑密度(R2)、绿地率(R6)、住宅地价实现水平(R7)为备选指标。

E.2.2 综合容积率(R1)是指居住功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值，无量纲，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.3 建筑密度(R2)是指居住功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例，单位为%，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.4 人口密度(R3)是指居住功能区样本片区内的居住人口与样本片区土地面积的比值，单位为人/hm^2，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.5 基础设施完备度(R4)是指居住功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度，采用根据GB/T 18507—2001开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定，反映土地的投入状况，属正向相关指标。

E.2.6 生活服务设施完备度(R5)是指居住功能区样本片区内的托、幼、学校等设施的配套程度，采用根据GB/T 18507—2001开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定，反映土地的投入状况，属正向相关指标。

E.2.7 绿地率(R6)是指居住功能区样本片区内的绿地面积占样本片区土地面积的比例，单位为%，反映土地的投入状况，属适度相关指标。

E.2.8 住宅地价实现水平(R7)是指居住功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的住宅基准地价或住宅基准地价中位值的比值，或者其楼面地价与所在级别的住宅基准地价(楼面地价)或住宅基准地价(楼面地价)中位值的比值，无量纲，反映土地的经济效益，属正向相关指标。住宅基准地价的相关结

果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.3 商业功能区评价指标定义及选择要求

E.3.1 商业功能区评价指标包括综合容积率(C1)、基础设施完备度(C2)、商业地价实现水平(C3)、单位用地从业职工数(C4)、单位用地营业额(C5)。其中,综合容积率(C1)、基础设施完备度(C2)、商业地价实现水平(C3)为必选指标,单位用地从业职工数(C4)、单位用地营业额(C5)为备选指标。

E.3.2 综合容积率(C1)是指商业功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.3.3 基础设施完备度(C2)是指商业功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.3.4 商业地价实现水平(C3)是指商业功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的商业基准地价或商业基准地价中位值的比值,或者其楼面地价与所在级别的商业基准地价(楼面地价)或商业基准地价(楼面地价)中位值的比值,无量纲,反映土地的经济效益,属正向相关指标。商业基准地价的相关结果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.3.5 单位用地从业职工数(C4)是指商业功能区样本片区内的从业职工人数与样本片区土地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属正向相关指标。

E.3.6 单位用地营业额(C5)是指商业功能区样本片区内的总营业额与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4 工业功能区评价指标定义及选择要求

E.4.1 工业功能区评价指标包括综合容积率(I1)、单位用地固定资产总额(I2)、基础设施完备度(I3)、单位用地工业总产值(I4)、单位用地工业利税(I5)、工业地价实现水平(I6)。其中,综合容积率(I1)、单位用地固定资产总额(I2)、基础设施完备度(I3)、单位用地工业总产值(I4)为必选指标,单位用地工业利税(I5)、工业地价实现水平(I6)为备选指标。

E.4.2 综合容积率(I1)是指工业功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.4.3 单位用地固定资产总额(I2)是指工业功能区样本片区的固定资产总额与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.4.4 基础设施完备度(I3)是指工业功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.4.5 单位用地工业总产值(I4)是指工业功能区样本片区的工业总产值与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4.6 单位用地工业利税(I5)是指工业功能区样本片区的工业利税与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4.7 工业地价实现水平(I6)是指工业功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的工业基准地价或工业基准地价中位值的比值,或者其楼面地价与所在级别的工业基准地价(楼面地价)或工业基准地价(楼面地价)中位值的比值,无量纲,反映土地的经济效益,属正向相关指标。工业基准地价的相关结果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.5 教育功能区评价指标定义及选择要求

E.5.1 教育功能区评价指标包括综合容积率(E1)、建筑密度(E2)、单位用地服务学生数(E3)、基础设

施完备度(E4)、绿地率(E5)、单位校舍用地服务学生数(E6)、单位体育活动场地服务学生数(E7)。其中,综合容积率(E1)、建筑密度(E2)、单位用地服务学生数(E3)为必选指标,绿地率(E5)、单位校舍用地服务学生数(E6)、单位体育活动场地服务学生数(E7)为备选指标。

E.5.2 综合容积率(E1)是指教育功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.3 建筑密度(E2)是指教育功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例,单位为%,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.4 单位用地服务学生数(E3)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区土地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.5 基础设施完备度(E4)是指教育功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.5.6 绿地率(E5)是指教育功能区样本片区内的绿地面积占样本片区土地面积的比例,数值以%表示,反映土地的投入状况,属适度相关指标。

E.5.7 单位校舍用地服务学生数(E6)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区校舍用地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.8 单位体育活动场地服务学生数(E7)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区体育活动场地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.6 特别功能区评价指标定义及选择要求

E.6.1 特别功能区评价指标包括综合容积率(S1)、建筑密度(S2),都为必选指标。

E.6.2 综合容积率(S1)是指特别功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.6.3 建筑密度(S2)是指特别功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例,数值以%表示,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

附 录 F
（规范性附录）
城市用地状况评价工作用表

表 F.1-1 居住功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	居住人口(万人)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.1-2 居住功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	建筑基底总面积(万 m^2)		
	单位土地地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
用地情况	绿地面积(hm^2)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.1-3 居住功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平	备注
1										
2										
…										
n										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。										

表 F.1-4 居住功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平
理想值							
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。							

表 F.1-5 居住功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	人口密度	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率	住宅地价实现水平	土地利用集约度	备注
1											
2											
…											
n											
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。											

表 F.1-6 居住功能区利用类型分类标准表

利用类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.1-7 居住功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.1-8 居住功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.1-9 居住功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.1-10 典型居住功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区										
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平	土地利用集约度
				…										
…	…													
				…										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。														

表 F.2-1 商业功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	单位土地地价(元/m^2)		
	土地级别		
	所在级别商业基准地价(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.2-2 商业功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	从业职工人数(万人)		
	总营业额(万元)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.2-3 商业功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2	备注
1								
2								
…								
n								
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。								

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.2-4 商业功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2
理想值					

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.2-5 商业功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	编码	面积 hm^2	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数	单位用地营业额	土地利用集约度	备注
1									
2									
…									
n									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.2-6 商业功能区土地利用状况类型分类标准表

利用类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.2-7 商业功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.2-8 商业功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.2-9　商业功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.2-10　典型商业功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区								
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2	土地利用集约度
				…								
…	…											
				…								
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。												

表 F.3-1　工业功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	固定资产总额(万元)		
	工业总产值(万元)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.3-2　工业功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	单位土地地价(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别工业宅基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
	工业利税(万元)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.3-3 工业功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平	备注
1									
2									
…									
n									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.3-4 工业功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平
理想值						

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.3-5 工业功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	编码	面积 hm^2	综合容积率	单位用地固定资产总额	基础设施完备度	单位用地工业总产值	单位用地工业利税	工业地价实现水平	土地利用集约度	备注
1										
2										
…										
n										

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.3-6 工业功能区土地利用状况类型分类标准表

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.3-7 工业功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.3-8 工业功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.3-9 工业功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.3-10 典型工业功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区								
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平	土地利用集约度
				…									
…	…			…									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.4-1 教育功能区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	样本片区服务学生总数(人)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		
	建筑基底总面积(万 m^2)		

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.4-2 教育功能区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
用地情况	校舍用地面积(hm^2)		
	体育活动场地面积(hm^2)		
	绿地面积(hm^2)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.4-3 教育功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2	备注
1										
2										
…										
n										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。										

表 F.4-4 教育功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2
理想值							
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。							

表 F.4-5 教育功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	单位用地服务学生数	基础设施完备度	绿地率	单位校舍用地服务学生数	单位体育活动场地服务学生数	土地利用集约度	备注
1											
2											
…											
n											
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。											

表 F.4-6 教育功能区土地利用状况类型分类标准表

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—		—
土地利用集约度				

表 F.4-7 教育功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.4-8 教育功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.4-9 教育功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.4-10 典型教育功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区										
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2	土地利用集约度
				…										
…	…													
				…										

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.5-1　特别功能区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
用地情况	土地面积(hm^2)		
	土地级别		
	建筑总面积(万 m^2)		
	建筑基底总面积(万 m^2)		

表 F.5-2　特别功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	备注
1					
2					
…					
n					
注：备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。					

表 F.5-3　特别功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %
理想值		

表 F.5-4　特别功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	土地利用集约度	备注
1						
2						
…						
n						
注：备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。						

表 F.5-5　特别功能区土地利用状况类型分类标准

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.5-6　特别功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.5-7 特别功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.5-8 特别功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.5-9 典型特别功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区					
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	建筑密度 %	土地利用集约度
				…					
…	…								
				…					

表 F.6-1 各类功能区土地集约利用状况评价结果汇总表(一)

功能区类型	过度利用区		集约利用区		中度利用区		低度利用区		合计	
	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %
居住功能区										
商业功能区										
工业功能区										
教育功能区										
特别功能区										
总计		100		100		100		100		100

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.6-2 各类功能区土地集约利用状况评价结果汇总表(二)

功能区类型	过度利用区		集约利用区		中度利用区		低度利用区		合计	
	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %
居住功能区										100
商业功能区										100
工业功能区										100
教育功能区										100
特别功能区										100
总计										100

表 F.7 功能区土地集约利用状况评价指标权重调查表

指标	指标 A	指标 B	指标 C	指标 D	…
上一轮平均分					
上轮方差					
重要性顺序					
权重值					

附 录 G
（规范性附录）
城市用地潜力测算工作用表

表 G.1 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(居住功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.2 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(商业功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.3 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(工业功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.4 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(教育功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.5 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为居住功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.6 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为商业功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.7 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为工业功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.8 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为教育功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.9 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为特别功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.10 功能区挖潜方式分类结果表

情形	序号	功能区名称	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2
保留现有物业，利用空闲地进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			
进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			
进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			

表 G.11 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	空闲地编码	空闲地面积 hm^2	规划允许的容积率	新建物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	经济潜力 万元	功能区空闲地面积合计 hm^2	功能区经济潜力 万元
1										
			…	…	…	…	…	…		
2										
			…	…	…	…	…	…		
…										
			…	…	…	…	…	…		
n										
			…	…	…	…	…	…		

表 G.12 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地编码	改造地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	新建物业市场价格 元/m^2	现有物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	经济潜力 万元	功能区改造地面积合计 hm^2	功能区经济潜力 万元
1												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
2												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
…												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
n												
			…	…	…	…	…	…	…	…		

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.13　进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	新建物业市场价格 元/m^2	现有物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	功能区经济潜力 万元
1								
2								
…								
n								
合计			—	—				

表 G.14　城市用地潜力测算功能区汇总表(保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	空闲地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1					
	2					
	…					
	n					
商业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
工业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
教育功能区	1					
	2					
	…					
	n					
特别功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.15　城市用地潜力测算功能区汇总表(进行部分改造的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.15（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
商业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
工业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
教育功能区	1					
	2					
	…					
	n					
特别功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.16 城市用地潜力测算功能区汇总表(进行整体改造的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1				
	2				
	…				
	n				
商业功能区	1				
	2				
	…				
	n				
工业功能区	1				
	2				
	…				
	n				
教育功能区	1				
	2				
	…				
	n				

表 G.16（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
特别功能区	1				
	2				
	…				
	n				

表 G.17 城市用地潜力利用时序配置汇总表（现状为居住功能区）

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 万元/hm^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.18 城市用地潜力利用时序配置汇总（现状为商业功能区）

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.19 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为工业功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.20 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为教育功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.21 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为特别功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.22 各功能区城市用地潜力利用时序配置汇总

开发时序	居住功能区		商业功能区		工业功能区		教育功能区		特别功能区	
	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期										
近期										
远期										
合计										
注:表中的绝对规模潜力指基于规划用途的土地绝对规模潜力。										

表 G.23 城市用地潜力分区标准

类 型	标准计量单位	高潜力区	中潜力区	低潜力区	无潜力区
基于现状用途的规模潜力分区					
基于规划用途的规模潜力分区					
基于单位土地经济潜力的经济潜力分区					

表 G.24 基于现状用途的城市用地规模潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号(现状土地面积,绝对规模潜力)	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
1	高潜力区			
2	中潜力区			

表 G.24（续）

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，绝对规模潜力）	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.25 基于规划用途的城市用地规模潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，绝对规模潜力）	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
1	高潜力区			
2	中潜力区			
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.26 城市用地经济潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，经济潜力）	现状土地面积合计 hm^2	经济潜力合计 万元
1	高潜力区			
2	中潜力区			
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.27 城市用地规模潜力、经济潜力、潜力利用时序配置汇总

功能区类型	序号	功能区编号	现状用途规模潜力 hm^2	规划用途规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2	时序配置
居住功能区	1						
	2						
	…						
	n						
商业功能区	1						
	2						
	…						
	n						

表 G.27（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状用途规模潜力 hm^2	规划用途规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2	时序配置
工业功能区	1						
	2						
	…						
	n						
教育功能区	1						
	2						
	…						
	n						
特别功能区	1						
	2						
	…						
	n						

STANDARDS PRESS OF CHINA

附 录 H
（规范性附录）
建设用地节约集约利用评价成果验收标准

H.1 区域用地状况评价成果验收标准

H.1.1 区域用地状况评价成果检查验收的主要内容包括：

a) 评价对象确定；
b) 工作程序和工作方法；
c) 准备工作检查；
d) 指数、指标选择、量化数据及标准化数据检查；
e) 土地利用状况类型划定的工作、技术方法检查；
f) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；
g) 成果报告检查。工作总结是否全面、表述是否清楚、工作中的技术问题是否处理得当、对成果应用论述是否合理等；
h) 基础资料汇编（或数据库）检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.1.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，区域用地状况评价工作评为合格。

H.2 城市用地状况评价成果验收标准

H.2.1 城市用地状况评价成果检查验收主要内容包括：

a) 工作程序和工作方法；
b) 基础图件、准备工作等的检查；
c) 评价工作地域的范围检查。划界的面积误差不得超过准确范围面积的10%；
d) 功能区划分、样本片区选取检查。检查总数不少于10%的功能区和样本片区，划分错误不得超过检查数量的10%；
e) 样本片区、功能区的土地利用类型检查。检查总数不少于10%的图斑总数，划分错误不得超过检查数量的10%；
f) 典型样本片区的信息检查。检查总数不少于20%的典型样本片区数量，信息错误率不得超过检查数量的10%；
g) 成果报告检查。成果报告是否全面、论述是否清楚、工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用论述是否合理等；
h) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；抽查图斑总数10%～20%，其图示、符号、注记等错误不得超过检查图斑数的5%；
i) 基础资料汇编（或数据库）检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.2.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，城市用地状况评价工作评为合格。

H.3 城市用地潜力测算成果验收标准

H.3.1 城市用地潜力测算成果检查验收主要内容包括：

a) 工作程序和工作方法检查；
b) 计算过程和结果检查。检查总数不少于5%的功能区和样本片区，计算错误不得超过检查数

量的10%；

c) 潜力区划分和潜力规模检查。检查总数不少于5%的潜力区数量，错误率不得超过检查数量的10%；

d) 成果报告检查。成果报告是否全面、论述是否清楚、工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用论述是否合理等；

e) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；

f) 基础资料汇编(或数据库)检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.3.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，城市用地潜力测算工作评为合格。

山西金匮集团 图书专用章

附 录 I
（资料性附录）
城市用地状况评价中功能区初步划分涉及的主要地类

表 I.1 城市建设用地集约利用状况评价中功能区初步划分涉及的主要地类参考表

城市功能区类型	《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137—1990)涉及的地类(代码)	《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)涉及的地类(代码)
居住功能区	二居住用地(R) 或三住宅用地(R_{11}、R_{21}、R_{31}、R_{41})、公共服务设施用地(R_{12}、R_{22}、R_{32}、R_{42})	城镇住宅用地(071)、商服用地(05)(为居住区及其以下规模区域设置)、公共管理与公共服务用地中的机关团体用地(081)(为居住区及其以下规模区域设置)、科教用地(083)(为居住区及其以下规模区域设置)
商业功能区	商业金融业用地(C_2)	居住区级以上(不含居住区级)的商服用地(05)
工业功能区	工业用地(M)、仓储用地(W)	工业用地(061)、仓储用地(063)
教育功能区	高等学校用地(C_{31})、中等专业学校用地(C_{32})	科教用地(083)中的高等学校、中等专业学校用地

中华人民共和国土地管理
行业标准
建设用地节约集约利用评价规程
TD/T 1018—2008
*
中国标准出版社出版发行
北京复兴门外三里河北街16号
邮政编码:100045
网址 www.spc.net.cn
电话:68523946 68517548
中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷
各地新华书店经销
*
开本 880×1230 1/16 印张 4.25 字数 116 千字
2008年11月第一版 2009年3月第三次印刷
*
书号:155066·2-19305 定价 47.00 元

如有印装差错 由本社发行中心调换
版权专有 侵权必究
举报电话:(010)68533533

TD/T 1018-2008

5.6.1 文字报告编制要求

5.6.1.1 工作报告内容要求

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用、工作成果、工作经验以及相关建议等。

5.6.1.2 技术报告编制要求

a) 明确评价对象范围，阐述评价对象的自然、经济和社会概况等；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等；

c) 阐述区域用地状况定性分析的内容，包括定性分析评价指标体系的确定、相关指标的计算、评价对象土地利用趋势类型判定过程以及结果等；

d) 阐述区域用地状况定量评价的内容，包括定量评价的指标体系的确定，各项指数、分指数、分指数指标权重的确定，分指数指标标准化处理（采用理想值标准化法时，应说明理想值确定的依据和方法），分指数、指数、总指数分值计算，评价对象的土地利用状况类型判定，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

e) 综合分析定性分析和定量评价成果，包括土地利用类型分布特点及规律、地域差异原因、主要问题和对策建议等；

f) 说明区域用地状况评价成果的应用前景、应用方向以及建设用地节约集约政策建议等。

5.6.2 图件编制要求

成果图包括区域用地状况评价的土地利用状况类型图，可按总指数、分指数等评价结果编制。其他图件根据需要编制。

5.6.2.1 区域用地状况评价综合类型图编制要求

编图前，要将区域用地状况评价成果分类整理，确定编图工作程序、编绘内容和编制方法。

综合类型图要反映评价对象位置、土地利用状况综合类型等内容。应通过不同的色调、灰度、注记等方式来反映，其他图面符号应尽量简化。

5.6.2.2 区域用地状况评价指数类型图、区域用地状况评价分指数类型图编制要求

a) 按照5.5.4.3提供的方法进行分值分段，同属于同一分值段的评价对象所辖行政区域采用同一色彩反映。

b) 应通过不同的色调、灰度、注记等方式，并配以适当图例来表现评价对象结果的差异。

5.6.2.3 区域用地状况评价成果图应进行必要的图面整饰，按制图规范标出图廓、方里网、图名、指北针、比例尺等，最后标出制图单位及时间。

5.6.3 基础资料汇编要求

5.6.3.1 区域用地状况评价基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求，对区域用地状况评价过程中涉及各类原始数据、指标、指数数据进行规范化整理，归档成册，指标、指数数据的有关表格格式按附录C的要求，其他原始数据整理方式和格式自行确定。有条件的地区，可建立基础资料信息数据库，数据库格式见附录C的表格要求。

5.6.3.2 区域用地状况评价基础资料汇编主要内容包括：

a) 评价工作涉及的原始数据和经标准化处理的数据。

b) 其他与区域用地状况评价工作有关的文件、技术处理说明等。

6 城市建设用地集约利用状况评价

6.1 准备工作

6.1.1 任务书编写

6.1.1.1 城市用地状况评价工作应编写任务书，依照5.1.1的要求实施。

6.1.1.2 城市用地状况评价的任务书可与城市用地潜力测算任务书合并编写。

6.1.2 表格准备

有关工作用表应从附录 F 中选择。

6.1.3 图件准备

6.1.3.1 城市用地状况评价应准备各类工作底图。工作底图宜采用覆盖评价范围的地形图、城镇地籍图、规划图、行政区划图等图件。

6.1.3.2 根据城市规模和复杂程度不同，工作底图的比例尺应当符合下列各款的要求。

6.1.3.2.1 城市用地状况评价土地利用类型图、功能区与样本片区分布图应符合表 2 的规定。需要另行设定上述图件比例尺时，应予以说明。

表 2 城市用地状况评价土地利用类型图、功能区与样本片区分布图的工作底图比例尺

城市类型	工作底图比例尺
大城市	1∶10 000 ～ 1∶50 000
中等城市	1∶5 000 ～ 1∶25 000
小城市以下	1∶1 000 ～ 1∶10 000

6.1.3.2.2 城市及城市用地状况评价工作地域区位图的工作底图比例尺可根据图幅确定。

6.1.3.2.3 典型样本片区图的工作底图应采用城镇地籍图，无地籍图时，可用比例尺不小于1∶2 000、并能准确划出样本片区四至、清晰显示地物的地形图或其他图件。

6.1.3.2.4 其他辅助图件的工作底图应能满足工作需要，比例尺由各城市自行确定。

6.2 评价指标体系

6.2.1 城市用地状况评价的指标体系按不同类型功能区来设定，本标准主要对居住功能区、商业功能区、工业功能区、教育功能区、特别功能区等指标体系进行规定。

6.2.2 对于上述功能区以外的行政办公区、文化体育区等，鼓励各地自行确定指标体系，并参照本标准进行评价。

6.2.3 居住功能区、商业功能区、工业功能区、教育功能区、特别功能区的评价指标体系按照表 3 的要求选取，并按照必选和备选的有关要求使用。

6.2.4 城市用地状况评价指标分为正向相关指标和适度相关指标，有关指标定义及规定见附录 E。

表 3 城市用地状况评价指标体系

功能区类型(代码)	指标(代码)	选择要求
居住功能区(R)	综合容积率(R1)	必选
	建筑密度(R2)	备选
	人口密度(R3)	必选
	基础设施完备度(R4)	必选
	生活服务设施完备度(R5)	必选
	绿地率(R6)	备选
	住宅地价实现水平(R7)	备选
商业功能区(C)	综合容积率(C1)	必选
	基础设施完备度(C2)	必选
	商业地价实现水平(C3)	必选
	单位用地从业职工数(C4)	备选
	单位用地营业额(C5)	备选

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 3（续）

功能区类型(代码)	指标(代码)	选择要求
工业功能区(I)	综合容积率(I1)	必选
	单位用地固定资产总额(I2)	必选
	基础设施完备度(I3)	必选
	单位用地工业总产值(I4)	必选
	单位用地工业利税(I5)	备选
	工业地价实现水平(I6)	备选
教育功能区(E)	综合容积率(E1)	必选
	建筑密度(E2)	必选
	单位用地服务学生数(E3)	必选
	基础设施完备度(E4)	必选
	绿地率(E5)	备选
	单位校舍用地服务学生数(E6)	备选
	单位体育活动场地服务学生数(E7)	备选
特别功能区(S)	综合容积率(S1)	必选
	建筑密度(S2)	必选
注：特别功能区是指不在居住、商业、工业、教育功能区范围内，但属于闲置地、空闲地、产业结构调整用地、以及其他需要在土地利用管理中加以特别关注的区域。		

6.3 资料调查与整理

6.3.1 城市用地状况评价的数据口径和范围应符合 4.6 的规定。

6.3.2 应根据城市用地状况评价工作需要，收集各类统计年鉴或资料，土地利用变更调查成果、城市建设统计年报等资料。

6.3.3 应根据城市用地状况定量评价工作需要，进行功能区、样本片区的编号编码、名称、土地级别填报等工作。

a) 按照居住(R)、商业(C)、工业(I)、教育(E)和特别(S)功能区的划分对各功能区进行编号，如：居住功能区 1 编号为 R001，商业功能区 2 编号为 C002 等；

b) 样本片区编码应结合所属功能区开展，如：居住功能区 1 中的 1 号样本片区的编码为 R001-01；

c) 样本片区编码应根据需要，依次开展片区初始编码、片区编码。片区初始编码是指初步划分功能区时样本片区的编码，片区编码是指与最终确定的功能区相对应的样本片区的编码；

d) 填报样本片区有关信息时，所涉及的隶属功能区是指最终确定的样本片区所属的功能区；所涉及的土地级别是指样本片区对应用途土地的分类定级级别，无法满足此要求时，可采用综合定级所确定的级别代替，并按照“级别值(综合)”方式填写。

6.3.4 资料整理工作应在信息填报、汇总的基础上进行，整理成果应符合本标准附录 F 中有关工作用表要求；必要时，应开展实地考察、校核等工作，形成补充调查成果，并在工作底图上进行标注。

6.4 定性分析

城市用地状况评价定性分析是在核定评价工作地域的基础上，从城市所辖行政区域、工作地域两个层面，对城市建设用地状况进行分析。

6.4.1 **评价工作地域核定**

城市土地利用状况定性分析首先需核定评价工作地域。若核定结果与任务书要求有差异，应调整并予以说明。

6.4.1.1 城市用地状况评价工作地域是指中心城区的城市建成区。

6.4.1.2 中心城区一般是指所在城市的人民政府驻地或辖区人民政府驻地，允许存在一个或多个组团的空间分布情形。

6.4.1.3 城市建成区宜在法定规划确定的规划城市建设用地范围内划定。

法定规划特指按照国家法律法规的规定，经合法程序予以批准的土地利用总体规划或城市总体规划。当土地利用总体规划或城市总体规划全部或局部发生修订、调整或变更时，应以距评价时点最近的、并经合法程序批准的法定规划版本或更新、调整方案为准。

规划城市建设用地应符合 GBJ 137—1990 的有关规定。

城市建成区具体划定时可参照统计管理或城市规划管理的有关规定进行。

6.4.1.4 设区市的工作地域，原则上不超出该市所辖的区的行政边界。

6.4.2 **定性分析内容**

6.4.2.1 定性分析的主要内容涉及城市所辖行政区域、工作地域两个层面。

6.4.2.2 城市所辖行政区域层面的定性分析内容包括：

a) 人口、经济发展状况；

b) 建设用地、城乡建设用地总体状况和结构变化特征；

c) 自然条件特点、土地后备资源状况（特别是可供城市进一步发展的后备土地资源的数量及用地制约因素）、郊区人均占有耕地水平、土地资源可持续使用的年限等；

d) 根据工作需要，可以参照本标准区域用地状况评价设定的指标体系及其技术要求，自行开展建设用地节约集约利用状况的动态变化分析等。

6.4.2.3 工作地域层面的定性分析内容包括：

a) 用地现状与城市总体规划用地规划状况的差异性分析，重点对土地用途调整进行分析；

b) 闲置土地、空闲土地状况以及产业结构调整区域的分布、用地规模等；

c) 用地布局、用地结构的特点和存在问题，重点分析：城市布局与土地利用效率的相互关系；城市布局是否紧凑；城市用地结构是否与城市性质吻合（如居住、公共设施、道路广场、绿地等用地的结构）；城市中心区的用地组合是否合理；城市边缘区新开发的土地是否得到充分利用；城市基础设施状况（如道路网密度；道路、供水、电力、电讯、供气、供热等基础设施投资、建设和保障状况）；

d) 土地市场状况，包括土地级别分布、基准地价、土地价格和房地产价格空间分布及交易状况等；

e) 绿化状况、生态、环境质量状况等；

f) 工业用地的土地利用状况。重点分析有关工业功能区内主导产业典型工业企业的容积率、绿地率、行政办公及生活服务设施用地所占比例等。

6.5 **定量评价**

城市用地状况定量评价是在城市用地状况定性分析的基础上，划分城市功能区，选择样本片区作为其代表，按照 6.2.4 的要求选择评价指标，进行理想值指标标准化，计算有关指数，评价样本片区的土地集约利用水平，从而揭示不同类型功能区的土地集约利用水平。

6.5.1 **功能区的初步划分**

6.5.1.1 功能区是指土地使用功能、使用强度、土地利用方向、基准地价等条件大体一致的区域。

6.5.1.2 功能区初步划分时，应按照地形、地物边界一致性、行政区划相对完整性和基准地价保持一致性的原则进行，其数量取决于城市规模的大小。

6.5.1.3 居住功能区划分时，要求其范围内住宅用地、居住区级以下（含居住区级）的公共服务设施用

地分别应占50%以上和12%～25%的比例。

6.5.1.4 商业功能区划分时，要求其范围内商服用地（含商务、金融、服务业等用地）占60%以上，原则上属于居住区级以上（不含居住区级）的商业金融等公共服务设施用地。对大、中城市，商业功能区主要针对市级、区级的商业中心区域和专业性市场区域来划分，小城市主要针对市级的商业中心区域和专业性市场区域来划分。

6.5.1.5 工业功能区划分时，要求其范围内工业用地（含高新技术产业用地和仓储用地）占40%以上。

6.5.1.6 教育功能区原则上仅对高等院校、大中专学校等划定；一个教育功能区原则上由一个教育机构构成，分散布局的教育机构所管理的区域可以划分为多个教育功能区。

必要时，可以有选择地将全部或部分中学、小学、托幼机构纳入教育功能区，也可以由多个教育机构所管理的区域共同构成一个教育功能区，但应予以说明。

6.5.1.7 居住、商业、工业、教育功能区的不同类型用地比例的计算基数不含相应区域内未开工建设的用地。

6.5.1.8 特别功能区的划分在初步划分居住、商业、工业、教育功能区后进行。应结合城市土地利用状况定性分析结果，将属于闲置土地、空闲土地、产业结构调整区域的用地以及其他需要在土地利用管理中予以关注的用地列入。

6.5.1.9 除居住、商业、工业、教育、特别功能区、自行设定开展评价的功能区外，剩余区域统一称为“未参与评价区”。

6.5.1.10 有关功能区初步划分时涉及的主要地类可参考附录I。

6.5.2 样本片区的初步划分

6.5.2.1 样本片区是指在功能区中具有典型性的区域，应根据不同功能分别选定。

6.5.2.2 每个功能区应选择不少于2个样本片区或将整个功能区作为一个样本片区对待，样本片区土地面积之和不少于功能区面积的20%。

6.5.2.3 当一个居住功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 宜按居住小区范围选择，必要时可以居住组团范围替代；

b) 难以划定居住小区或居住组团的区域可按居委会范围选择，必要时可将多个居委会范围合并为一个样本片区，但不得超出街道办事处范围；

c) 面积以10 hm^2～20 hm^2为宜，最小不得小于4 hm^2。

6.5.2.4 当一个商业功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 可以将商业功能区中的多宗土地相连的区域作为一个样本片区处理；

b) 可选择单宗土地作为样本片区，土地面积不小于1 hm^2。

6.5.2.5 当一个工业功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 样本片区内除包括厂房外，还包括为工业生产服务的辅助设施，如交通运输、仓库、基础设施等，但不包括居住用地；

b) 可以一宗土地或多宗相连土地作为一个样本片区，但土地面积不宜小于10 hm^2。

6.5.2.6 一个教育功能区原则上作为一个样本片区，特殊情况除外。

6.5.2.7 一个特别功能区原则上作为一个样本片区，特殊情况除外。

6.5.3 指标理想值确定

6.5.3.1 对于居住、商业、工业、教育功能区，样本片区理想值应按照土地的现状用途确定；对于特别功能区，样本片区理想值应按照土地的规划用途确定。

6.5.3.2 针对不同类型的功能区，应确定该样本片区各项指标的理想值，主要依据有：

a) 国家和地方制定的法律、法规、制度及技术标准；

b) 地方编制的土地利用总体规划、城市规划采用的技术指标（如地方技术标准、控制性详细规划指标等）；

c) 缺乏上述依据和标准时，可选择能反映当地实际情况、并代表较高土地集约利用程度的区域做调查研究，并结合专家咨询等途径确定相关理想值。

6.5.3.3 对代表较高土地集约利用程度的区域开展调查研究，应针对现状开展，并应根据不同类型功能区的特点，满足样本片区的城镇土地质量（如土地级别）或类型的要求，进行同级或同类型的调查，并将相关结果整理归档。

6.5.4 样本片区的土地利用状况类型划分

6.5.4.1 属于过度利用区类型的样本片区初步划分

应用综合容积率指标，针对不同类型功能区所选的样本片区，运用极限条件评价法划分过度利用区类型与其他待定利用区类型，初步识别属于过度利用区类型的样本片区。具体处理原则如下：

一旦样本片区的综合容积率指标大于理想值的上界值（通常是规划标准的上界值或控制性详细规划确定的上界值）时，则直接划分为过度利用区类型，否则，划归为其他待定类型。

6.5.4.2 其他待定类型的样本片区初步划分

6.5.4.2.1 在定量评价中，其他待定类型的样本片区一般分为过度利用、集约利用、中度利用、低度利用类型。

6.5.4.2.2 其他待定类型样本片区的类型可采用理想值标准化方法，通过计算其土地利用集约度，划分相应分值区段来确定，并运用判别分析法和定性判断法进行校核。

6.5.4.2.3 土地利用集约度计算的指标标准化初始值按照公式(7)进行。

$$F_{i0}=\frac{b_i}{u_i} \qquad \cdots\cdots(7)$$

式中：

F_{i0}——第 i 项指标标准化初始值；

u_i——第 i 项指标理想值；

b_i——第 i 项指标实际值。

根据有关指标或对应理想值的特征差异，需要对指标标准化值的初始值按照以下原则处理，确定各项指标标准化值 F_i。具体原则如下：

a) 当 u_i 只是一个唯一值且不等于0，并且愈大愈佳时，应分别处理：

1) 若 $F_{i0}\geq 1$，$F_i=1$，表示指标实际值为合理状态；

2) 若 $F_{i0}<1$，$F_i=F_{i0}$，计算结果表示评价的样本片区的对应指标实际值与理想值的差距。

b) 当 u_i 不是一个唯一值而是一个区间值时，应分别处理：

1) 若 b_i 隶属 u_i 所在区间，F_i 直接赋为1，表示指标实际值为合理状态；

2) 若 $b_i>u_i$ 的上界值，$F_i=F_{i0}$，但此时式中的 u_i 取相应理想值的上界值，表示指标实际值超过理想值的状况；

3) 若 $b_i<u_i$ 的下界值，$F_i=F_{i0}$，但此时式中的 u_i 取相应理想值的下界值，表示指标实际值与理想值的差距。

c) 当 u_i 只是一个唯一值且不等于0，并且大于或小于都不合理时，则 $F_i=F_{i0}$：

1) 计算结果小于1，表示评价的样本片区的对应指标实际值与理想值有差距；

2) 计算结果大于1，表示指标实际值超过理想值；等于1，表示指标实际值为合理状态。

6.5.4.2.4 样本片区土地利用集约度（λ）的计算按照公式(8)进行。

$$\lambda=\sum_{i=1}^{n}(\beta_i\times F_i)\times 100 \qquad \cdots\cdots(8)$$

式中：

λ——样本片区的土地利用集约度；

β_i——第 i 项指标权重，$0\leq\beta_i\leq 1$，所有指标的权重值和为1，可采用特尔菲法、层次分析法、因素成

对比较法等确定，具体参照 5.5.2.1 和 5.5.2.2 的规定；

F_i——第 i 项指标的标准化值。

6.5.4.2.5 其他待定类型的样本片区土地利用状况类型初步划分。

按照总分频率曲线图法等对不同功能类型的样本片区土地利用集约度进行分值区段划分，确定过度利用、集约利用、中度利用、低度利用四种类型的标准。原则上过度利用类型的土地利用集约度不宜小于 95，集约利用类型不宜小于 75，中度利用类型不宜小于 50。

结合其他定量方法和定性判断进行结果校核。

根据不同类型样本片区所选定的指标，对按照上述步骤初步划分并归类的样本片区采用判别分析、聚类分析等方法进行分析验证。若验证结果与初步划分结果不一致时，应通过特尔菲法等方法予以定性判断。

6.5.4.3 按照土地利用状况类型，将不同功能区的所有样本片区进行归并整理。

6.5.5 **功能区范围的调整及土地利用状况类型的判定**

6.5.5.1 按照样本片区的评价结果，并根据功能区划分的原则，重新调整功能区范围。若调整后功能区出现无样本片区可以代表的情形时，应按照样本片区的选择原则确定新的样本片区，并按照前述城市用地状况评价的方法重新评价，直至最终确定对所属功能区具有代表性的样本片区及相应功能区。

6.5.5.2 根据各功能区对应的样本片区土地利用状况类型，确定不同功能区的土地利用状况类型，并予以汇总分析。

6.5.6 **典型功能区和样本片区的信息整理**

根据各功能区对应的土地利用状况类型，选择城市用地状况评价的具有代表性的典型功能区及其对应的典型样本片区，整理相关信息，形成相关的图件、图像和数据信息，并进行归档管理。

6.6 **成果编制**

城市用地状况评价成果主要包括文字报告、图件、基础资料汇编。文字报告包括工作报告和技术报告。评价报告和基础资料汇编应提交纸质报告及相应电子文件；成果图件应提交纸质图件以及 E00 格式、JPG 格式的电子图件。

6.6.1 **文字报告编制要求**

6.6.1.1 **工作报告内容要求**

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用、工作成果、工作经验以及相关建议等。

6.6.1.2 **技术报告编制要求**

a) 明确评价对象范围，阐述评价对象的自然、经济和社会概况等；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等；

c) 阐述城市用地状况评价定性分析的内容，包括评价工作地域核定情况、城市所辖行政区域、工作地域两个层面的定性分析的内容和结论；

d) 阐述城市用地状况定量评价的内容，包括说明各类功能区及其样本片区的范围及其划分方法等、说明各类功能区评价指标及其选取思路等、阐述指标权重的确定，理想值的确定，指标标准化处理，样本片区土地利用集约度分值计算及结果校核，功能区范围的调整及土地利用状况类型的判定，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

e) 综合分析定性分析和定量评价成果，包括土地利用类型分布特点及规律、地域差异原因、主要问题和对策建议等；

f) 说明区域用地状况评价成果的应用前景、应用方向以及城市建设用地集约利用政策建议等。

6.6.2 **评价图件的编制及面积量算要求**

6.6.2.1 **成果图编制的一般要求**

6.6.2.1.1 城市用地状况评价成果图件包括：

a) 城市及功能区工作地域区位图；
b) 工作地域范围图；
c) 工作地域用地现状图；
d) 工作地域用地现状与规划用途比较图；
e) 功能区和样本片区分布图；
f) 土地利用状况类型图(功能区)；
g) 土地利用状况类型图(样本片区)；
h) 典型功能区和典型样本片区分布图；
i) 其他能反映成果的图件。

6.6.2.1.2 城市用地状况评价成果图件应直观地反映图件所表达的内容。图件所反映的空间信息应通过不同的图斑、色调、灰度、注记等来反映。

除表达图件主要内容信息外，还应按制图规范标出图廓、方里网、图名、图例、指北针、比例尺等，最后应该标出制图单位及时间。

6.6.2.1.3 编图以图幅为单位，其比例尺与工作底图相一致，按需要可在分幅图的基础上编绘总图。

6.6.2.1.4 采用计算机系统为辅助手段进行城市用地状况评价时，成果图件的编码规则应按国家有关规定执行。

6.6.2.2 **主要成果图件的编制**

6.6.2.2.1 工作地域范围图、用地现状图、用地现状与规划用途比较图的编制要求如下：

a) 工作地域范围图应在能反映其所属的城市辖区或市域范围的图件上标注，并明确标示评价城市用地状况评价工作地域的轮廓范围；
b) 对于用地现状图，应通过不同色调的图斑来表现土地利用现状用途状况；
c) 用地现状与规划用途比较图，应重点表现差异部分，通过不同色调的图斑来表现现状与规划用途之间的转变；
d) 相关图件应清晰地反映出对应区域内主要铁路、公路、河流、行政界线等要素。

6.6.2.2.2 功能区和样本片区分布图的编制要求如下：

a) 对不同功能的功能区采用不同色调的图斑加以区分，各功能区之间应有明确的界限，并标注相应的功能区编号；
b) 在功能区分布图上，采用突出色调的图斑清晰地反映出样本片区的分布情况，并标注相应的片区编码。

6.6.2.2.3 土地利用状况类型图(功能区)的编制要求如下：

a) 以功能区为基本单元，通过不同色调的图斑反映功能区的土地利用状况类型；
b) 图面须注明功能区编号；
c) 各功能区之间应有清晰的边界。

6.6.2.2.4 土地利用状况类型图(样本片区)的编制要求如下：

a) 以不显示功能区编号的城市用地状况评价土地利用类型图(功能区)为底图；
b) 采用突出的色框反映样本片区的轮廓形状和分布情况；
c) 注明样本片区编码。

6.6.2.2.5 典型功能区和典型样本片区分布图的编制要求如下：

在已经形成的功能区和样本片区分布图基础上，采用突出色调的图斑反映出典型功能区和典型样本片区的分布情况，非典型功能区的部分采用不同深度的灰度处理。

6.6.2.3 **量算面积**

6.6.2.3.1 城市用地状况评价要求对不同土地利用类型、不同功能区的土地面积进行量算并进行汇总、统计。面积量算在清绘清楚的工作底图或在计算机系统电子图上进行。

6.6.2.3.2 面积量算方法采用解析法或图面量算法(图解法、求积仪法、方格法)。不论采用何种方法,均应独立进行两次量算;采用计算机系统为辅助手段进行城市用地状况评价时,面积量算采用解析法,系统进行一次量算;面积量算应利用图幅面积对量算图斑面积进行控制。

6.6.2.3.3 量算数据按图斑进行统计,结果分别填入附录F的相关表格。

6.6.3 基础资料汇编编制要求

6.6.3.1 城市用地状况评价基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求,对城市用地状况评价过程中涉及的有关原始数据、指数、指标的基本数据进行规范化整理,归档成册,有关指数、指标的表格格式按附录F的要求,原始数据整理方式自行规定。有条件的地区,可建立基础资料数据库,数据库格式参照附录F的表格要求。

6.6.3.2 基础资料汇编主要内容包括:

a) 对象的自然、社会和经济条件及计算评价指标值涉及的原始数据;

b) 对象的评价指标的原始数据和经标准化处理的数据;

c) 功能区和样本片区的面积汇总表;

d) 其他与城市用地状况评价工作有关的文件、技术处理说明等。

7 城市建设用地集约利用潜力测算

7.1 工作要求

7.1.1 一般要求

7.1.1.1 针对不同情形,分为城市用地规模潜力测算和经济潜力测算,主要涉及被确定为低度利用区、中度利用区的区域。

必要时,可对区域进一步细分。

7.1.1.2 城市用地规模潜力测算包括绝对规模潜力测算和相对规模潜力测算。

对于居住、工业、商业、教育功能区的规模潜力测算,应分别考虑下列两种情形:

a) 基于现状用途的规模潜力测算;

b) 基于规划用途的规模潜力测算。

对于特别功能区的规模潜力测算,仅考虑基于规划用途的规模潜力测算。

当功能区的整体或局部无法明确规划用途时,可采用现状用途来代替相应区域的规划用途。

7.1.1.3 城市用地经济潜力测算在基于规划用途的规模潜力测算基础上进行。

经济潜力测算应分别考虑以下三种情形:

a) 保留现有物业,利用空闲地进行挖潜的经济潜力测算;

b) 进行部分改造,部分拆除现有物业进行挖潜的经济潜力测算;

c) 进行整体改造,拆除现有物业进行挖潜的经济潜力测算。

7.1.1.4 城市用地潜力分区包括城市用地的规模潜力分区和经济潜力分区。

7.1.1.5 在经济潜力测算和经济潜力分区的基础上,可按照短期(两年内)、近期(3～5年)、长期(6～10年)确定有关功能区的潜力利用时序。

7.1.1.6 在潜力分区基础上,应进行城市用地绝对规模潜力汇总、经济潜力汇总及潜力时序配置汇总。

7.1.2 准备工作

潜力测算准备工作和城市用地状况评价的要求一致,按6.1规定实施。

7.2 城市用地规模潜力测算

7.2.1 基于现状用途的城市用地规模潜力测算

7.2.1.1 城市用地绝对规模潜力测算按公式(9)进行:

$$Q_c = Q \times (R_c - F_c)/R_c \qquad \cdots\cdots(9)$$

式中：

Q_c——城市用地绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

R_c——功能区规划或法规允许的容积率，按照相同用途，以规划标准中的容积率最高值、控制性详细规划指标或其他方法确定的合理值来确定；

F_c——功能区现状容积率，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

7.2.1.2 城市用地相对规模潜力测算按公式(10)或公式(11)进行。

$$q_c = Q_c/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(10)$$

$$q_c = (R_c - F_c)/R_c \times 100 \quad \cdots\cdots(11)$$

式中：

q_c——城市用地相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(9)。

7.2.1.3 根据工作需要，对于工业功能区、教育功能区的土地规模潜力可以做如下补充估算。

7.2.1.3.1 工业功能区提高经济密度要求的规模潜力测算按照公式(12)～公式(14)进行。

$$Q_g = Q \times (K_2 - K_1)/K_2 \quad \cdots\cdots(12)$$

式中：

Q_g——工业功能区提高经济密度要求的绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

K_2——工业功能区理想的产出强度或投入强度，产出强度可以选择地均工业产值，投入强度可以选择地均固定资产总额，单位为万元/hm^2；

K_1——工业功能区现状产出强度或投入强度，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

$$q_g = Q_g/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(13)$$

$$q_g = (K_2 - K_1)/K_2 \times 100 \quad \cdots\cdots(14)$$

式中：

q_g——工业功能区提高经济密度要求的相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(12)。

7.2.1.3.2 教育功能区提高服务学生负荷要求的绝对规模潜力按照公式(15)～公式(17)进行。

$$Q_j = Q \times (M_2 - M_1)/M_2 \quad \cdots\cdots(15)$$

式中：

Q_j——教育功能区提高服务学生负荷要求的绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

M_2——教育功能区理想的单位用地服务学生规模，单位都为人/hm^2；

M_1——教育功能区现状的单位用地服务学生规模，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

$$q_j = Q_j/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(16)$$

$$q_j = (M_2 - M_1)/M_2 \times 100 \quad \cdots\cdots(17)$$

式中：

q_j——教育功能区提高服务学生负荷要求的相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(15)。

7.2.1.4 完成各类功能区在现状用途前提下规模潜力测算，应予以汇总，并填入附录 G 的相关表格。

7.2.2 **基于规划用途的城市用地规模潜力测算**

7.2.2.1 基于规划用途的城市用地规模潜力按照 7.2.1.1、7.2.1.2 规定的方法实施。公式(9)、(11)中的 R_c 为规划用途所对应的规划允许容积率，F_c 为现状用途对应的现状容积率。

7.2.2.2 当功能区仅对应一种规划用途时，执行 7.2.2.1 的规定。

7.2.2.3 当功能区对应多种规划用途时，应遵照 7.2.2.1 的规定，按照不同的规划用途分块计算，并予以加总，形成该功能区基于规划用途的规模潜力。

7.2.2.4 完成各类功能区基于规划用途的土地规模潜力测算，应予以汇总，填入附录 G 的相关表格。

对于功能区对应多种规划用途的情形，可选择多种规划用途并列或分块对应单一规划用途的方式，填写有关的规划信息。

7.3 城市用地经济潜力测算

7.3.1 功能区挖潜方式的判别

在进行土地经济潜力测算时，应对功能区按照 7.1.1.3 的三种挖潜情形分别予以判别，并将结果填入附录 G 的相关表格。

7.3.2 城市用地经济潜力测算方法选择

7.3.2.1 在功能区挖潜方式判别的基础上，根据不同的挖潜方式选择对应的经济潜力测算方法。

经济潜力测算中涉及的挖潜利用方式原则上按照规划用途实施。

7.3.2.2 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的土地经济潜力测算。

7.3.2.3 土地经济潜力测算按照公式(18)进行。

$$E_c = \sum_{i=1}^{n}[Q_i \times R_{ci} \times (J_{ci} - C_{ci})] \quad \cdots\cdots(18)$$

式中：

E_c——保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q_i——功能区内第 i 块空闲地的现状土地面积，单位为 hm^2；

R_{ci}——功能区内第 i 块空闲地规划允许的容积率，以规划标准中的最高值、控制性详细规划指标或其他方法确定的合理值来确定；

J_{ci}——功能区内第 i 块空闲地新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_{ci}——功能区内第 i 块空闲地新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

n——空闲地个数。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.3.1 单位经济潜力测算按照公式(19)进行。

$$e_c = E_c / \sum_{i=1}^{n} Q_i \quad \cdots\cdots(19)$$

式中：

e_c——保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_c、Q_i、n 参照公式(18)说明。

7.3.2.3.2 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内土地经济潜力 E_c 和单位土地经济潜力 e_c，填入附录 G 的相关表格。

7.3.2.4 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力测算。

7.3.2.4.1 土地经济潜力测算按照公式(20)进行。

$$E_p = \sum_{i=1}^{n}[Q_i \times (R_{ci} \times J_{ci} - F_{ci} \times J_{ri} - R_{ci} \times C_{ci}] \quad \cdots\cdots(20)$$

式中：

E_p——进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q_i——功能区内第 i 块改造地现状土地面积，单位为 hm^2；

R_{ci}——功能区内第 i 块改造地规划允许的容积率；

F_{ci}——功能区内第 i 块改造地现状容积率；

J_{ci}——功能区内第 i 块改造地新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_{ci}——功能区内第 i 块改造地新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

J_{ri}——功能区内第 i 块改造地现有物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

n——改造地个数。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.4.2 单位土地经济潜力测算参照公式(21)进行。

$$e_p = E_p / \sum_{i=1}^{n} Q_i \qquad \cdots\cdots(21)$$

式中：

e_p——进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_p、Q_i、n 参照公式(20)说明。

7.3.2.4.3 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内土地经济潜力 E_p 和单位土地经济潜力 e_p，填入附录 G 的相关表格。

7.3.2.5 进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力测算

7.3.2.5.1 土地经济潜力测算按照公式(22)式进行。

$$E_a = Q \times (R_c \times J_c - F_c \times J_x - R_c \times C_c) \qquad \cdots\cdots(22)$$

式中：

E_a——进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

R_c——功能区规划允许的容积率；

F_c——功能区现状容积率；

J_c——功能区新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_c——功能区新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

J_x——功能区现有物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.5.2 单位土地经济潜力测算按照公式(23)进行。

$$e_a = E_a / Q \qquad \cdots\cdots(23)$$

式中：

e_a——进行整体改造，拆除现有物业挖潜潜力测算的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_a、Q 参照公式(22)说明。

7.3.2.5.3 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内经济潜力 E_a 和单位土地经济潜力 e_a，填入附录 G 的相关表格。

7.4 城市用地潜力分区、利用时序配置及潜力汇总

7.4.1 城市用地潜力分区

7.4.1.1 城市用地规模潜力分区针对相对规模潜力进行，应包括以下两种情形：

a) 基于现状用途的城市用地规模潜力分区；

b) 基于规划用途的城市用地规模潜力分区。

7.4.1.2 规模潜力分区的划分应针对不同类型的土地相对规模潜力，通过单因素的聚类分析进行归类，并确定相应分区数值标准。

7.4.1.3 城市用地经济潜力分区参照功能区的单位土地经济潜力进行聚类分析并归类，确定相应分区数值标准。

7.4.1.4 一般情况下，按照相对规模潜力或单位经济潜力的大小划分，土地利用潜力分区分为高潜力区、中潜力区、低潜力区，另外，应提出无潜力区、未参与评价区。

7.4.1.5 必要时，除按照相对规模潜力、单位土地经济潜力的大小进行土地利用潜力分区外，可以根据绝对规模潜力的大小或各种潜力方式的组合，进行其他方式的土地利用潜力类型区的划分。

7.4.2 城市用地潜力利用时序配置

7.4.2.1 各功能区潜力利用时序的配置，应以城市用地经济潜力分区为主要依据，结合规模潜力等其

他因素进行分析判断，时序遵照 7.1.1.5 的规定。

7.4.2.2 鼓励通过各种方式探索潜力利用时序配置的有效方法。

7.4.3 城市用地潜力汇总

7.4.3.1 城市用地潜力汇总应按以下情形进行：

a) 基于现状用途的城市用地绝对规模潜力汇总；

b) 基于规划用途的城市用地绝对规模潜力汇总；

c) 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

d) 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

e) 进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

f) 按潜力利用时序进行城市用地潜力汇总；

g) 各功能区规模潜力、经济潜力、潜力利用时序配置的汇总；

h) 其他需要汇总的情形。

7.4.3.2 开展潜力汇总时，应做好各种潜力区的类型组合，按照附录 G 的相关表格整理。必要时，可对附录 G 进行补充。

7.5 成果编制

城市潜力测算成果主要包括文字报告、图件、基础资料汇编。文字报告包括工作报告和技术报告。评价报告和基础资料汇编应提交纸质报告及相应电子文件；成果图件应提交纸质图件以及 E00 格式、JPG 格式的电子图件。

7.5.1 文字报告编制要求

7.5.1.1 工作报告内容要求

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用情况、工作成果、工作经验以及相关建议等。

7.5.1.2 技术报告的编制要求

a) 说明潜力测算对象的基本情况；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等。城市用地潜力测算工作和城市用地状况评价工作一并开展时，资料收集、调查情况可一并编写；

c) 阐述潜力测算的方法和过程，包括各类潜力测算的方法、数据的获取途径、依据及处理方式、潜力测算结果，潜力分区划分的原则、方式、方法、技术操作过程和结果，潜力利用时序配置的方法和结果，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

d) 综合城市用地潜力测算成果，包括以表格或图件形式反映的各类功能区、各类潜力区测算结果的综合等；

e) 分析潜力测算成果，主要分析土地利用潜力分布的特点及规律、差异原因、存在的主要问题及对策建议等；

f) 说明城市潜力测算成果的应用前景、应用方向以及城市建设用地潜力挖潜的政策建议等。

7.5.2 成果图件的编制要求

7.5.2.1 成果图编制的一般要求

7.5.2.1.1 潜力测算成果图件包括：

a) 城市用地规模潜力分区图(基于现状用途)；

b) 城市用地规模潜力分区图(基于规划用途)；

c) 城市用地经济潜力分区图(基于挖潜方式)；

d) 城市用地经济潜力分区图(基于潜力高低)；

e) 城市用地潜力利用时序配置图；

f) 其他能反映成果的图件。

7.5.2.1.2 潜力测算成果图件编制的其他一般性要求参照 6.6.2.1 的要求实施。

7.5.2.2 城市用地规模潜力分区图的编制

7.5.2.2.1 城市用地潜力规模分区图绘制时，宜应用渐变色，反映高潜力区、中潜力区、低潜力区、无潜力区等信息。

7.5.2.2.2 城市用地规模潜力分区图应清晰地标注有潜力的功能区的编码、功能性质、绝对规模潜力、相对规模潜力，表达方式为：编号(功能性质，绝对潜力数量，相对潜力)，其中功能性质用以下代码表示：居住(R)、商业(C)、工业(I)、教育(E)、特别功能区(S)、其他(O)。

当图斑面积较小时，图中可以仅标注编码，相关信息应以表格形式在图幅的下角体现或者以其他直观方式反映。

7.5.2.2.3 针对基于现状用途的城市用地规模潜力分区图，功能性质信息反映的是现状土地功能。针对基于规划用途城市用地规模潜力分区图，应同时反映现状和规划的土地功能信息，表达方式为：现状用途-规划用途。

7.5.2.2.4 当遇到按规划用途进行地块组织，但无法和功能区完全重合时，需要根据具体情况选择如下方式处理：

a) 按照地块，逐一标注现状用途和规划用途；

b) 因个别规模较小地块，导致和功能区无法完全重合的情况，可以忽略不计。

7.5.2.3 城市用地经济潜力分区图的编制

7.5.2.3.1 城市用地经济潜力分区图(基于挖潜方式)要通过不同色系的渐变色，体现挖潜方式、经济潜力分布的空间差异。

7.5.2.3.2 城市用地经济潜力分区图(基于潜力高低)需通过不同色系的渐变色，来反映经济潜力分区，并标注现状用途和规划用途。

7.5.2.4 城市用地潜力利用时序配置图通过不同色调来反映功能区的挖潜时序。

7.5.3 基础资料汇编编制要求

7.5.3.1 潜力测算基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求，对潜力测算过程中涉及的有关数据进行规范化整理，归档成册，有关表格格式按附录 G 的要求。有条件的地区，可建立基础资料信息数据库，数据库格式参照附录 G 的表格要求。

7.5.3.2 潜力测算基础资料汇编主要内容包括：

a) 潜力测算的原始数据和中间处理过程的数据；

b) 各功能区、潜力区的潜力信息汇总；

c) 其他与潜力测算工作有关的文件、技术处理说明等。

8 建设用地节约集约利用评价成果验收、更新与应用

8.1 成果验收

8.1.1 检查制度

为保证建设用地节约集约利用评价成果质量，评价工作中应建立自检、审核制度，认真检查每个重要技术环节。自检、审核结果应作为评价成果的重要内容上报。

8.1.2 验收制度

8.1.2.1 成果验收应按有关规定进行。有关验收标准见附录 H。

8.1.2.2 评价成果验收时，应出具验收意见，对不合格的成果提出修改意见。

8.1.2.3 上级国土资源行政主管部门负责对下级行政区的建设用地节约集约利用评价工作进行指导和抽查。

8.2 成果的更新与应用

8.2.1 为保证评价成果的现势性和可用性，可根据实际需要对建设用地土地节约集约利用评价成果进

行更新。成果更新应充分利用已有成果，考虑评价工作的连续。更新成果经验收合格后应存档保存，并报上级国土资源行政主管部门备案。

区域用地状况评价成果和城市建设用地集约利用潜力评价成果原则上2～3年应更新一次。

8.2.2 成果应用

建设用地节约集约利用评价成果应提出成果利用方向、挖潜计划和相关政策建议。主要包括：

a) 作为各级政府政绩考核依据之一，为国家利用土地参与宏观调控、推进资源节约型社会建设提供支持；

b) 为各级土地利用总体规划、土地利用年度计划，土地供应计划以及其他法定规划、计划和政策等的编制、制定提供依据；

c) 为地方政府掌握土地利用的基本状况，健全土地收购储备制度、完善土地利用管理政策等提供保障。

STANDARDS PRESS OF CHINA

附 录 A
（规范性附录）
区域用地状况评价涉及的建设用地分类范围

A.1 区域用地状况评价涉及的建设用地

指 GB/T 21010—2007 中的商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、除农村道路外的交通运输用地、水域及水利设施用地中的水工建筑物用地、其他土地中的空闲地的集合（见表 A.1）。

A.2 区域用地状况评价涉及的城乡建设用地

指 GB/T 21010—2007 中的商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地和其他土地中的空闲地、交通运输用地中的街巷用地的集合（见表 A.1 带 * 号者）。

表 A.1 GB/T 21010—2007 中的建设用地

	一级类		二级类	
	类别编码	类别名称	类别编码	类别名称
建设用地	05	商服用地*	051	批发零售用地*
			052	住宿餐饮用地*
			053	商务金融用地*
			054	其他商服用地*
	06	工矿仓储用地*	061	工业用地*
			062	采矿用地*
			063	仓储用地*
	07	住宅用地*	071	城镇住宅用地*
			072	农村宅基地*
	08	公共管理与公共服务用地*	081	机关团体用地*
			082	新闻出版用地*
			083	科教用地*
			084	医卫慈善用地*
			085	文体娱乐用地*
			086	公共设施用地*
			087	公园与绿地*
			088	风景名胜设施用地*
	09	特殊用地	091	军事设施用地
			092	使领馆用地
			093	监教场所用地
			094	宗教用地
			095	殡葬用地

表 A.1（续）

建设用地	一级类		二级类	
	类别编码	类别名称	类别编码	类别名称
	10	交通运输用地	101	铁路用地
			102	公路用地
			103	街巷用地*
			105	机场用地
			106	港口码头用地
			107	管道运输用地
	11	水域及水利设施用地	118	水工建筑物用地
	12	其他土地	121	空闲地*

附 录 B
（规范性附录）
区域用地状况评价指标定义

B.1 区域用地状况评价指标的性质、选择性及处理要求

B.1.1 区域用地状况评价根据工作目标，形成相应的指标体系，即区域建设用地的节约集约利用指标体系（Saving & Intensive Use Index，缩写“SIUI”）。

按照指标体系设置，包括：利用强度指数（using intensity index，缩写“UII”）、增长耗地指数（growth cost index，缩写“GCI”）、用地弹性指数（elasticity index，缩写“EI”）、贡献比较指数（contribution index，缩写“CI”）和管理绩效指数（administration performance index，缩写“API”）。其中，贡献比较指数和用地弹性指数共同用于定性分析；利用强度指数、增长耗地指数、用地弹性指数和管理绩效指数共同用于定量评价，可通过指标指数的逐层计算，形成总指数（Collective Evaluation Index，缩写“CEI”）。

B.1.2 区域用地状况评价指标根据其反映土地利用的基本特性，分为正向相关指标和反向相关指标。当属于正向相关指标时，其数值越大，代表土地节约集约利用状况越佳，反之相反；当属于反向相关指标时，其数值越小，代表土地节约集约利用状况越佳，反之相反。

B.1.3 区域用地状况评价指数、指标涉及必选和备选两种情况。

B.1.4 区域用地状况评价指标的数据口径和对应范围执行4.6的规定。

区域用地状况评价涉及的人口数据口径，应采用人口普查的常住人口口径。或通过户籍人口与暂住人口合计数等进行确定。

区域用地状况评价指标的内涵、数据口径和对应范围，应在区域用地状况评价准备工作中予以明确。

B.2 利用强度指数定义及选择要求

B.2.1 利用强度指数（UII）包括人口利用强度指数（PUII）、经济利用强度指数（EUII）和建设利用强度指数（CUII）三个方面，反映评价时点的土地承载社会经济总量的能力。人口利用强度指数（PUII）、经济利用强度指数（EUII）属于必选指数，建设利用强度指数（CUII）属于备选指数。

B.2.2 人口利用强度指数（PUII）涉及城乡建设用地人口密度（PUII1）。

B.2.2.1 城乡建设用地人口密度（PUII1）是指基准年的总人口规模与城乡建设用地总面积的比值，计量单位为人/km^2，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.2.2 经济利用强度指数（EUII）涉及建设用地地均固定资产投资（EUII1）、建设用地地均地区生产总值（EUII2）。

B.2.2.3 建设用地地均固定资产投资（EUII1）是指基准年之前的3年（含基准年）的全社会固定资产投资总额的平均值与基准年的城乡建设用地总面积的比值，计量单位为万元/km^2，反映土地投入状况，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.2.4 建设用地地均地区生产总值（EUII2）是指基准年的地区生产总值与建设用地总面积的比值，计量单位为万元/km^2，反映土地产出效益状况，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.3 建设利用强度指数（CUII）涉及城市综合容积率。

城市综合容积率（CUII）是指基准年年末或评价时点的中心城区的城市建成区内总建筑面积与用地面积的比值，无量纲，反映土地利用强度，是备选指标，属正向相关指标。

城市建成区范围按照统计管理部门或城市规划管理的要求确定。

当难以准确划定城市建成区范围时，城市综合容积率可以采用以下方式来替代：基准年年末或评价

时点的已经开展城镇地籍调查范围内所有国有建设用地上的建筑总面积与同一地域口径的所有国有建设用地面积的比值。

B.3 增长耗地指数定义及选择要求

B.3.1 增长耗地指数(GCI)包括人口增长耗地指数(PGCI)、经济增长耗地指数(EGCI)两个方面，反映社会经济增长消耗的新增建设用地状况，都属于必选指数。

B.3.2 人口增长耗地指数(PGCI)涉及单位人口增长消耗新增城乡建设用地量(PGCI1)。

单位人口增长消耗新增城乡建设用地量(PGCI1)是指基准年的新增城乡建设用地量与人口增长量比值，计量单位为 km^2/人，是必选指标；当人口保持增长时，属反向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.3.3 经济增长耗地指数(EGCI)涉及单位地区生产总值耗地下降率(EGCI1)、单位地区生产总值增长消耗新增建设用地量(EGCI2)、单位固定资产投资增长消耗新增建设用地量(EGCI3)。

B.3.3.1 单位地区生产总值耗地下降率(EGCI1)是指基准年前一年的单位地区生产总值耗地与基准年的单位地区生产总值耗地的差值占基准年前一年单位地区生产总值耗地的比率，单位为%，是必选指标，属正向相关指标。其中，单位地区生产总值耗地是指建设用地总面积与其承载的地区生产总值的比值。

B.3.3.2 单位地区生产总值增长消耗新增建设用地量(EGCI2)是指基准年的新增建设用地量与同期地区生产总值增长量的比值，计量单位为 km^2/万元，是必选指标，属反向相关指标。

B.3.3.3 单位固定资产投资增长的新增建设用地消耗量(EGCI3)是指基准年的新增建设用地量与全社会固定资产投资总额的比值，计量单位为 km^2/万元，是必选指标，属反向相关指标。

B.4 用地弹性指数定义及选择要求

B.4.1 用地弹性指数(EI)包括人口用地弹性指数(PEI)、经济用地弹性指数(EEI)两个方面，反映建设用地消耗与自身社会经济发展的协调程度，都属于必选指数。

B.4.2 人口用地弹性指数(PEI)涉及人口与城乡建设用地增长弹性系数(PEI1)。

人口与城乡建设用地增长弹性系数(PEI1)是指基准年之前3年(含基准年)的人口增长幅度与同期城乡建设用地增长幅度比值，无量纲，是必选指标；当人口和城乡建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.4.3 经济用地弹性指数(EEI)涉及地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EEI1)。

地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EEI1)是指基准年之前3年(含基准年)的地区生产总值增长幅度与同期建设用地总面积增长幅度的比值，无量纲，是必选指标；当地区生产总值和建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.5 贡献比较指数定义及选择要求

B.5.1 贡献比较度指数(CI)包括人口贡献度指数(PCI)、经济贡献度指数(ECI)两个方面，反映建设用地消耗对全国或区域社会经济发展的贡献匹配程度，都属于必选指数。

B.5.2 人口贡献度指数(PCI)涉及人口与城乡建设用地增长贡献度(PCI1)。

人口与城乡建设用地增长贡献度(PCI1)是指基准年之前3年(含基准年)的人口增长量占全部评价对象的总人口增长量的比重，与同期城乡建设用地增长量占全部评价对象的城乡建设用地增长总量的比重之比值，无量纲，是必选指标；当评价对象的人口和城乡建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.5.3 经济贡献度指数(ECI)涉及地区生产总值与城乡建设用地增长贡献度(ECI1)。

地区生产总值与建设用地增长贡献度(ECI1)是指基准年之前3年(含基准年)的地区生产总值增长量占全部评价对象的地区生产总值增长总量的比重，与同期建设用地增长量占全部评价对象的建设

用地增长总量的比重之比值，无量纲，是必选指标；当评价对象的地区生产总值和建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.6 管理绩效指数定义及选择要求

B.6.1 管理绩效指数(API)包括城市用地管理绩效指数(ULAPI)，反映节约集约用地作为一种开发经营模式的管理效果，属于必选指数。

B.6.2 城市用地管理绩效指数(ULAPI)涉及城市土地供应市场化比率(ULAPI1)、城市闲置空闲土地与供应量比率(ULAPI2)和城市批次土地供应比率(ULAPI3)。

B.6.2.1 城市土地供应市场化比率(ULAPI1)是指基准年以招标、拍卖、挂牌出让方式出让的城市土地总量，占以出让、划拨方式供应的城市土地总量的比值，单位为%，是必选指标，属正向相关指标。

B.6.2.2 在计算该指标同时，应分别计算城市土地出让市场化比率(即基准年以招标、拍卖、挂牌出让方式出让的城市土地总量占出让城市土地总量的比值)、城市土地出让比率(即基准年出让城市土地总量占以出让、划拨方式供应的城市土地总量的比值)，属于正向相关指标。

B.6.2.3 指标中的城市土地，是指由当地人民政府按照国家法律法规的规定，供应国有土地使用权性质的建设用地。出让、划拨、招标出让、拍卖出让、挂牌出让等概念遵照国家法律法规的规定。

B.6.2.4 城市闲置空闲土地与供应量比率(ULAPI2)为评价时点的城市闲置土地、空闲土地总面积，占基准年土地供应总面积的比重，计量单位为%，是备选指标，属反向相关指标。

在计算该指标同时，应分别计算城市闲置土地比率(即评价时点的闲置地占基准年土地供应总面积的百分比重)、城市空闲土地比率(即评价时点的空闲地占基准年土地供应总面积的百分比重)，两项指标属反向相关指标。

本指标所涉及的闲置土地，其定义依照国土资源部1999年4月颁布的《闲置土地处置办法》中的规定，指土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。具有下列情形之一的，也可以认定为闲置土地：

a) 国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设的；

b) 已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满1年的；

c) 法律、行政法规规定的其他情形空闲地。

本指标所涉及的空闲土地，是指原批准使用单位依法撤销、破产或因迁址重建等停止使用的土地，企业停产、关闭或因环保要求限制使用的土地，无主地、废弃地等。

本指标所涉及的土地供应总面积是基准年以出让、划拨、租赁和其他土地供应方式的国有土地使用权性质的建设用地总量。

B.6.2.5 城市批次土地供应比率(ULAPI3)是指基准年之前3年(不含基准年)的实际供应城市土地总量与经批次批准允许供应的城市土地总量的比值，数值以%表示，是必选指标，属正向相关指标。

实际供应城市土地总量特指在经批次批准的允许供应的城市土地范围内，实际已经供应的土地总量；经批次批准的允许供应的城市土地总量是指按照国家法律、法规，在经有关法定程序批准后、允许地方政府遵照批次供应土地管理方式供应的土地总面积。

附 录 C
（规范性附录）
区域用地状况评价工作用表

表 C.1 区域用地状况评价必选指标基础数据填报表

评价对象名称：					
		$(t-3)$年	$(t-2)$年	$(t-1)$年	t年
社会经济情况	人口数据：				
	常住人口(万人)	—			
	户籍人口(万人)	—			
	非农业人口(万人)	—			
	居住半年以上暂住人口(万人)	—			
	居住一年以上暂住人口(万人)	—			
	城镇人口(万人)	—			
	经济数据：				
	地区生产总值(万元)	—			
	全社会固定资产投资(万元)				
土地利用情况	土地面积数据：				
	土地总面积(km^2)	—			
	农用地面积(km^2)	—			
	建设用地面积(km^2)	—			
	城乡建设用地面积(km^2)	—			
	商服用地面积(km^2)	—			
	工矿仓储用地面积(km^2)	—			
	工业用地面积(km^2)	—			
	采矿用地面积(km^2)	—			
	仓储用地面积(km^2)	—			
	住宅用地面积(km^2)	—			
	城镇住宅用地面积(km^2)	—			
	农村宅基地面积(km^2)	—			
	公共管理与公共服务用地面积(km^2)	—			
	街巷用地面积(km^2)	—			
	空闲地面积(km^2)	—			
	新增建设用地面积(km^2)	—			
	新增城乡建设用地面积(km^2)	—			

表 C.1（续）

评价对象名称：					
		（$t-3$）年	（$t-2$）年	（$t-1$）年	t 年
土地利用情况	土地供应数据：				
	批准批次土地面积（hm^2）				
	实际供应城市土地总量（hm^2）				
	土地市场数据：				
	城市划拨用地（hm^2）	—	—	—	
	城市出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市招标出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市拍卖出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市挂牌出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市协议出让土地（hm^2）	—	—	—	
	城市土地供应总量（hm^2）			—	
	土地利用数据：				
	城市闲置土地（hm^2）		—	—	
	城市空闲土地（hm^2）		—	—	
注：表中的 t 代表基准年。					

表 C.2 区域用地状况评价备选指标基础数据填报表

评价对象名称：					
		（$t-3$）年	（$t-2$）年	（$t-1$）年	t 年
城市用地情况	城市建成区内总建筑面积（万 m^2）		—	—	
	城市建成区面积（km^2）		—	—	
	已开展城镇地籍调查范围内的国有建设用地上的建筑面积（万 m^2）		—	—	
	已开展城镇地籍调查范围内的国有建设用地面积（万 m^2）		—	—	
注：表中的 t 代表基准年，使用该表时，可根据工作需要进行调查项目增减。					

表 C.3 区域用地状况定性分析中人口发展与城乡建设用地变化的匹配程度分析表

序号	评价对象	人口增长量 万人	人口增长幅度 %	城乡建设用地增长量 km^2	城乡建设用地增长幅度 %	人口与城乡建设用地增长弹性系数（PHI1）	人口与城乡建设用地增长贡献度（PCI1）	土地利用趋势类型
1								
2								
…								
n								
区域人口与城乡建设用地增长弹性系数（PHI1）的总体平均值=								

注 1：增长量、增长幅度都是指基准年之前 3 年（含基准年）的变化状况。

注 2：土地利用趋势类型指挖潜发展型、集约扩张型、低效扩张型、发展迟滞型、粗放扩张型。

表 C.4　区域用地状况定性分析中经济发展与建设用地变化的匹配程度分析表

序号	评价对象	地区生产总值增长量 万元	地区生产总值增长幅度 %	建设用地增长量 km^2	建设用地增长幅度 %	地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EHI1)	地区生产总值与建设用地增长贡献度(ECI1)	土地利用趋势类型
1								
2								
…								
n								
区域地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EHI1)总体平均值=								
注 1：增长量、增长幅度都是指基准年之前 3 年(含基准年)的变化状况。 注 2：土地利用趋势类型指扩张发展型、集约扩张型、低效扩张型、发展迟滞型、粗放扩张型。								

表 C.5　区域用地状况定量评价指数、指标权重调查表

因素或因子	指数(指标)A	指数(指标)B	指数(指标)C	指数(指标)D	…
上一轮平均分值					
上轮方差					
重要性顺序					
权重值					

表 C.6　区域用地状况定量评价的极值标准化法分指数值表

序号	评价对象	指标 1		…		分指数值
		指标值	标准化值	指标值	标准化值	
1						
2						
…						
n						
指标平均值			—		—	—
指标最大值			—		—	—
指标最小值			—		—	—
指标权重值					—	—

表 C.7　区域用地状况定量评价的参照系对应指标理想值表

序号	指标名称	理想值	说明
1			
2			
…			
n			

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 C.8 区域用地状况定量评价的理想值标准化法分指数值表

序号	评价对象	指标 1					…					分指数值
		实际值	理想值	标准化初始值	标准化值	权重值	实际值	理想值	标准化初始值	标准化值	权重值	
1												
2												
…												
n												

表 C.9 区域用地状况定量评价的指数值表

序号	评价对象	分指数 1		…		指数值
		数值	权重值	数值	权重值	
1						
2						
…						
n						

表 C.10 区域用地状况评价指数值表

序号	评价对象	指数 1		…		总指数
		数值	权重值	数值	权重值	
1						
2						
…						
n						

表 C.11 区域用地状况评价的综合类型汇总表

序号	评价对象	定量评价的指数类型		总指数对应的综合类型（基本方法）	校核的综合类型（方法 1）	校核的综合类型（方法…）	判定的综合类型
		指数 1 对应类型	…				
1							
2							
…							
n							

表 C.12 区域用地状况评价的类型汇总表

序号	评价对象	定性分析类型		定量评价类型			判定的综合类型
		土地利用趋势类型（人口）	土地利用趋势类型（经济）	指数 1 对应类型	…	总指数对应的综合类型	
1							
2							
…							
n							

附 录 D
（规范性附录）
区域用地状况定性分析中土地利用趋势类型的划分标准

D.1 人口发展与城乡建设用地变化匹配程度分析的土地利用趋势类型的具体划分标准见表 D.1。

表 D.1 人口发展与城乡建设用地变化的匹配程度分析的土地利用趋势类型

原始数据情况	指标值分布	判定的土地利用趋势类型
人口增长，用地减少或不变	PEI1＜0 或无结果；PCI1＜0 或无结果	挖潜发展型
人口增长，用地增长	同时满足 PEI1≥γ、PCI1≥1	集约扩张型
	其他情形	低效扩张型
人口减少或不变，用地减少或不变	PEI1≥0 或无结果；PCI1≥0 或无结果	发展迟滞型
人口减少或不变，用地增加	PEI1＜0；PCI1＜0	粗放扩张型
注：参照本标准表 1 指标代码，PEI1 为人口与城乡建设用地增长弹性系数；PCI1 为人口与城乡建设用地增长贡献度。γ 是指所有评价对象相应指标的平均值和 1 之间的较大值。		

D.2 经济发展与建设用地变化匹配程度分析的土地利用趋势类型的具体划分标准见表 D.2。

表 D.2 经济发展与建设用地变化的匹配程度分析的土地利用趋势类型

原始数据情况	指标值分布	判定的土地利用趋势类型
经济增长，用地减少或不变	EEI1＜0 或无结果；ECI1＜0 或无结果	挖潜发展型
经济增长，用地增长	同时满足 EEI1≥γ、ECI1≥1	集约扩张型
	其他情形	低效扩张型
经济减少或不变，用地减少或不变	EEI1≥0 或无结果；ECI1≥0 或无结果	发展迟滞型
经济减少或不变，用地增加	EEI1＜0；ECI1＜0	粗放扩张型
注：参照本标准表 1 指标代码，EEI1 为经济与建设用地增长弹性系数；ECI1 为经济与建设用地增长贡献度。γ 是指所有评价对象相应指标的平均值和 1 之间的较大值。		

附 录 E
（规范性附录）
城市用地状况评价指标定义

E.1 城市用地状况评价指标的性质、选择性及处理要求

E.1.1 城市用地状况评价指标根据其反映土地利用的基本特性，分为正向相关指标和适度相关指标。当属于正向相关指标时，其数值越大，代表土地利用状况越佳，反之相反；当属于适度相关指标时，其理想状况是数值落在某一合理区间，超出该区间并和区间控制值差异越大，代表土地利用状况越差，数值过大时则可能属于过度利用，数值过小时则可能属于低度利用。

E.1.2 城市用地状况评价指标涉及必选和备选两种情况。

E.1.3 居住功能区、商业功能区、工业功能区按照土地的利用强度、投入状况和经济效益设定指标，教育功能区重点考察土地的利用强度和投入强度，特别功能区重点考察土地的利用强度。

E.1.4 城市用地状况评价指标的计算对象为各类功能区的样本片区。

E.1.5 城市用地状况评价指标的数据口径和对应范围执行4.6的规定。

城市用地状况评价涉及的人口、城镇人口数据口径，应采用人口普查的常住人口口径。或通过非农业人口、暂住人口、居住人口等进行确定。

E.1.6 城市用地状况评价指标的内涵、数据口径和对应范围，应在城市用地状况评价准备工作中予以明确。

E.2 居住功能区评价指标定义及选择要求

E.2.1 居住功能区评价指标包括综合容积率(R1)、建筑密度(R2)、人口密度(R3)、基础设施完备度(R4)、生活服务设施完备度(R5)、绿地率(R6)、住宅地价实现水平(R7)。其中，综合容积率(R1)、人口密度(R3)、基础设施完备度(R4)、生活服务设施完备度(R5)为必选指标，建筑密度(R2)、绿地率(R6)、住宅地价实现水平(R7)为备选指标。

E.2.2 综合容积率(R1)是指居住功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值，无量纲，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.3 建筑密度(R2)是指居住功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例，单位为%，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.4 人口密度(R3)是指居住功能区样本片区内的居住人口与样本片区土地面积的比值，单位为人/hm^2，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.5 基础设施完备度(R4)是指居住功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度，采用根据GB/T 18507—2001开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定，反映土地的投入状况，属正向相关指标。

E.2.6 生活服务设施完备度(R5)是指居住功能区样本片区内的托、幼、学校等设施的配套程度，采用根据GB/T 18507—2001开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定，反映土地的投入状况，属正向相关指标。

E.2.7 绿地率(R6)是指居住功能区样本片区内的绿地面积占样本片区土地面积的比例，单位为%，反映土地的投入状况，属适度相关指标。

E.2.8 住宅地价实现水平(R7)是指居住功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的住宅基准地价或住宅基准地价中位值的比值，或者其楼面地价与所在级别的住宅基准地价(楼面地价)或住宅基准地价(楼面地价)中位值的比值，无量纲，反映土地的经济效益，属正向相关指标。住宅基准地价的相关结

果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.3 商业功能区评价指标定义及选择要求

E.3.1 商业功能区评价指标包括综合容积率(C1)、基础设施完备度(C2)、商业地价实现水平(C3)、单位用地从业职工数(C4)、单位用地营业额(C5)。其中,综合容积率(C1)、基础设施完备度(C2)、商业地价实现水平(C3)为必选指标,单位用地从业职工数(C4)、单位用地营业额(C5)为备选指标。

E.3.2 综合容积率(C1)是指商业功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.3.3 基础设施完备度(C2)是指商业功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.3.4 商业地价实现水平(C3)是指商业功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的商业基准地价或商业基准地价中位值的比值,或者其楼面地价与所在级别的商业基准地价(楼面地价)或商业基准地价(楼面地价)中位值的比值,无量纲,反映土地的经济效益,属正向相关指标。商业基准地价的相关结果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.3.5 单位用地从业职工数(C4)是指商业功能区样本片区内的从业职工人数与样本片区土地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属正向相关指标。

E.3.6 单位用地营业额(C5)是指商业功能区样本片区内的总营业额与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4 工业功能区评价指标定义及选择要求

E.4.1 工业功能区评价指标包括综合容积率(I1)、单位用地固定资产总额(I2)、基础设施完备度(I3)、单位用地工业总产值(I4)、单位用地工业利税(I5)、工业地价实现水平(I6)。其中,综合容积率(I1)、单位用地固定资产总额(I2)、基础设施完备度(I3)、单位用地工业总产值(I4)为必选指标,单位用地工业利税(I5)、工业地价实现水平(I6)为备选指标。

E.4.2 综合容积率(I1)是指工业功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.4.3 单位用地固定资产总额(I2)是指工业功能区样本片区的固定资产总额与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.4.4 基础设施完备度(I3)是指工业功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.4.5 单位用地工业总产值(I4)是指工业功能区样本片区的工业总产值与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4.6 单位用地工业利税(I5)是指工业功能区样本片区的工业利税与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4.7 工业地价实现水平(I6)是指工业功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的工业基准地价或工业基准地价中位值的比值,或者其楼面地价与所在级别的工业基准地价(楼面地价)或工业基准地价(楼面地价)中位值的比值,无量纲,反映土地的经济效益,属正向相关指标。工业基准地价的相关结果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.5 教育功能区评价指标定义及选择要求

E.5.1 教育功能区评价指标包括综合容积率(E1)、建筑密度(E2)、单位用地服务学生数(E3)、基础设

施完备度(E4)、绿地率(E5)、单位校舍用地服务学生数(E6)、单位体育活动场地服务学生数(E7)。其中,综合容积率(E1)、建筑密度(E2)、单位用地服务学生数(E3)为必选指标,绿地率(E5)、单位校舍用地服务学生数(E6)、单位体育活动场地服务学生数(E7)为备选指标。

E.5.2 综合容积率(E1)是指教育功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.3 建筑密度(E2)是指教育功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例,单位为%,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.4 单位用地服务学生数(E3)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区土地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.5 基础设施完备度(E4)是指教育功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.5.6 绿地率(E5)是指教育功能区样本片区内的绿地面积占样本片区土地面积的比例,数值以%表示,反映土地的投入状况,属适度相关指标。

E.5.7 单位校舍用地服务学生数(E6)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区校舍用地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.8 单位体育活动场地服务学生数(E7)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区体育活动场地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.6 特别功能区评价指标定义及选择要求

E.6.1 特别功能区评价指标包括综合容积率(S1)、建筑密度(S2),都为必选指标。

E.6.2 综合容积率(S1)是指特别功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.6.3 建筑密度(S2)是指特别功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例,数值以%表示,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

附 录 F
（规范性附录）
城市用地状况评价工作用表

表 F.1-1 居住功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	居住人口(万人)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.1-2 居住功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	建筑基底总面积(万 m^2)		
	单位土地地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
用地情况	绿地面积(hm^2)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.1-3 居住功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平	备注
1										
2										
…										
n										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。										

表 F.1-4 居住功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平
理想值							
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。							

表 F.1-5 居住功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	人口密度	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率	住宅地价实现水平	土地利用集约度	备注
1											
2											
…											
n											
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。											

表 F.1-6 居住功能区利用类型分类标准表

利用类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.1-7 居住功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.1-8 居住功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.1-9 居住功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.1-10 典型居住功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区										
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平	土地利用集约度
				…										
…	…													
				…										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。														

表 F.2-1 商业功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	单位土地地价(元/m^2)		
	土地级别		
	所在级别商业基准地价(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.2-2 商业功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	从业职工人数(万人)		
	总营业额(万元)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.2-3 商业功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2	备注
1								
2								
…								
n								
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。								

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.2-4 商业功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2
理想值					

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.2-5 商业功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	编码	面积 hm^2	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数	单位用地营业额	土地利用集约度	备注
1									
2									
…									
n									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.2-6 商业功能区土地利用状况类型分类标准表

利用类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.2-7 商业功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.2-8 商业功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.2-9　商业功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.2-10　典型商业功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区								
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2	土地利用集约度
				…								
…	…											
				…								
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。												

表 F.3-1　工业功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	固定资产总额(万元)		
	工业总产值(万元)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.3-2　工业功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	单位土地地价(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别工业宅基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
	工业利税(万元)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.3-3 工业功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平	备注
1									
2									
…									
n									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.3-4 工业功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平
理想值						

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.3-5 工业功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	编码	面积 hm^2	综合容积率	单位用地固定资产总额	基础设施完备度	单位用地工业总产值	单位用地工业利税	工业地价实现水平	土地利用集约度	备注
1										
2										
…										
n										

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.3-6 工业功能区土地利用状况类型分类标准表

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.3-7 工业功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.3-8 工业功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.3-9 工业功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.3-10 典型工业功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区								
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平	土地利用集约度
				…									
…	…			…									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.4-1 教育功能区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	样本片区服务学生总数(人)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		
	建筑基底总面积(万 m^2)		

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.4-2 教育功能区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
用地情况	校舍用地面积(hm^2)		
	体育活动场地面积(hm^2)		
	绿地面积(hm^2)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.4-3 教育功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2	备注
1										
2										
…										
n										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。										

表 F.4-4 教育功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2
理想值							
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。							

表 F.4-5 教育功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	单位用地服务学生数	基础设施完备度	绿地率	单位校舍用地服务学生数	单位体育活动场地服务学生数	土地利用集约度	备注
1											
2											
…											
n											
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。											

表 F.4-6 教育功能区土地利用状况类型分类标准表

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—		—
土地利用集约度				

表 F.4-7 教育功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.4-8 教育功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.4-9 教育功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.4-10 典型教育功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区										
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2	土地利用集约度
				…										
…	…													
				…										

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.5-1　特别功能区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
用地情况	土地面积(hm^2)		
	土地级别		
	建筑总面积(万 m^2)		
	建筑基底总面积(万 m^2)		

表 F.5-2　特别功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	备注
1					
2					
…					
n					
注：备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。					

表 F.5-3　特别功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %
理想值		

表 F.5-4　特别功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	土地利用集约度	备注
1						
2						
…						
n						
注：备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。						

表 F.5-5　特别功能区土地利用状况类型分类标准

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.5-6　特别功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.6-2 各类功能区土地集约利用状况评价结果汇总表(二)

功能区类型	过度利用区		集约利用区		中度利用区		低度利用区		合计	
	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %
居住功能区										100
商业功能区										100
工业功能区										100
教育功能区										100
特别功能区										100
总计										100

表 F.7 功能区土地集约利用状况评价指标权重调查表

指标	指标 A	指标 B	指标 C	指标 D	…
上一轮平均分					
上轮方差					
重要性顺序					
权重值					

附 录 G
（规范性附录）
城市用地潜力测算工作用表

表 G.1 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(居住功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.2 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(商业功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.3 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(工业功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.4 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(教育功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.5 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为居住功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.6 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为商业功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.7 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为工业功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.8 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为教育功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.9 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为特别功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.10 功能区挖潜方式分类结果表

情形	序号	功能区名称	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2
保留现有物业，利用空闲地进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			
进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			
进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			

表 G.11 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	空闲地编码	空闲地面积 hm^2	规划允许的容积率	新建物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	经济潜力 万元	功能区空闲地面积合计 hm^2	功能区经济潜力 万元
1										
			…	…	…	…	…	…		
2										
			…	…	…	…	…	…		
…										
			…	…	…	…	…	…		
n										
			…	…	…	…	…	…		

表 G.12 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地编码	改造地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	新建物业市场价格 元/m^2	现有物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	经济潜力 万元	功能区改造地面积合计 hm^2	功能区经济潜力 万元
1												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
2												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
…												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
n												
			…	…	…	…	…	…	…	…		

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.13　进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	新建物业市场价格 元/m^2	现有物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	功能区经济潜力 万元
1								
2								
…								
n								
合计			—	—				

表 G.14　城市用地潜力测算功能区汇总表(保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	空闲地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1					
	2					
	…					
	n					
商业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
工业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
教育功能区	1					
	2					
	…					
	n					
特别功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.15　城市用地潜力测算功能区汇总表(进行部分改造的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.15（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
商业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
工业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
教育功能区	1					
	2					
	…					
	n					
特别功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.16 城市用地潜力测算功能区汇总表(进行整体改造的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1				
	2				
	…				
	n				
商业功能区	1				
	2				
	…				
	n				
工业功能区	1				
	2				
	…				
	n				
教育功能区	1				
	2				
	…				
	n				

表 G.16（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
特别功能区	1				
	2				
	…				
	n				

表 G.17 城市用地潜力利用时序配置汇总表（现状为居住功能区）

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 万元/hm^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.18 城市用地潜力利用时序配置汇总（现状为商业功能区）

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.19 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为工业功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.20 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为教育功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.21 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为特别功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.22 各功能区城市用地潜力利用时序配置汇总

开发时序	居住功能区		商业功能区		工业功能区		教育功能区		特别功能区	
	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期										
近期										
远期										
合计										
注:表中的绝对规模潜力指基于规划用途的土地绝对规模潜力。										

表 G.23 城市用地潜力分区标准

类 型	标准计量单位	高潜力区	中潜力区	低潜力区	无潜力区
基于现状用途的规模潜力分区					
基于规划用途的规模潜力分区					
基于单位土地经济潜力的经济潜力分区					

表 G.24 基于现状用途的城市用地规模潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号(现状土地面积,绝对规模潜力)	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
1	高潜力区			
2	中潜力区			

表 G.24（续）

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，绝对规模潜力）	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.25 基于规划用途的城市用地规模潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，绝对规模潜力）	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
1	高潜力区			
2	中潜力区			
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.26 城市用地经济潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，经济潜力）	现状土地面积合计 hm^2	经济潜力合计 万元
1	高潜力区			
2	中潜力区			
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.27 城市用地规模潜力、经济潜力、潜力利用时序配置汇总

功能区类型	序号	功能区编号	现状用途规模潜力 hm^2	规划用途规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2	时序配置
居住功能区	1						
	2						
	…						
	n						
商业功能区	1						
	2						
	…						
	n						

表 G.27（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状用途规模潜力 hm^2	规划用途规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2	时序配置
工业功能区	1						
	2						
	…						
	n						
教育功能区	1						
	2						
	…						
	n						
特别功能区	1						
	2						
	…						
	n						

STANDARDS PRESS OF CHINA

附 录 H
（规范性附录）
建设用地节约集约利用评价成果验收标准

H.1 区域用地状况评价成果验收标准

H.1.1 区域用地状况评价成果检查验收的主要内容包括：

a) 评价对象确定；
b) 工作程序和工作方法；
c) 准备工作检查；
d) 指数、指标选择、量化数据及标准化数据检查；
e) 土地利用状况类型划定的工作、技术方法检查；
f) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；
g) 成果报告检查。工作总结是否全面、表述是否清楚、工作中的技术问题是否处理得当、对成果应用论述是否合理等；
h) 基础资料汇编（或数据库）检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.1.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，区域用地状况评价工作评为合格。

H.2 城市用地状况评价成果验收标准

H.2.1 城市用地状况评价成果检查验收主要内容包括：

a) 工作程序和工作方法；
b) 基础图件、准备工作等的检查；
c) 评价工作地域的范围检查。划界的面积误差不得超过准确范围面积的10%；
d) 功能区划分、样本片区选取检查。检查总数不少于10%的功能区和样本片区，划分错误不得超过检查数量的10%；
e) 样本片区、功能区的土地利用类型检查。检查总数不少于10%的图斑总数，划分错误不得超过检查数量的10%；
f) 典型样本片区的信息检查。检查总数不少于20%的典型样本片区数量，信息错误率不得超过检查数量的10%；
g) 成果报告检查。成果报告是否全面、论述是否清楚、工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用论述是否合理等；
h) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；抽查图斑总数10%～20%，其图示、符号、注记等错误不得超过检查图斑数的5%；
i) 基础资料汇编（或数据库）检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.2.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，城市用地状况评价工作评为合格。

H.3 城市用地潜力测算成果验收标准

H.3.1 城市用地潜力测算成果检查验收主要内容包括：

a) 工作程序和工作方法检查；
b) 计算过程和结果检查。检查总数不少于5%的功能区和样本片区，计算错误不得超过检查数

量的10%；

c) 潜力区划分和潜力规模检查。检查总数不少于5%的潜力区数量，错误率不得超过检查数量的10%；

d) 成果报告检查。成果报告是否全面、论述是否清楚、工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用论述是否合理等；

e) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；

f) 基础资料汇编(或数据库)检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.3.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，城市用地潜力测算工作评为合格。

山西金匮集团 图书专用章

附 录 I
（资料性附录）
城市用地状况评价中功能区初步划分涉及的主要地类

表 I.1 城市建设用地集约利用状况评价中功能区初步划分涉及的主要地类参考表

城市功能区类型	《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137—1990)涉及的地类(代码)	《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)涉及的地类(代码)
居住功能区	二居住用地(R) 或三住宅用地(R_{11}、R_{21}、R_{31}、R_{41})、公共服务设施用地(R_{12}、R_{22}、R_{32}、R_{42})	城镇住宅用地(071)、商服用地(05)(为居住区及其以下规模区域设置)、公共管理与公共服务用地中的机关团体用地(081)(为居住区及其以下规模区域设置)、科教用地(083)(为居住区及其以下规模区域设置)
商业功能区	商业金融业用地(C_2)	居住区级以上(不含居住区级)的商服用地(05)
工业功能区	工业用地(M)、仓储用地(W)	工业用地(061)、仓储用地(063)
教育功能区	高等学校用地(C_{31})、中等专业学校用地(C_{32})	科教用地(083)中的高等学校、中等专业学校用地

中华人民共和国土地管理
行业标准
建设用地节约集约利用评价规程
TD/T 1018—2008
*
中国标准出版社出版发行
北京复兴门外三里河北街16号
邮政编码:100045
网址 www.spc.net.cn
电话:68523946 68517548
中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷
各地新华书店经销
*
开本 880×1230 1/16 印张 4.25 字数 116 千字
2008年11月第一版 2009年3月第三次印刷
*
书号:155066·2-19305 定价 47.00 元

如有印装差错 由本社发行中心调换
版权专有 侵权必究
举报电话:(010)68533533

TD/T 1018-2008

5.6.1 文字报告编制要求

5.6.1.1 工作报告内容要求

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用、工作成果、工作经验以及相关建议等。

5.6.1.2 技术报告编制要求

a) 明确评价对象范围，阐述评价对象的自然、经济和社会概况等；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等；

c) 阐述区域用地状况定性分析的内容，包括定性分析评价指标体系的确定、相关指标的计算、评价对象土地利用趋势类型判定过程以及结果等；

d) 阐述区域用地状况定量评价的内容，包括定量评价的指标体系的确定，各项指数、分指数、分指数指标权重的确定，分指数指标标准化处理（采用理想值标准化法时，应说明理想值确定的依据和方法），分指数、指数、总指数分值计算，评价对象的土地利用状况类型判定，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

e) 综合分析定性分析和定量评价成果，包括土地利用类型分布特点及规律、地域差异原因、主要问题和对策建议等；

f) 说明区域用地状况评价成果的应用前景、应用方向以及建设用地节约集约政策建议等。

5.6.2 图件编制要求

成果图包括区域用地状况评价的土地利用状况类型图，可按总指数、分指数等评价结果编制。其他图件根据需要编制。

5.6.2.1 区域用地状况评价综合类型图编制要求

编图前，要将区域用地状况评价成果分类整理，确定编图工作程序、编绘内容和编制方法。

综合类型图要反映评价对象位置、土地利用状况综合类型等内容。应通过不同的色调、灰度、注记等方式来反映，其他图面符号应尽量简化。

5.6.2.2 区域用地状况评价指数类型图、区域用地状况评价分指数类型图编制要求

a) 按照5.5.4.3提供的方法进行分值分段，同属于同一分值段的评价对象所辖行政区域采用同一色彩反映。

b) 应通过不同的色调、灰度、注记等方式，并配以适当图例来表现评价对象结果的差异。

5.6.2.3 区域用地状况评价成果图应进行必要的图面整饰，按制图规范标出图廓、方里网、图名、指北针、比例尺等，最后标出制图单位及时间。

5.6.3 基础资料汇编要求

5.6.3.1 区域用地状况评价基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求，对区域用地状况评价过程中涉及各类原始数据、指标、指数数据进行规范化整理，归档成册，指标、指数数据的有关表格格式按附录C的要求，其他原始数据整理方式和格式自行确定。有条件的地区，可建立基础资料信息数据库，数据库格式见附录C的表格要求。

5.6.3.2 区域用地状况评价基础资料汇编主要内容包括：

a) 评价工作涉及的原始数据和经标准化处理的数据。

b) 其他与区域用地状况评价工作有关的文件、技术处理说明等。

6 城市建设用地集约利用状况评价

6.1 准备工作

6.1.1 任务书编写

6.1.1.1 城市用地状况评价工作应编写任务书，依照5.1.1的要求实施。

6.1.1.2 城市用地状况评价的任务书可与城市用地潜力测算任务书合并编写。

6.1.2 表格准备

有关工作用表应从附录 F 中选择。

6.1.3 图件准备

6.1.3.1 城市用地状况评价应准备各类工作底图。工作底图宜采用覆盖评价范围的地形图、城镇地籍图、规划图、行政区划图等图件。

6.1.3.2 根据城市规模和复杂程度不同，工作底图的比例尺应当符合下列各款的要求。

6.1.3.2.1 城市用地状况评价土地利用类型图、功能区与样本片区分布图应符合表 2 的规定。需要另行设定上述图件比例尺时，应予以说明。

表 2 城市用地状况评价土地利用类型图、功能区与样本片区分布图的工作底图比例尺

城市类型	工作底图比例尺
大城市	1∶10 000 ～ 1∶50 000
中等城市	1∶5 000 ～ 1∶25 000
小城市以下	1∶1 000 ～ 1∶10 000

6.1.3.2.2 城市及城市用地状况评价工作地域区位图的工作底图比例尺可根据图幅确定。

6.1.3.2.3 典型样本片区图的工作底图应采用城镇地籍图，无地籍图时，可用比例尺不小于1∶2 000、并能准确划出样本片区四至、清晰显示地物的地形图或其他图件。

6.1.3.2.4 其他辅助图件的工作底图应能满足工作需要，比例尺由各城市自行确定。

6.2 评价指标体系

6.2.1 城市用地状况评价的指标体系按不同类型功能区来设定，本标准主要对居住功能区、商业功能区、工业功能区、教育功能区、特别功能区等指标体系进行规定。

6.2.2 对于上述功能区以外的行政办公区、文化体育区等，鼓励各地自行确定指标体系，并参照本标准进行评价。

6.2.3 居住功能区、商业功能区、工业功能区、教育功能区、特别功能区的评价指标体系按照表 3 的要求选取，并按照必选和备选的有关要求使用。

6.2.4 城市用地状况评价指标分为正向相关指标和适度相关指标，有关指标定义及规定见附录 E。

表 3 城市用地状况评价指标体系

功能区类型(代码)	指标(代码)	选择要求
居住功能区(R)	综合容积率(R1)	必选
	建筑密度(R2)	备选
	人口密度(R3)	必选
	基础设施完备度(R4)	必选
	生活服务设施完备度(R5)	必选
	绿地率(R6)	备选
	住宅地价实现水平(R7)	备选
商业功能区(C)	综合容积率(C1)	必选
	基础设施完备度(C2)	必选
	商业地价实现水平(C3)	必选
	单位用地从业职工数(C4)	备选
	单位用地营业额(C5)	备选

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 3（续）

功能区类型(代码)	指标(代码)	选择要求
工业功能区(I)	综合容积率(I1)	必选
	单位用地固定资产总额(I2)	必选
	基础设施完备度(I3)	必选
	单位用地工业总产值(I4)	必选
	单位用地工业利税(I5)	备选
	工业地价实现水平(I6)	备选
教育功能区(E)	综合容积率(E1)	必选
	建筑密度(E2)	必选
	单位用地服务学生数(E3)	必选
	基础设施完备度(E4)	必选
	绿地率(E5)	备选
	单位校舍用地服务学生数(E6)	备选
	单位体育活动场地服务学生数(E7)	备选
特别功能区(S)	综合容积率(S1)	必选
	建筑密度(S2)	必选
注：特别功能区是指不在居住、商业、工业、教育功能区范围内，但属于闲置地、空闲地、产业结构调整用地、以及其他需要在土地利用管理中加以特别关注的区域。		

6.3 资料调查与整理

6.3.1 城市用地状况评价的数据口径和范围应符合 4.6 的规定。

6.3.2 应根据城市用地状况评价工作需要，收集各类统计年鉴或资料，土地利用变更调查成果、城市建设统计年报等资料。

6.3.3 应根据城市用地状况定量评价工作需要，进行功能区、样本片区的编号编码、名称、土地级别填报等工作。

a) 按照居住(R)、商业(C)、工业(I)、教育(E)和特别(S)功能区的划分对各功能区进行编号，如：居住功能区 1 编号为 R001，商业功能区 2 编号为 C002 等；

b) 样本片区编码应结合所属功能区开展，如：居住功能区 1 中的 1 号样本片区的编码为 R001-01；

c) 样本片区编码应根据需要，依次开展片区初始编码、片区编码。片区初始编码是指初步划分功能区时样本片区的编码，片区编码是指与最终确定的功能区相对应的样本片区的编码；

d) 填报样本片区有关信息时，所涉及的隶属功能区是指最终确定的样本片区所属的功能区；所涉及的土地级别是指样本片区对应用途土地的分类定级级别，无法满足此要求时，可采用综合定级所确定的级别代替，并按照“级别值(综合)”方式填写。

6.3.4 资料整理工作应在信息填报、汇总的基础上进行，整理成果应符合本标准附录 F 中有关工作用表要求；必要时，应开展实地考察、校核等工作，形成补充调查成果，并在工作底图上进行标注。

6.4 定性分析

城市用地状况评价定性分析是在核定评价工作地域的基础上，从城市所辖行政区域、工作地域两个层面，对城市建设用地状况进行分析。

6.4.1 **评价工作地域核定**

城市土地利用状况定性分析首先需核定评价工作地域。若核定结果与任务书要求有差异，应调整并予以说明。

6.4.1.1 城市用地状况评价工作地域是指中心城区的城市建成区。

6.4.1.2 中心城区一般是指所在城市的人民政府驻地或辖区人民政府驻地，允许存在一个或多个组团的空间分布情形。

6.4.1.3 城市建成区宜在法定规划确定的规划城市建设用地范围内划定。

法定规划特指按照国家法律法规的规定，经合法程序予以批准的土地利用总体规划或城市总体规划。当土地利用总体规划或城市总体规划全部或局部发生修订、调整或变更时，应以距评价时点最近的、并经合法程序批准的法定规划版本或更新、调整方案为准。

规划城市建设用地应符合 GBJ 137—1990 的有关规定。

城市建成区具体划定时可参照统计管理或城市规划管理的有关规定进行。

6.4.1.4 设区市的工作地域，原则上不超出该市所辖的区的行政边界。

6.4.2 **定性分析内容**

6.4.2.1 定性分析的主要内容涉及城市所辖行政区域、工作地域两个层面。

6.4.2.2 城市所辖行政区域层面的定性分析内容包括：

a) 人口、经济发展状况；

b) 建设用地、城乡建设用地总体状况和结构变化特征；

c) 自然条件特点、土地后备资源状况（特别是可供城市进一步发展的后备土地资源的数量及用地制约因素）、郊区人均占有耕地水平、土地资源可持续使用的年限等；

d) 根据工作需要，可以参照本标准区域用地状况评价设定的指标体系及其技术要求，自行开展建设用地节约集约利用状况的动态变化分析等。

6.4.2.3 工作地域层面的定性分析内容包括：

a) 用地现状与城市总体规划用地规划状况的差异性分析，重点对土地用途调整进行分析；

b) 闲置土地、空闲土地状况以及产业结构调整区域的分布、用地规模等；

c) 用地布局、用地结构的特点和存在问题，重点分析：城市布局与土地利用效率的相互关系；城市布局是否紧凑；城市用地结构是否与城市性质吻合（如居住、公共设施、道路广场、绿地等用地的结构）；城市中心区的用地组合是否合理；城市边缘区新开发的土地是否得到充分利用；城市基础设施状况（如道路网密度；道路、供水、电力、电讯、供气、供热等基础设施投资、建设和保障状况）；

d) 土地市场状况，包括土地级别分布、基准地价、土地价格和房地产价格空间分布及交易状况等；

e) 绿化状况、生态、环境质量状况等；

f) 工业用地的土地利用状况。重点分析有关工业功能区内主导产业典型工业企业的容积率、绿地率、行政办公及生活服务设施用地所占比例等。

6.5 **定量评价**

城市用地状况定量评价是在城市用地状况定性分析的基础上，划分城市功能区，选择样本片区作为其代表，按照 6.2.4 的要求选择评价指标，进行理想值指标标准化，计算有关指数，评价样本片区的土地集约利用水平，从而揭示不同类型功能区的土地集约利用水平。

6.5.1 **功能区的初步划分**

6.5.1.1 功能区是指土地使用功能、使用强度、土地利用方向、基准地价等条件大体一致的区域。

6.5.1.2 功能区初步划分时，应按照地形、地物边界一致性、行政区划相对完整性和基准地价保持一致性的原则进行，其数量取决于城市规模的大小。

6.5.1.3 居住功能区划分时，要求其范围内住宅用地、居住区级以下（含居住区级）的公共服务设施用

地分别应占50%以上和12%～25%的比例。

6.5.1.4 商业功能区划分时，要求其范围内商服用地（含商务、金融、服务业等用地）占60%以上，原则上属于居住区级以上（不含居住区级）的商业金融等公共服务设施用地。对大、中城市，商业功能区主要针对市级、区级的商业中心区域和专业性市场区域来划分，小城市主要针对市级的商业中心区域和专业性市场区域来划分。

6.5.1.5 工业功能区划分时，要求其范围内工业用地（含高新技术产业用地和仓储用地）占40%以上。

6.5.1.6 教育功能区原则上仅对高等院校、大中专学校等划定；一个教育功能区原则上由一个教育机构构成，分散布局的教育机构所管理的区域可以划分为多个教育功能区。

必要时，可以有选择地将全部或部分中学、小学、托幼机构纳入教育功能区，也可以由多个教育机构所管理的区域共同构成一个教育功能区，但应予以说明。

6.5.1.7 居住、商业、工业、教育功能区的不同类型用地比例的计算基数不含相应区域内未开工建设的用地。

6.5.1.8 特别功能区的划分在初步划分居住、商业、工业、教育功能区后进行。应结合城市土地利用状况定性分析结果，将属于闲置土地、空闲土地、产业结构调整区域的用地以及其他需要在土地利用管理中予以关注的用地列入。

6.5.1.9 除居住、商业、工业、教育、特别功能区、自行设定开展评价的功能区外，剩余区域统一称为“未参与评价区”。

6.5.1.10 有关功能区初步划分时涉及的主要地类可参考附录I。

6.5.2 样本片区的初步划分

6.5.2.1 样本片区是指在功能区中具有典型性的区域，应根据不同功能分别选定。

6.5.2.2 每个功能区应选择不少于2个样本片区或将整个功能区作为一个样本片区对待，样本片区土地面积之和不少于功能区面积的20%。

6.5.2.3 当一个居住功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 宜按居住小区范围选择，必要时可以居住组团范围替代；

b) 难以划定居住小区或居住组团的区域可按居委会范围选择，必要时可将多个居委会范围合并为一个样本片区，但不得超出街道办事处范围；

c) 面积以10 hm^2～20 hm^2为宜，最小不得小于4 hm^2。

6.5.2.4 当一个商业功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 可以将商业功能区中的多宗土地相连的区域作为一个样本片区处理；

b) 可选择单宗土地作为样本片区，土地面积不小于1 hm^2。

6.5.2.5 当一个工业功能区整体不作为一个样本片区处理时，其样本片区选定原则为：

a) 样本片区内除包括厂房外，还包括为工业生产服务的辅助设施，如交通运输、仓库、基础设施等，但不包括居住用地；

b) 可以一宗土地或多宗相连土地作为一个样本片区，但土地面积不宜小于10 hm^2。

6.5.2.6 一个教育功能区原则上作为一个样本片区，特殊情况除外。

6.5.2.7 一个特别功能区原则上作为一个样本片区，特殊情况除外。

6.5.3 指标理想值确定

6.5.3.1 对于居住、商业、工业、教育功能区，样本片区理想值应按照土地的现状用途确定；对于特别功能区，样本片区理想值应按照土地的规划用途确定。

6.5.3.2 针对不同类型的功能区，应确定该样本片区各项指标的理想值，主要依据有：

a) 国家和地方制定的法律、法规、制度及技术标准；

b) 地方编制的土地利用总体规划、城市规划采用的技术指标（如地方技术标准、控制性详细规划指标等）；

c) 缺乏上述依据和标准时，可选择能反映当地实际情况、并代表较高土地集约利用程度的区域做调查研究，并结合专家咨询等途径确定相关理想值。

6.5.3.3 对代表较高土地集约利用程度的区域开展调查研究，应针对现状开展，并应根据不同类型功能区的特点，满足样本片区的城镇土地质量（如土地级别）或类型的要求，进行同级或同类型的调查，并将相关结果整理归档。

6.5.4 **样本片区的土地利用状况类型划分**

6.5.4.1 属于过度利用区类型的样本片区初步划分

应用综合容积率指标，针对不同类型功能区所选的样本片区，运用极限条件评价法划分过度利用区类型与其他待定利用区类型，初步识别属于过度利用区类型的样本片区。具体处理原则如下：

一旦样本片区的综合容积率指标大于理想值的上界值（通常是规划标准的上界值或控制性详细规划确定的上界值）时，则直接划分为过度利用区类型，否则，划归为其他待定类型。

6.5.4.2 其他待定类型的样本片区初步划分

6.5.4.2.1 在定量评价中，其他待定类型的样本片区一般分为过度利用、集约利用、中度利用、低度利用类型。

6.5.4.2.2 其他待定类型样本片区的类型可采用理想值标准化方法，通过计算其土地利用集约度，划分相应分值区段来确定，并运用判别分析法和定性判断法进行校核。

6.5.4.2.3 土地利用集约度计算的指标标准化初始值按照公式(7)进行。

$$F_{i0} = \frac{b_i}{u_i} \qquad \cdots\cdots(7)$$

式中：

F_{i0}——第 i 项指标标准化初始值；

u_i——第 i 项指标理想值；

b_i——第 i 项指标实际值。

根据有关指标或对应理想值的特征差异，需要对指标标准化值的初始值按照以下原则处理，确定各项指标标准化值 F_i。具体原则如下：

a) 当 u_i 只是一个唯一值且不等于 0，并且愈大愈佳时，应分别处理：

1) 若 $F_{i0} \geqslant 1$，$F_i = 1$，表示指标实际值为合理状态；

2) 若 $F_{i0} < 1$，$F_i = F_{i0}$，计算结果表示评价的样本片区的对应指标实际值与理想值的差距。

b) 当 u_i 不是一个唯一值而是一个区间值时，应分别处理：

1) 若 b_i 隶属 u_i 所在区间，F_i 直接赋为 1，表示指标实际值为合理状态；

2) 若 $b_i > u_i$ 的上界值，$F_i = F_{i0}$，但此时式中的 u_i 取相应理想值的上界值，表示指标实际值超过理想值的状况；

3) 若 $b_i < u_i$ 的下界值，$F_i = F_{i0}$，但此时式中的 u_i 取相应理想值的下界值，表示指标实际值与理想值的差距。

c) 当 u_i 只是一个唯一值且不等于 0，并且大于或小于都不合理时，则 $F_i = F_{i0}$；

1) 计算结果小于 1，表示评价的样本片区的对应指标实际值与理想值有差距；

2) 计算结果大于 1，表示指标实际值超过理想值；等于 1，表示指标实际值为合理状态。

6.5.4.2.4 样本片区土地利用集约度（λ）的计算按照公式(8)进行。

$$\lambda = \sum_{i=1}^{n} (\beta_i \times F_i) \times 100 \qquad \cdots\cdots(8)$$

式中：

λ——样本片区的土地利用集约度；

β_i——第 i 项指标权重，$0 \leqslant \beta_i \leqslant 1$，所有指标的权重值和为 1，可采用特尔菲法、层次分析法、因素成

对比较法等确定，具体参照 5.5.2.1 和 5.5.2.2 的规定；

F_i——第 i 项指标的标准化值。

6.5.4.2.5 其他待定类型的样本片区土地利用状况类型初步划分。

按照总分频率曲线图法等对不同功能类型的样本片区土地利用集约度进行分值区段划分，确定过度利用、集约利用、中度利用、低度利用四种类型的标准。原则上过度利用类型的土地利用集约度不宜小于 95，集约利用类型不宜小于 75，中度利用类型不宜小于 50。

结合其他定量方法和定性判断进行结果校核。

根据不同类型样本片区所选定的指标，对按照上述步骤初步划分并归类的样本片区采用判别分析、聚类分析等方法进行分析验证。若验证结果与初步划分结果不一致时，应通过特尔菲法等方法予以定性判断。

6.5.4.3 按照土地利用状况类型，将不同功能区的所有样本片区进行归并整理。

6.5.5 **功能区范围的调整及土地利用状况类型的判定**

6.5.5.1 按照样本片区的评价结果，并根据功能区划分的原则，重新调整功能区范围。若调整后功能区出现无样本片区可以代表的情形时，应按照样本片区的选择原则确定新的样本片区，并按照前述城市用地状况评价的方法重新评价，直至最终确定对所属功能区具有代表性的样本片区及相应功能区。

6.5.5.2 根据各功能区对应的样本片区土地利用状况类型，确定不同功能区的土地利用状况类型，并予以汇总分析。

6.5.6 **典型功能区和样本片区的信息整理**

根据各功能区对应的土地利用状况类型，选择城市用地状况评价的具有代表性的典型功能区及其对应的典型样本片区，整理相关信息，形成相关的图件、图像和数据信息，并进行归档管理。

6.6 **成果编制**

城市用地状况评价成果主要包括文字报告、图件、基础资料汇编。文字报告包括工作报告和技术报告。评价报告和基础资料汇编应提交纸质报告及相应电子文件；成果图件应提交纸质图件以及 E00 格式、JPG 格式的电子图件。

6.6.1 **文字报告编制要求**

6.6.1.1 **工作报告内容要求**

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用、工作成果、工作经验以及相关建议等。

6.6.1.2 **技术报告编制要求**

a) 明确评价对象范围，阐述评价对象的自然、经济和社会概况等；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等；

c) 阐述城市用地状况评价定性分析的内容，包括评价工作地域核定情况、城市所辖行政区域、工作地域两个层面的定性分析的内容和结论；

d) 阐述城市用地状况定量评价的内容，包括说明各类功能区及其样本片区的范围及其划分方法等、说明各类功能区评价指标及其选取思路等、阐述指标权重的确定，理想值的确定，指标标准化处理，样本片区土地利用集约度分值计算及结果校核，功能区范围的调整及土地利用状况类型的判定，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

e) 综合分析定性分析和定量评价成果，包括土地利用类型分布特点及规律、地域差异原因、主要问题和对策建议等；

f) 说明区域用地状况评价成果的应用前景、应用方向以及城市建设用地集约利用政策建议等。

6.6.2 **评价图件的编制及面积量算要求**

6.6.2.1 **成果图编制的一般要求**

6.6.2.1.1 城市用地状况评价成果图件包括：

a) 城市及功能区工作地域区位图；
b) 工作地域范围图；
c) 工作地域用地现状图；
d) 工作地域用地现状与规划用途比较图；
e) 功能区和样本片区分布图；
f) 土地利用状况类型图(功能区)；
g) 土地利用状况类型图(样本片区)；
h) 典型功能区和典型样本片区分布图；
i) 其他能反映成果的图件。

6.6.2.1.2 城市用地状况评价成果图件应直观地反映图件所表达的内容。图件所反映的空间信息应通过不同的图斑、色调、灰度、注记等来反映。

除表达图件主要内容信息外，还应按制图规范标出图廓、方里网、图名、图例、指北针、比例尺等，最后应该标出制图单位及时间。

6.6.2.1.3 编图以图幅为单位，其比例尺与工作底图相一致，按需要可在分幅图的基础上编绘总图。

6.6.2.1.4 采用计算机系统为辅助手段进行城市用地状况评价时，成果图件的编码规则应按国家有关规定执行。

6.6.2.2 **主要成果图件的编制**

6.6.2.2.1 工作地域范围图、用地现状图、用地现状与规划用途比较图的编制要求如下：

a) 工作地域范围图应在能反映其所属的城市辖区或市域范围的图件上标注，并明确标示评价城市用地状况评价工作地域的轮廓范围；
b) 对于用地现状图，应通过不同色调的图斑来表现土地利用现状用途状况；
c) 用地现状与规划用途比较图，应重点表现差异部分，通过不同色调的图斑来表现现状与规划用途之间的转变；
d) 相关图件应清晰地反映出对应区域内主要铁路、公路、河流、行政界线等要素。

6.6.2.2.2 功能区和样本片区分布图的编制要求如下：

a) 对不同功能的功能区采用不同色调的图斑加以区分，各功能区之间应有明确的界限，并标注相应的功能区编号；
b) 在功能区分布图上，采用突出色调的图斑清晰地反映出样本片区的分布情况，并标注相应的片区编码。

6.6.2.2.3 土地利用状况类型图(功能区)的编制要求如下：

a) 以功能区为基本单元，通过不同色调的图斑反映功能区的土地利用状况类型；
b) 图面须注明功能区编号；
c) 各功能区之间应有清晰的边界。

6.6.2.2.4 土地利用状况类型图(样本片区)的编制要求如下：

a) 以不显示功能区编号的城市用地状况评价土地利用类型图(功能区)为底图；
b) 采用突出的色框反映样本片区的轮廓形状和分布情况；
c) 注明样本片区编码。

6.6.2.2.5 典型功能区和典型样本片区分布图的编制要求如下：

在已经形成的功能区和样本片区分布图基础上，采用突出色调的图斑反映出典型功能区和典型样本片区的分布情况，非典型功能区的部分采用不同深度的灰度处理。

6.6.2.3 **量算面积**

6.6.2.3.1 城市用地状况评价要求对不同土地利用类型、不同功能区的土地面积进行量算并进行汇总、统计。面积量算在清绘清楚的工作底图或在计算机系统电子图上进行。

6.6.2.3.2 面积量算方法采用解析法或图面量算法(图解法、求积仪法、方格法)。不论采用何种方法,均应独立进行两次量算;采用计算机系统为辅助手段进行城市用地状况评价时,面积量算采用解析法,系统进行一次量算;面积量算应利用图幅面积对量算图斑面积进行控制。

6.6.2.3.3 量算数据按图斑进行统计,结果分别填入附录F的相关表格。

6.6.3 基础资料汇编编制要求

6.6.3.1 城市用地状况评价基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求,对城市用地状况评价过程中涉及的有关原始数据、指数、指标的基本数据进行规范化整理,归档成册,有关指数、指标的表格格式按附录F的要求,原始数据整理方式自行规定。有条件的地区,可建立基础资料数据库,数据库格式参照附录F的表格要求。

6.6.3.2 基础资料汇编主要内容包括:

a) 对象的自然、社会和经济条件及计算评价指标值涉及的原始数据;

b) 对象的评价指标的原始数据和经标准化处理的数据;

c) 功能区和样本片区的面积汇总表;

d) 其他与城市用地状况评价工作有关的文件、技术处理说明等。

7 城市建设用地集约利用潜力测算

7.1 工作要求

7.1.1 一般要求

7.1.1.1 针对不同情形,分为城市用地规模潜力测算和经济潜力测算,主要涉及被确定为低度利用区、中度利用区的区域。

必要时,可对区域进一步细分。

7.1.1.2 城市用地规模潜力测算包括绝对规模潜力测算和相对规模潜力测算。

对于居住、工业、商业、教育功能区的规模潜力测算,应分别考虑下列两种情形:

a) 基于现状用途的规模潜力测算;

b) 基于规划用途的规模潜力测算。

对于特别功能区的规模潜力测算,仅考虑基于规划用途的规模潜力测算。

当功能区的整体或局部无法明确规划用途时,可采用现状用途来代替相应区域的规划用途。

7.1.1.3 城市用地经济潜力测算在基于规划用途的规模潜力测算基础上进行。

经济潜力测算应分别考虑以下三种情形:

a) 保留现有物业,利用空闲地进行挖潜的经济潜力测算;

b) 进行部分改造,部分拆除现有物业进行挖潜的经济潜力测算;

c) 进行整体改造,拆除现有物业进行挖潜的经济潜力测算。

7.1.1.4 城市用地潜力分区包括城市用地的规模潜力分区和经济潜力分区。

7.1.1.5 在经济潜力测算和经济潜力分区的基础上,可按照短期(两年内)、近期(3～5年)、长期(6～10年)确定有关功能区的潜力利用时序。

7.1.1.6 在潜力分区基础上,应进行城市用地绝对规模潜力汇总、经济潜力汇总及潜力时序配置汇总。

7.1.2 准备工作

潜力测算准备工作和城市用地状况评价的要求一致,按6.1规定实施。

7.2 城市用地规模潜力测算

7.2.1 基于现状用途的城市用地规模潜力测算

7.2.1.1 城市用地绝对规模潜力测算按公式(9)进行:

$$Q_c = Q \times (R_c - F_c)/R_c \qquad \cdots\cdots(9)$$

式中：

Q_c——城市用地绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

R_c——功能区规划或法规允许的容积率，按照相同用途，以规划标准中的容积率最高值、控制性详细规划指标或其他方法确定的合理值来确定；

F_c——功能区现状容积率，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

7.2.1.2 城市用地相对规模潜力测算按公式(10)或公式(11)进行。

$$q_c = Q_c/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(10)$$

$$q_c = (R_c - F_c)/R_c \times 100 \quad \cdots\cdots(11)$$

式中：

q_c——城市用地相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(9)。

7.2.1.3 根据工作需要，对于工业功能区、教育功能区的土地规模潜力可以做如下补充估算。

7.2.1.3.1 工业功能区提高经济密度要求的规模潜力测算按照公式(12)～公式(14)进行。

$$Q_g = Q \times (K_2 - K_1)/K_2 \quad \cdots\cdots(12)$$

式中：

Q_g——工业功能区提高经济密度要求的绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

K_2——工业功能区理想的产出强度或投入强度，产出强度可以选择地均工业产值，投入强度可以选择地均固定资产总额，单位为万元/hm^2；

K_1——工业功能区现状产出强度或投入强度，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

$$q_g = Q_g/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(13)$$

$$q_g = (K_2 - K_1)/K_2 \times 100 \quad \cdots\cdots(14)$$

式中：

q_g——工业功能区提高经济密度要求的相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(12)。

7.2.1.3.2 教育功能区提高服务学生负荷要求的绝对规模潜力按照公式(15)～公式(17)进行。

$$Q_j = Q \times (M_2 - M_1)/M_2 \quad \cdots\cdots(15)$$

式中：

Q_j——教育功能区提高服务学生负荷要求的绝对规模潜力，单位为 hm^2；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

M_2——教育功能区理想的单位用地服务学生规模，单位都为人/hm^2；

M_1——教育功能区现状的单位用地服务学生规模，可以选用样本片区的数值或平均值作为代表。

$$q_j = Q_j/Q \times 100 \quad \cdots\cdots(16)$$

$$q_j = (M_2 - M_1)/M_2 \times 100 \quad \cdots\cdots(17)$$

式中：

q_j——教育功能区提高服务学生负荷要求的相对规模潜力，%。其他指标含义同公式(15)。

7.2.1.4 完成各类功能区在现状用途前提下规模潜力测算，应予以汇总，并填入附录 G 的相关表格。

7.2.2 **基于规划用途的城市用地规模潜力测算**

7.2.2.1 基于规划用途的城市用地规模潜力按照 7.2.1.1、7.2.1.2 规定的方法实施。公式(9)、(11)中的 R_c 为规划用途所对应的规划允许容积率，F_c 为现状用途对应的现状容积率。

7.2.2.2 当功能区仅对应一种规划用途时，执行 7.2.2.1 的规定。

7.2.2.3 当功能区对应多种规划用途时，应遵照 7.2.2.1 的规定，按照不同的规划用途分块计算，并予以加总，形成该功能区基于规划用途的规模潜力。

7.2.2.4 完成各类功能区基于规划用途的土地规模潜力测算，应予以汇总，填入附录 G 的相关表格。

对于功能区对应多种规划用途的情形，可选择多种规划用途并列或分块对应单一规划用途的方式，填写有关的规划信息。

7.3 城市用地经济潜力测算

7.3.1 功能区挖潜方式的判别

在进行土地经济潜力测算时，应对功能区按照 7.1.1.3 的三种挖潜情形分别予以判别，并将结果填入附录 G 的相关表格。

7.3.2 城市用地经济潜力测算方法选择

7.3.2.1 在功能区挖潜方式判别的基础上，根据不同的挖潜方式选择对应的经济潜力测算方法。

经济潜力测算中涉及的挖潜利用方式原则上按照规划用途实施。

7.3.2.2 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的土地经济潜力测算。

7.3.2.3 土地经济潜力测算按照公式(18)进行。

$$E_c = \sum_{i=1}^{n}[Q_i \times R_{ci} \times (J_{ci} - C_{ci})] \quad \cdots\cdots(18)$$

式中：

E_c——保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q_i——功能区内第 i 块空闲地的现状土地面积，单位为 hm^2；

R_{ci}——功能区内第 i 块空闲地规划允许的容积率，以规划标准中的最高值、控制性详细规划指标或其他方法确定的合理值来确定；

J_{ci}——功能区内第 i 块空闲地新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_{ci}——功能区内第 i 块空闲地新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

n——空闲地个数。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.3.1 单位经济潜力测算按照公式(19)进行。

$$e_c = E_c / \sum_{i=1}^{n} Q_i \quad \cdots\cdots(19)$$

式中：

e_c——保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_c、Q_i、n 参照公式(18)说明。

7.3.2.3.2 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内土地经济潜力 E_c 和单位土地经济潜力 e_c，填入附录 G 的相关表格。

7.3.2.4 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力测算。

7.3.2.4.1 土地经济潜力测算按照公式(20)进行。

$$E_p = \sum_{i=1}^{n}[Q_i \times (R_{ci} \times J_{ci} - F_{ci} \times J_{ri} - R_{ci} \times C_{ci}] \quad \cdots\cdots(20)$$

式中：

E_p——进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q_i——功能区内第 i 块改造地现状土地面积，单位为 hm^2；

R_{ci}——功能区内第 i 块改造地规划允许的容积率；

F_{ci}——功能区内第 i 块改造地现状容积率；

J_{ci}——功能区内第 i 块改造地新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_{ci}——功能区内第 i 块改造地新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

J_{ri}——功能区内第 i 块改造地现有物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

n——改造地个数。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.4.2 单位土地经济潜力测算参照公式(21)进行。

$$e_p = E_p / \sum_{i=1}^{n} Q_i \qquad \cdots\cdots(21)$$

式中：

e_p——进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_p、Q_i、n 参照公式(20)说明。

7.3.2.4.3 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内土地经济潜力 E_p 和单位土地经济潜力 e_p，填入附录 G 的相关表格。

7.3.2.5 进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力测算

7.3.2.5.1 土地经济潜力测算按照公式(22)式进行。

$$E_a = Q \times (R_c \times J_c - F_c \times J_x - R_c \times C_c) \qquad \cdots\cdots(22)$$

式中：

E_a——进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的土地经济潜力，单位为万元；

Q——功能区现状土地面积，单位为 hm^2；

R_c——功能区规划允许的容积率；

F_c——功能区现状容积率；

J_c——功能区新建物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2；

C_c——功能区新建物业单位建筑面积开发成本，单位为元/m^2；

J_x——功能区现有物业单位建筑面积市场价格，单位为元/m^2。

有关物业市场价格、开发成本的估算应符合 GB/T 18508—2001 中基本估价方法应用的有关规定。

7.3.2.5.2 单位土地经济潜力测算按照公式(23)进行。

$$e_a = E_a / Q \qquad \cdots\cdots(23)$$

式中：

e_a——进行整体改造，拆除现有物业挖潜潜力测算的单位土地经济潜力，单位为元/m^2；

E_a、Q 参照公式(22)说明。

7.3.2.5.3 完成该情形下经济潜力测算，汇总功能区内经济潜力 E_a 和单位土地经济潜力 e_a，填入附录 G 的相关表格。

7.4 城市用地潜力分区、利用时序配置及潜力汇总

7.4.1 城市用地潜力分区

7.4.1.1 城市用地规模潜力分区针对相对规模潜力进行，应包括以下两种情形：

a) 基于现状用途的城市用地规模潜力分区；

b) 基于规划用途的城市用地规模潜力分区。

7.4.1.2 规模潜力分区的划分应针对不同类型的土地相对规模潜力，通过单因素的聚类分析进行归类，并确定相应分区数值标准。

7.4.1.3 城市用地经济潜力分区参照功能区的单位土地经济潜力进行聚类分析并归类，确定相应分区数值标准。

7.4.1.4 一般情况下，按照相对规模潜力或单位经济潜力的大小划分，土地利用潜力分区分为高潜力区、中潜力区、低潜力区，另外，应提出无潜力区、未参与评价区。

7.4.1.5 必要时，除按照相对规模潜力、单位土地经济潜力的大小进行土地利用潜力分区外，可以根据绝对规模潜力的大小或各种潜力方式的组合，进行其他方式的土地利用潜力类型区的划分。

7.4.2 城市用地潜力利用时序配置

7.4.2.1 各功能区潜力利用时序的配置，应以城市用地经济潜力分区为主要依据，结合规模潜力等其

他因素进行分析判断，时序遵照 7.1.1.5 的规定。

7.4.2.2 鼓励通过各种方式探索潜力利用时序配置的有效方法。

7.4.3 城市用地潜力汇总

7.4.3.1 城市用地潜力汇总应按以下情形进行：

a) 基于现状用途的城市用地绝对规模潜力汇总；

b) 基于规划用途的城市用地绝对规模潜力汇总；

c) 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

d) 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

e) 进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力汇总；

f) 按潜力利用时序进行城市用地潜力汇总；

g) 各功能区规模潜力、经济潜力、潜力利用时序配置的汇总；

h) 其他需要汇总的情形。

7.4.3.2 开展潜力汇总时，应做好各种潜力区的类型组合，按照附录 G 的相关表格整理。必要时，可对附录 G 进行补充。

7.5 成果编制

城市潜力测算成果主要包括文字报告、图件、基础资料汇编。文字报告包括工作报告和技术报告。评价报告和基础资料汇编应提交纸质报告及相应电子文件；成果图件应提交纸质图件以及 E00 格式、JPG 格式的电子图件。

7.5.1 文字报告编制要求

7.5.1.1 工作报告内容要求

工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、工作组织与人员安排、工作进展、经费使用情况、工作成果、工作经验以及相关建议等。

7.5.1.2 技术报告的编制要求

a) 说明潜力测算对象的基本情况；

b) 说明资料收集、调查的内容、步骤、方法、途径以及调查结果等。城市用地潜力测算工作和城市用地状况评价工作一并开展时，资料收集、调查情况可一并编写；

c) 阐述潜力测算的方法和过程，包括各类潜力测算的方法、数据的获取途径、依据及处理方式、潜力测算结果，潜力分区划分的原则、方式、方法、技术操作过程和结果，潜力利用时序配置的方法和结果，以及技术处理过程中需要特殊说明的事项等；

d) 综合城市用地潜力测算成果，包括以表格或图件形式反映的各类功能区、各类潜力区测算结果的综合等；

e) 分析潜力测算成果，主要分析土地利用潜力分布的特点及规律、差异原因、存在的主要问题及对策建议等；

f) 说明城市潜力测算成果的应用前景、应用方向以及城市建设用地潜力挖潜的政策建议等。

7.5.2 成果图件的编制要求

7.5.2.1 成果图编制的一般要求

7.5.2.1.1 潜力测算成果图件包括：

a) 城市用地规模潜力分区图(基于现状用途)；

b) 城市用地规模潜力分区图(基于规划用途)；

c) 城市用地经济潜力分区图(基于挖潜方式)；

d) 城市用地经济潜力分区图(基于潜力高低)；

e) 城市用地潜力利用时序配置图；

f) 其他能反映成果的图件。

7.5.2.1.2 潜力测算成果图件编制的其他一般性要求参照 6.6.2.1 的要求实施。

7.5.2.2 城市用地规模潜力分区图的编制

7.5.2.2.1 城市用地潜力规模分区图绘制时，宜应用渐变色，反映高潜力区、中潜力区、低潜力区、无潜力区等信息。

7.5.2.2.2 城市用地规模潜力分区图应清晰地标注有潜力的功能区的编码、功能性质、绝对规模潜力、相对规模潜力，表达方式为：编号(功能性质，绝对潜力数量，相对潜力)，其中功能性质用以下代码表示：居住(R)、商业(C)、工业(I)、教育(E)、特别功能区(S)、其他(O)。

当图斑面积较小时，图中可以仅标注编码，相关信息应以表格形式在图幅的下角体现或者以其他直观方式反映。

7.5.2.2.3 针对基于现状用途的城市用地规模潜力分区图，功能性质信息反映的是现状土地功能。针对基于规划用途城市用地规模潜力分区图，应同时反映现状和规划的土地功能信息，表达方式为：现状用途-规划用途。

7.5.2.2.4 当遇到按规划用途进行地块组织，但无法和功能区完全重合时，需要根据具体情况选择如下方式处理：

a) 按照地块，逐一标注现状用途和规划用途；

b) 因个别规模较小地块，导致和功能区无法完全重合的情况，可以忽略不计。

7.5.2.3 城市用地经济潜力分区图的编制

7.5.2.3.1 城市用地经济潜力分区图(基于挖潜方式)要通过不同色系的渐变色，体现挖潜方式、经济潜力分布的空间差异。

7.5.2.3.2 城市用地经济潜力分区图(基于潜力高低)需通过不同色系的渐变色，来反映经济潜力分区，并标注现状用途和规划用途。

7.5.2.4 城市用地潜力利用时序配置图通过不同色调来反映功能区的挖潜时序。

7.5.3 基础资料汇编编制要求

7.5.3.1 潜力测算基础资料汇编是根据本标准技术方法的应用要求，对潜力测算过程中涉及的有关数据进行规范化整理，归档成册，有关表格格式按附录 G 的要求。有条件的地区，可建立基础资料信息数据库，数据库格式参照附录 G 的表格要求。

7.5.3.2 潜力测算基础资料汇编主要内容包括：

a) 潜力测算的原始数据和中间处理过程的数据；

b) 各功能区、潜力区的潜力信息汇总；

c) 其他与潜力测算工作有关的文件、技术处理说明等。

8 建设用地节约集约利用评价成果验收、更新与应用

8.1 成果验收

8.1.1 检查制度

为保证建设用地节约集约利用评价成果质量，评价工作中应建立自检、审核制度，认真检查每个重要技术环节。自检、审核结果应作为评价成果的重要内容上报。

8.1.2 验收制度

8.1.2.1 成果验收应按有关规定进行。有关验收标准见附录 H。

8.1.2.2 评价成果验收时，应出具验收意见，对不合格的成果提出修改意见。

8.1.2.3 上级国土资源行政主管部门负责对下级行政区的建设用地节约集约利用评价工作进行指导和抽查。

8.2 成果的更新与应用

8.2.1 为保证评价成果的现势性和可用性，可根据实际需要对建设用地土地节约集约利用评价成果进

行更新。成果更新应充分利用已有成果，考虑评价工作的连续。更新成果经验收合格后应存档保存，并报上级国土资源行政主管部门备案。

区域用地状况评价成果和城市建设用地集约利用潜力评价成果原则上2～3年应更新一次。

8.2.2 成果应用

建设用地节约集约利用评价成果应提出成果利用方向、挖潜计划和相关政策建议。主要包括：

a) 作为各级政府政绩考核依据之一，为国家利用土地参与宏观调控、推进资源节约型社会建设提供支持；

b) 为各级土地利用总体规划、土地利用年度计划，土地供应计划以及其他法定规划、计划和政策等的编制、制定提供依据；

c) 为地方政府掌握土地利用的基本状况，健全土地收购储备制度、完善土地利用管理政策等提供保障。

STANDARDS PRESS OF CHINA

附 录 A
（规范性附录）
区域用地状况评价涉及的建设用地分类范围

A.1 区域用地状况评价涉及的建设用地

指 GB/T 21010—2007 中的商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、除农村道路外的交通运输用地、水域及水利设施用地中的水工建筑物用地、其他土地中的空闲地的集合（见表 A.1）。

A.2 区域用地状况评价涉及的城乡建设用地

指 GB/T 21010—2007 中的商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地和其他土地中的空闲地、交通运输用地中的街巷用地的集合（见表 A.1 带 * 号者）。

表 A.1 GB/T 21010—2007 中的建设用地

	一级类		二级类	
	类别编码	类别名称	类别编码	类别名称
建设用地	05	商服用地*	051	批发零售用地*
			052	住宿餐饮用地*
			053	商务金融用地*
			054	其他商服用地*
	06	工矿仓储用地*	061	工业用地*
			062	采矿用地*
			063	仓储用地*
	07	住宅用地*	071	城镇住宅用地*
			072	农村宅基地*
	08	公共管理与公共服务用地*	081	机关团体用地*
			082	新闻出版用地*
			083	科教用地*
			084	医卫慈善用地*
			085	文体娱乐用地*
			086	公共设施用地*
			087	公园与绿地*
			088	风景名胜设施用地*
	09	特殊用地	091	军事设施用地
			092	使领馆用地
			093	监教场所用地
			094	宗教用地
			095	殡葬用地

表 A.1（续）

建设用地	一级类		二级类	
	类别编码	类别名称	类别编码	类别名称
	10	交通运输用地	101	铁路用地
			102	公路用地
			103	街巷用地*
			105	机场用地
			106	港口码头用地
			107	管道运输用地
	11	水域及水利设施用地	118	水工建筑物用地
	12	其他土地	121	空闲地*

附 录 B
（规范性附录）
区域用地状况评价指标定义

B.1 区域用地状况评价指标的性质、选择性及处理要求

B.1.1 区域用地状况评价根据工作目标，形成相应的指标体系，即区域建设用地的节约集约利用指标体系（Saving & Intensive Use Index，缩写“SIUI”）。

按照指标体系设置，包括：利用强度指数（using intensity index，缩写“UII”）、增长耗地指数（growth cost index，缩写“GCI”）、用地弹性指数（elasticity index，缩写“EI”）、贡献比较指数（contribution index，缩写“CI”）和管理绩效指数（administration performance index，缩写“API”）。其中，贡献比较指数和用地弹性指数共同用于定性分析；利用强度指数、增长耗地指数、用地弹性指数和管理绩效指数共同用于定量评价，可通过指标指数的逐层计算，形成总指数（Collective Evaluation Index，缩写“CEI”）。

B.1.2 区域用地状况评价指标根据其反映土地利用的基本特性，分为正向相关指标和反向相关指标。当属于正向相关指标时，其数值越大，代表土地节约集约利用状况越佳，反之相反；当属于反向相关指标时，其数值越小，代表土地节约集约利用状况越佳，反之相反。

B.1.3 区域用地状况评价指数、指标涉及必选和备选两种情况。

B.1.4 区域用地状况评价指标的数据口径和对应范围执行4.6的规定。

区域用地状况评价涉及的人口数据口径，应采用人口普查的常住人口口径。或通过户籍人口与暂住人口合计数等进行确定。

区域用地状况评价指标的内涵、数据口径和对应范围，应在区域用地状况评价准备工作中予以明确。

B.2 利用强度指数定义及选择要求

B.2.1 利用强度指数（UII）包括人口利用强度指数（PUII）、经济利用强度指数（EUII）和建设利用强度指数（CUII）三个方面，反映评价时点的土地承载社会经济总量的能力。人口利用强度指数（PUII）、经济利用强度指数（EUII）属于必选指数，建设利用强度指数（CUII）属于备选指数。

B.2.2 人口利用强度指数（PUII）涉及城乡建设用地人口密度（PUII1）。

B.2.2.1 城乡建设用地人口密度（PUII1）是指基准年的总人口规模与城乡建设用地总面积的比值，计量单位为人/km^2，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.2.2 经济利用强度指数（EUII）涉及建设用地地均固定资产投资（EUII1）、建设用地地均地区生产总值（EUII2）。

B.2.2.3 建设用地地均固定资产投资（EUII1）是指基准年之前的3年（含基准年）的全社会固定资产投资总额的平均值与基准年的城乡建设用地总面积的比值，计量单位为万元/km^2，反映土地投入状况，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.2.4 建设用地地均地区生产总值（EUII2）是指基准年的地区生产总值与建设用地总面积的比值，计量单位为万元/km^2，反映土地产出效益状况，是必选指标，属正向相关指标。

B.2.3 建设利用强度指数（CUII）涉及城市综合容积率。

城市综合容积率（CUII）是指基准年年末或评价时点的中心城区的城市建成区内总建筑面积与用地面积的比值，无量纲，反映土地利用强度，是备选指标，属正向相关指标。

城市建成区范围按照统计管理部门或城市规划管理的要求确定。

当难以准确划定城市建成区范围时，城市综合容积率可以采用以下方式来替代：基准年年末或评价

时点的已经开展城镇地籍调查范围内所有国有建设用地上的建筑总面积与同一地域口径的所有国有建设用地面积的比值。

B.3 增长耗地指数定义及选择要求

B.3.1 增长耗地指数(GCI)包括人口增长耗地指数(PGCI)、经济增长耗地指数(EGCI)两个方面，反映社会经济增长消耗的新增建设用地状况，都属于必选指数。

B.3.2 人口增长耗地指数(PGCI)涉及单位人口增长消耗新增城乡建设用地量(PGCI1)。

单位人口增长消耗新增城乡建设用地量(PGCI1)是指基准年的新增城乡建设用地量与人口增长量比值，计量单位为 km^2/人，是必选指标；当人口保持增长时，属反向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.3.3 经济增长耗地指数(EGCI)涉及单位地区生产总值耗地下降率(EGCI1)、单位地区生产总值增长消耗新增建设用地量(EGCI2)、单位固定资产投资增长消耗新增建设用地量(EGCI3)。

B.3.3.1 单位地区生产总值耗地下降率(EGCI1)是指基准年前一年的单位地区生产总值耗地与基准年的单位地区生产总值耗地的差值占基准年前一年单位地区生产总值耗地的比率，单位为%，是必选指标，属正向相关指标。其中，单位地区生产总值耗地是指建设用地总面积与其承载的地区生产总值的比值。

B.3.3.2 单位地区生产总值增长消耗新增建设用地量(EGCI2)是指基准年的新增建设用地量与同期地区生产总值增长量的比值，计量单位为 km^2/万元，是必选指标，属反向相关指标。

B.3.3.3 单位固定资产投资增长的新增建设用地消耗量(EGCI3)是指基准年的新增建设用地量与全社会固定资产投资总额的比值，计量单位为 km^2/万元，是必选指标，属反向相关指标。

B.4 用地弹性指数定义及选择要求

B.4.1 用地弹性指数(EI)包括人口用地弹性指数(PEI)、经济用地弹性指数(EEI)两个方面，反映建设用地消耗与自身社会经济发展的协调程度，都属于必选指数。

B.4.2 人口用地弹性指数(PEI)涉及人口与城乡建设用地增长弹性系数(PEI1)。

人口与城乡建设用地增长弹性系数(PEI1)是指基准年之前3年(含基准年)的人口增长幅度与同期城乡建设用地增长幅度比值，无量纲，是必选指标；当人口和城乡建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.4.3 经济用地弹性指数(EEI)涉及地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EEI1)。

地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EEI1)是指基准年之前3年(含基准年)的地区生产总值增长幅度与同期建设用地总面积增长幅度的比值，无量纲，是必选指标；当地区生产总值和建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.5 贡献比较指数定义及选择要求

B.5.1 贡献比较度指数(CI)包括人口贡献度指数(PCI)、经济贡献度指数(ECI)两个方面，反映建设用地消耗对全国或区域社会经济发展的贡献匹配程度，都属于必选指数。

B.5.2 人口贡献度指数(PCI)涉及人口与城乡建设用地增长贡献度(PCI1)。

人口与城乡建设用地增长贡献度(PCI1)是指基准年之前3年(含基准年)的人口增长量占全部评价对象的总人口增长量的比重，与同期城乡建设用地增长量占全部评价对象的城乡建设用地增长总量的比重之比值，无量纲，是必选指标；当评价对象的人口和城乡建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.5.3 经济贡献度指数(ECI)涉及地区生产总值与城乡建设用地增长贡献度(ECI1)。

地区生产总值与建设用地增长贡献度(ECI1)是指基准年之前3年(含基准年)的地区生产总值增长量占全部评价对象的地区生产总值增长总量的比重，与同期建设用地增长量占全部评价对象的建设

用地增长总量的比重之比值，无量纲，是必选指标；当评价对象的地区生产总值和建设用地同步增长时，属正向相关指标，其他情形应视情况而定。

B.6 管理绩效指数定义及选择要求

B.6.1 管理绩效指数(API)包括城市用地管理绩效指数(ULAPI)，反映节约集约用地作为一种开发经营模式的管理效果，属于必选指数。

B.6.2 城市用地管理绩效指数(ULAPI)涉及城市土地供应市场化比率(ULAPI1)、城市闲置空闲土地与供应量比率(ULAPI2)和城市批次土地供应比率(ULAPI3)。

B.6.2.1 城市土地供应市场化比率(ULAPI1)是指基准年以招标、拍卖、挂牌出让方式出让的城市土地总量，占以出让、划拨方式供应的城市土地总量的比值，单位为%，是必选指标，属正向相关指标。

B.6.2.2 在计算该指标同时，应分别计算城市土地出让市场化比率(即基准年以招标、拍卖、挂牌出让方式出让的城市土地总量占出让城市土地总量的比值)、城市土地出让比率(即基准年出让城市土地总量占以出让、划拨方式供应的城市土地总量的比值)，属于正向相关指标。

B.6.2.3 指标中的城市土地，是指由当地人民政府按照国家法律法规的规定，供应国有土地使用权性质的建设用地。出让、划拨、招标出让、拍卖出让、挂牌出让等概念遵照国家法律法规的规定。

B.6.2.4 城市闲置空闲土地与供应量比率(ULAPI2)为评价时点的城市闲置土地、空闲土地总面积，占基准年土地供应总面积的比重，计量单位为%，是备选指标，属反向相关指标。

在计算该指标同时，应分别计算城市闲置土地比率(即评价时点的闲置地占基准年土地供应总面积的百分比重)、城市空闲土地比率(即评价时点的空闲地占基准年土地供应总面积的百分比重)，两项指标属反向相关指标。

本指标所涉及的闲置土地，其定义依照国土资源部1999年4月颁布的《闲置土地处置办法》中的规定，指土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。具有下列情形之一的，也可以认定为闲置土地：

a) 国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设的；

b) 已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满1年的；

c) 法律、行政法规规定的其他情形空闲地。

本指标所涉及的空闲土地，是指原批准使用单位依法撤销、破产或因迁址重建等停止使用的土地，企业停产、关闭或因环保要求限制使用的土地，无主地、废弃地等。

本指标所涉及的土地供应总面积是基准年以出让、划拨、租赁和其他土地供应方式的国有土地使用权性质的建设用地总量。

B.6.2.5 城市批次土地供应比率(ULAPI3)是指基准年之前3年(不含基准年)的实际供应城市土地总量与经批次批准允许供应的城市土地总量的比值，数值以%表示，是必选指标，属正向相关指标。

实际供应城市土地总量特指在经批次批准的允许供应的城市土地范围内，实际已经供应的土地总量；经批次批准的允许供应的城市土地总量是指按照国家法律、法规，在经有关法定程序批准后、允许地方政府遵照批次供应土地管理方式供应的土地总面积。

附 录 C
（规范性附录）
区域用地状况评价工作用表

表 C.1 区域用地状况评价必选指标基础数据填报表

评价对象名称：					
		$(t-3)$年	$(t-2)$年	$(t-1)$年	t年
社会经济情况	人口数据：				
	常住人口(万人)	—			
	户籍人口(万人)	—			
	非农业人口(万人)	—			
	居住半年以上暂住人口(万人)	—			
	居住一年以上暂住人口(万人)	—			
	城镇人口(万人)	—			
	经济数据：				
	地区生产总值(万元)	—			
	全社会固定资产投资(万元)				
土地利用情况	土地面积数据：				
	土地总面积(km^2)	—			
	农用地面积(km^2)	—			
	建设用地面积(km^2)	—			
	城乡建设用地面积(km^2)	—			
	商服用地面积(km^2)	—			
	工矿仓储用地面积(km^2)	—			
	工业用地面积(km^2)	—			
	采矿用地面积(km^2)	—			
	仓储用地面积(km^2)	—			
	住宅用地面积(km^2)	—			
	城镇住宅用地面积(km^2)	—			
	农村宅基地面积(km^2)	—			
	公共管理与公共服务用地面积(km^2)	—			
	街巷用地面积(km^2)	—			
	空闲地面积(km^2)	—			
	新增建设用地面积(km^2)	—			
	新增城乡建设用地面积(km^2)	—			

表 C.1（续）

评价对象名称：					
		（$t-3$）年	（$t-2$）年	（$t-1$）年	t 年
土地利用情况	土地供应数据：				
	批准批次土地面积（hm^2）				
	实际供应城市土地总量（hm^2）				
	土地市场数据：				
	城市划拨用地（hm^2）	—	—	—	
	城市出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市招标出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市拍卖出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市挂牌出让用地（hm^2）	—	—	—	
	城市协议出让土地（hm^2）	—	—	—	
	城市土地供应总量（hm^2）			—	
	土地利用数据：				
	城市闲置土地（hm^2）		—	—	
	城市空闲土地（hm^2）		—	—	
注：表中的 t 代表基准年。					

表 C.2 区域用地状况评价备选指标基础数据填报表

评价对象名称：					
		（$t-3$）年	（$t-2$）年	（$t-1$）年	t 年
城市用地情况	城市建成区内总建筑面积（万 m^2）		—	—	
	城市建成区面积（km^2）		—	—	
	已开展城镇地籍调查范围内的国有建设用地上的建筑面积（万 m^2）		—	—	
	已开展城镇地籍调查范围内的国有建设用地面积（万 m^2）		—	—	
注：表中的 t 代表基准年，使用该表时，可根据工作需要进行调查项目增减。					

表 C.3 区域用地状况定性分析中人口发展与城乡建设用地变化的匹配程度分析表

序号	评价对象	人口增长量 万人	人口增长幅度 %	城乡建设用地增长量 km^2	城乡建设用地增长幅度 %	人口与城乡建设用地增长弹性系数（PHI1）	人口与城乡建设用地增长贡献度（PCI1）	土地利用趋势类型
1								
2								
…								
n								
区域人口与城乡建设用地增长弹性系数（PHI1）的总体平均值=								

注 1：增长量、增长幅度都是指基准年之前 3 年（含基准年）的变化状况。

注 2：土地利用趋势类型指挖潜发展型、集约扩张型、低效扩张型、发展迟滞型、粗放扩张型。

表 C.4　区域用地状况定性分析中经济发展与建设用地变化的匹配程度分析表

序号	评价对象	地区生产总值增长量 万元	地区生产总值增长幅度 %	建设用地增长量 km^2	建设用地增长幅度 %	地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EHI1)	地区生产总值与建设用地增长贡献度(ECI1)	土地利用趋势类型
1								
2								
…								
n								
区域地区生产总值与建设用地增长弹性系数(EHI1)总体平均值=								
注 1：增长量、增长幅度都是指基准年之前 3 年(含基准年)的变化状况。 注 2：土地利用趋势类型指扩张发展型、集约扩张型、低效扩张型、发展迟滞型、粗放扩张型。								

表 C.5　区域用地状况定量评价指数、指标权重调查表

因素或因子	指数(指标)A	指数(指标)B	指数(指标)C	指数(指标)D	…
上一轮平均分值					
上轮方差					
重要性顺序					
权重值					

表 C.6　区域用地状况定量评价的极值标准化法分指数值表

序号	评价对象	指标 1		…		分指数值
		指标值	标准化值	指标值	标准化值	
1						
2						
…						
n						
指标平均值			—		—	—
指标最大值			—		—	—
指标最小值			—		—	—
指标权重值					—	—

表 C.7　区域用地状况定量评价的参照系对应指标理想值表

序号	指标名称	理想值	说明
1			
2			
…			
n			

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 C.8 区域用地状况定量评价的理想值标准化法分指数值表

序号	评价对象	指标 1					…					分指数值
		实际值	理想值	标准化初始值	标准化值	权重值	实际值	理想值	标准化初始值	标准化值	权重值	
1												
2												
…												
n												

表 C.9 区域用地状况定量评价的指数值表

序号	评价对象	分指数 1		…		指数值
		数值	权重值	数值	权重值	
1						
2						
…						
n						

表 C.10 区域用地状况评价指数值表

序号	评价对象	指数 1		…		总指数
		数值	权重值	数值	权重值	
1						
2						
…						
n						

表 C.11 区域用地状况评价的综合类型汇总表

序号	评价对象	定量评价的指数类型		总指数对应的综合类型（基本方法）	校核的综合类型（方法 1）	校核的综合类型（方法…）	判定的综合类型
		指数 1 对应类型	…				
1							
2							
…							
n							

表 C.12 区域用地状况评价的类型汇总表

序号	评价对象	定性分析类型		定量评价类型			判定的综合类型
		土地利用趋势类型（人口）	土地利用趋势类型（经济）	指数 1 对应类型	…	总指数对应的综合类型	
1							
2							
…							
n							

附 录 D
（规范性附录）
区域用地状况定性分析中土地利用趋势类型的划分标准

D.1 人口发展与城乡建设用地变化匹配程度分析的土地利用趋势类型的具体划分标准见表 D.1。

表 D.1 人口发展与城乡建设用地变化的匹配程度分析的土地利用趋势类型

原始数据情况	指标值分布	判定的土地利用趋势类型
人口增长，用地减少或不变	PEI1＜0 或无结果；PCI1＜0 或无结果	挖潜发展型
人口增长，用地增长	同时满足 PEI1≥γ、PCI1≥1	集约扩张型
	其他情形	低效扩张型
人口减少或不变，用地减少或不变	PEI1≥0 或无结果；PCI1≥0 或无结果	发展迟滞型
人口减少或不变，用地增加	PEI1＜0；PCI1＜0	粗放扩张型
注：参照本标准表 1 指标代码，PEI1 为人口与城乡建设用地增长弹性系数；PCI1 为人口与城乡建设用地增长贡献度。γ 是指所有评价对象相应指标的平均值和 1 之间的较大值。		

D.2 经济发展与建设用地变化匹配程度分析的土地利用趋势类型的具体划分标准见表 D.2。

表 D.2 经济发展与建设用地变化的匹配程度分析的土地利用趋势类型

原始数据情况	指标值分布	判定的土地利用趋势类型
经济增长，用地减少或不变	EEI1＜0 或无结果；ECI1＜0 或无结果	挖潜发展型
经济增长，用地增长	同时满足 EEI1≥γ、ECI1≥1	集约扩张型
	其他情形	低效扩张型
经济减少或不变，用地减少或不变	EEI1≥0 或无结果；ECI1≥0 或无结果	发展迟滞型
经济减少或不变，用地增加	EEI1＜0；ECI1＜0	粗放扩张型
注：参照本标准表 1 指标代码，EEI1 为经济与建设用地增长弹性系数；ECI1 为经济与建设用地增长贡献度。γ 是指所有评价对象相应指标的平均值和 1 之间的较大值。		

附 录 E
（规范性附录）
城市用地状况评价指标定义

E.1 城市用地状况评价指标的性质、选择性及处理要求

E.1.1 城市用地状况评价指标根据其反映土地利用的基本特性，分为正向相关指标和适度相关指标。当属于正向相关指标时，其数值越大，代表土地利用状况越佳，反之相反；当属于适度相关指标时，其理想状况是数值落在某一合理区间，超出该区间并和区间控制值差异越大，代表土地利用状况越差，数值过大时则可能属于过度利用，数值过小时则可能属于低度利用。

E.1.2 城市用地状况评价指标涉及必选和备选两种情况。

E.1.3 居住功能区、商业功能区、工业功能区按照土地的利用强度、投入状况和经济效益设定指标，教育功能区重点考察土地的利用强度和投入强度，特别功能区重点考察土地的利用强度。

E.1.4 城市用地状况评价指标的计算对象为各类功能区的样本片区。

E.1.5 城市用地状况评价指标的数据口径和对应范围执行4.6的规定。

城市用地状况评价涉及的人口、城镇人口数据口径，应采用人口普查的常住人口口径。或通过非农业人口、暂住人口、居住人口等进行确定。

E.1.6 城市用地状况评价指标的内涵、数据口径和对应范围，应在城市用地状况评价准备工作中予以明确。

E.2 居住功能区评价指标定义及选择要求

E.2.1 居住功能区评价指标包括综合容积率(R1)、建筑密度(R2)、人口密度(R3)、基础设施完备度(R4)、生活服务设施完备度(R5)、绿地率(R6)、住宅地价实现水平(R7)。其中，综合容积率(R1)、人口密度(R3)、基础设施完备度(R4)、生活服务设施完备度(R5)为必选指标，建筑密度(R2)、绿地率(R6)、住宅地价实现水平(R7)为备选指标。

E.2.2 综合容积率(R1)是指居住功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值，无量纲，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.3 建筑密度(R2)是指居住功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例，单位为%，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.4 人口密度(R3)是指居住功能区样本片区内的居住人口与样本片区土地面积的比值，单位为人/hm^2，反映土地的利用强度，属适度相关指标。

E.2.5 基础设施完备度(R4)是指居住功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度，采用根据GB/T 18507—2001开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定，反映土地的投入状况，属正向相关指标。

E.2.6 生活服务设施完备度(R5)是指居住功能区样本片区内的托、幼、学校等设施的配套程度，采用根据GB/T 18507—2001开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定，反映土地的投入状况，属正向相关指标。

E.2.7 绿地率(R6)是指居住功能区样本片区内的绿地面积占样本片区土地面积的比例，单位为%，反映土地的投入状况，属适度相关指标。

E.2.8 住宅地价实现水平(R7)是指居住功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的住宅基准地价或住宅基准地价中位值的比值，或者其楼面地价与所在级别的住宅基准地价(楼面地价)或住宅基准地价(楼面地价)中位值的比值，无量纲，反映土地的经济效益，属正向相关指标。住宅基准地价的相关结

果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.3 商业功能区评价指标定义及选择要求

E.3.1 商业功能区评价指标包括综合容积率(C1)、基础设施完备度(C2)、商业地价实现水平(C3)、单位用地从业职工数(C4)、单位用地营业额(C5)。其中,综合容积率(C1)、基础设施完备度(C2)、商业地价实现水平(C3)为必选指标,单位用地从业职工数(C4)、单位用地营业额(C5)为备选指标。

E.3.2 综合容积率(C1)是指商业功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.3.3 基础设施完备度(C2)是指商业功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.3.4 商业地价实现水平(C3)是指商业功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的商业基准地价或商业基准地价中位值的比值,或者其楼面地价与所在级别的商业基准地价(楼面地价)或商业基准地价(楼面地价)中位值的比值,无量纲,反映土地的经济效益,属正向相关指标。商业基准地价的相关结果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.3.5 单位用地从业职工数(C4)是指商业功能区样本片区内的从业职工人数与样本片区土地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属正向相关指标。

E.3.6 单位用地营业额(C5)是指商业功能区样本片区内的总营业额与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4 工业功能区评价指标定义及选择要求

E.4.1 工业功能区评价指标包括综合容积率(I1)、单位用地固定资产总额(I2)、基础设施完备度(I3)、单位用地工业总产值(I4)、单位用地工业利税(I5)、工业地价实现水平(I6)。其中,综合容积率(I1)、单位用地固定资产总额(I2)、基础设施完备度(I3)、单位用地工业总产值(I4)为必选指标,单位用地工业利税(I5)、工业地价实现水平(I6)为备选指标。

E.4.2 综合容积率(I1)是指工业功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.4.3 单位用地固定资产总额(I2)是指工业功能区样本片区的固定资产总额与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.4.4 基础设施完备度(I3)是指工业功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.4.5 单位用地工业总产值(I4)是指工业功能区样本片区的工业总产值与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4.6 单位用地工业利税(I5)是指工业功能区样本片区的工业利税与样本片区土地面积的比值,单位为万元/hm^2,反映土地的经济效益,属正向相关指标。

E.4.7 工业地价实现水平(I6)是指工业功能区样本片区的单位土地地价与所在级别的工业基准地价或工业基准地价中位值的比值,或者其楼面地价与所在级别的工业基准地价(楼面地价)或工业基准地价(楼面地价)中位值的比值,无量纲,反映土地的经济效益,属正向相关指标。工业基准地价的相关结果根据 GB/T 18507—2001 和 GB/T 18508—2001 的要求确定。

E.5 教育功能区评价指标定义及选择要求

E.5.1 教育功能区评价指标包括综合容积率(E1)、建筑密度(E2)、单位用地服务学生数(E3)、基础设

施完备度(E4)、绿地率(E5)、单位校舍用地服务学生数(E6)、单位体育活动场地服务学生数(E7)。其中,综合容积率(E1)、建筑密度(E2)、单位用地服务学生数(E3)为必选指标,绿地率(E5)、单位校舍用地服务学生数(E6)、单位体育活动场地服务学生数(E7)为备选指标。

E.5.2 综合容积率(E1)是指教育功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.3 建筑密度(E2)是指教育功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例,单位为%,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.4 单位用地服务学生数(E3)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区土地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.5 基础设施完备度(E4)是指教育功能区样本片区内的水、电、路等基础设施的配套程度,采用根据 GB/T 18507—2001 开展的城市土地定级工作中的单元得分值平均值或特尔菲法等定性分析方法确定,反映土地的投入状况,属正向相关指标。

E.5.6 绿地率(E5)是指教育功能区样本片区内的绿地面积占样本片区土地面积的比例,数值以%表示,反映土地的投入状况,属适度相关指标。

E.5.7 单位校舍用地服务学生数(E6)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区校舍用地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.5.8 单位体育活动场地服务学生数(E7)是指教育功能区样本片区内的服务学生总数与样本片区体育活动场地面积的比值,单位为人/hm^2,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.6 特别功能区评价指标定义及选择要求

E.6.1 特别功能区评价指标包括综合容积率(S1)、建筑密度(S2),都为必选指标。

E.6.2 综合容积率(S1)是指特别功能区样本片区内的各类建筑总面积与样本片区土地面积的比值,无量纲,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

E.6.3 建筑密度(S2)是指特别功能区样本片区内的各类建筑基底面积占样本片区土地面积的比例,数值以%表示,反映土地的利用强度,属适度相关指标。

附 录 F
（规范性附录）
城市用地状况评价工作用表

表 F.1-1 居住功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	居住人口(万人)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.1-2 居住功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	建筑基底总面积(万 m^2)		
	单位土地地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别住宅基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
用地情况	绿地面积(hm^2)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.1-3 居住功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平	备注
1										
2										
…										
n										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。										

表 F.1-4 居住功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平
理想值							
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。							

表 F.1-5 居住功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	人口密度	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率	住宅地价实现水平	土地利用集约度	备注
1											
2											
…											
n											
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。											

表 F.1-6 居住功能区利用类型分类标准表

利用类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.1-7 居住功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.1-8 居住功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.1-9 居住功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.1-10 典型居住功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区										
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	建筑密度 %	人口密度 人/hm^2	基础设施完备度	生活服务设施完备度	绿地率 %	住宅地价实现水平	土地利用集约度
				…										
…	…													
				…										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。														

表 F.2-1 商业功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	单位土地地价(元/m^2)		
	土地级别		
	所在级别商业基准地价(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别商业基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.2-2 商业功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	从业职工人数(万人)		
	总营业额(万元)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.2-3 商业功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2	备注
1								
2								
…								
n								
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。								

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.2-4 商业功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2
理想值					

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.2-5 商业功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	编码	面积 hm^2	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数	单位用地营业额	土地利用集约度	备注
1									
2									
…									
n									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.2-6 商业功能区土地利用状况类型分类标准表

利用类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.2-7 商业功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.2-8 商业功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.2-9　商业功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.2-10　典型商业功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区								
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	基础设施完备度	商业地价实现水平	单位用地从业职工数 人/hm^2	单位用地营业额 万元/hm^2	土地利用集约度
				…								
…	…											
				…								
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。												

表 F.3-1　工业功能区样本片区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	固定资产总额(万元)		
	工业总产值(万元)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		

表 F.3-2　工业功能区样本片区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	单位土地地价(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价中位值(元/m^2)		
	楼面地价(元/m^2)		
	所在级别工业宅基准地价(楼面地价)(元/m^2)		
	所在级别工业基准地价(楼面地价)中位值(元/m^2)		
	工业利税(万元)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.3-3 工业功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平	备注
1									
2									
…									
n									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.3-4 工业功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平
理想值						

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.3-5 工业功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	编码	面积 hm^2	综合容积率	单位用地固定资产总额	基础设施完备度	单位用地工业总产值	单位用地工业利税	工业地价实现水平	土地利用集约度	备注
1										
2										
…										
n										

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。

表 F.3-6 工业功能区土地利用状况类型分类标准表

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.3-7 工业功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.3-8 工业功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.3-9 工业功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.3-10 典型工业功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区								
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	单位用地固定资产总额 万元/hm^2	基础设施完备度	单位用地工业总产值 万元/hm^2	单位用地工业利税 万元/hm^2	工业地价实现水平	土地利用集约度
				…									
…	…			…									

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.4-1 教育功能区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
社会经济情况	样本片区服务学生总数(人)		
	土地级别		
用地情况	土地面积(hm^2)		
	建筑总面积(万 m^2)		
	建筑基底总面积(万 m^2)		

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.4-2 教育功能区备选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
用地情况	校舍用地面积(hm^2)		
	体育活动场地面积(hm^2)		
	绿地面积(hm^2)		
注：使用该表时，可根据工作需要对项目做调整。			

表 F.4-3 教育功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2	备注
1										
2										
…										
n										
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。										

表 F.4-4 教育功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2
理想值							
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。							

表 F.4-5 教育功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	单位用地服务学生数	基础设施完备度	绿地率	单位校舍用地服务学生数	单位体育活动场地服务学生数	土地利用集约度	备注
1											
2											
…											
n											
注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。											

表 F.4-6 教育功能区土地利用状况类型分类标准表

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—		—
土地利用集约度				

表 F.4-7 教育功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.4-8 教育功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.4-9 教育功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.4-10 典型教育功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区										
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	建筑密度 %	单位用地服务学生数 人/hm^2	基础设施完备度	绿地率 %	单位校舍用地服务学生数 人/hm^2	单位体育活动场地服务学生数 人/hm^2	土地利用集约度
				…										
…	…													
				…										

注：使用该表时，可根据指标选取情况对项目做调整。

表 F.5-1　特别功能区必选指标基础数据填报表

片区名称		片区初始编码	
隶属功能区名称		片区编码	
用地情况	土地面积(hm^2)		
	土地级别		
	建筑总面积(万 m^2)		
	建筑基底总面积(万 m^2)		

表 F.5-2　特别功能区样本片区评价指标实际值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度 %	备注
1					
2					
…					
n					
注：备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。					

表 F.5-3　特别功能区评价指标理想值表

指标	综合容积率	建筑密度 %
理想值		

表 F.5-4　特别功能区样本片区评价指标标准化值表

序号	片区编码	面积 hm^2	综合容积率	建筑密度	土地利用集约度	备注
1						
2						
…						
n						
注：备注栏可根据需要填写片区名称、片区初始编码、隶属功能区名称等信息。						

表 F.5-5　特别功能区土地利用状况类型分类标准

土地利用状况类型	过度利用区	集约利用区	中度利用区	低度利用区
综合容积率		—	—	—
土地利用集约度				

表 F.5-6　特别功能区样本片区土地利用集约度值与土地利用状况类型划分表

序号	片区编码	面积 hm^2	土地利用集约度	土地利用状况类型	片区初始编码	隶属功能区编号
1						
2						
…						
n						

表 F.5-7 特别功能区所含样本片区情况表

序号	功能区编号	功能区面积 hm^2	片区编码汇总	片区个数	土地利用状况类型
1					
2					
…					
n					

表 F.5-8 特别功能区土地利用状况类型汇总表

土地利用状况类型	功能区编号汇总	功能区个数	面积合计 hm^2	面积所占比例 %
过度利用				
集约利用				
中度利用				
低度利用				
总计	—			100

表 F.5-9 典型特别功能区及其典型样本片区基本信息汇总表

典型功能区				内含典型样本片区					
编号	名称	土地利用状况类型	面积 hm^2	编码	面积 hm^2	土地级别	综合容积率	建筑密度 %	土地利用集约度
				…					
…	…								
				…					

表 F.6-1 各类功能区土地集约利用状况评价结果汇总表(一)

功能区类型	过度利用区		集约利用区		中度利用区		低度利用区		合计	
	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %
居住功能区										
商业功能区										
工业功能区										
教育功能区										
特别功能区										
总计		100		100		100		100		100

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 F.6-2 各类功能区土地集约利用状况评价结果汇总表(二)

功能区类型	过度利用区		集约利用区		中度利用区		低度利用区		合计	
	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %	面积 hm^2	比例 %
居住功能区										100
商业功能区										100
工业功能区										100
教育功能区										100
特别功能区										100
总计										100

表 F.7 功能区土地集约利用状况评价指标权重调查表

指标	指标 A	指标 B	指标 C	指标 D	…
上一轮平均分					
上轮方差					
重要性顺序					
权重值					

附 录 G
（规范性附录）
城市用地潜力测算工作用表

表 G.1 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(居住功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.2 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(商业功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.3 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(工业功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.4 基于现状用途的城市用地规模潜力测算表(教育功能区)

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1							
2							
…							
n							
合计	—		—	—			—

表 G.5 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为居住功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.6 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为商业功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.7 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为工业功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.8 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为教育功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

表 G.9 基于规划用途的城市用地规模潜力测算表(现状为特别功能区)

序号	功能区编号	规划用途	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	绝对规模潜力 hm^2	相对规模潜力 %	规模潜力分区
1								
2								
…								
n								
合计	—			—	—			—

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.10 功能区挖潜方式分类结果表

情形	序号	功能区名称	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2
保留现有物业，利用空闲地进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			
进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			
进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜	1			
	2			
	…			
	n			

表 G.11 保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	空闲地编码	空闲地面积 hm^2	规划允许的容积率	新建物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	经济潜力 万元	功能区空闲地面积合计 hm^2	功能区经济潜力 万元
1										
			…	…	…	…	…	…		
2										
			…	…	…	…	…	…		
…										
			…	…	…	…	…	…		
n										
			…	…	…	…	…	…		

表 G.12 进行部分改造，部分拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地编码	改造地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	新建物业市场价格 元/m^2	现有物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	经济潜力 万元	功能区改造地面积合计 hm^2	功能区经济潜力 万元
1												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
2												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
…												
			…	…	…	…	…	…	…	…		
n												
			…	…	…	…	…	…	…	…		

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.13　进行整体改造，拆除现有物业进行挖潜的城市用地经济潜力测算表

序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	规划允许的容积率	现状容积率	新建物业市场价格 元/m^2	现有物业市场价格 元/m^2	新建物业开发成本 元/m^2	功能区经济潜力 万元
1								
2								
…								
n								
合计			—	—				

表 G.14　城市用地潜力测算功能区汇总表(保留现有物业，利用空闲地进行挖潜的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	空闲地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1					
	2					
	…					
	n					
商业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
工业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
教育功能区	1					
	2					
	…					
	n					
特别功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.15　城市用地潜力测算功能区汇总表(进行部分改造的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.15（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	改造地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
商业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
工业功能区	1					
	2					
	…					
	n					
教育功能区	1					
	2					
	…					
	n					
特别功能区	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.16 城市用地潜力测算功能区汇总表(进行整体改造的情形)

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
居住功能区	1				
	2				
	…				
	n				
商业功能区	1				
	2				
	…				
	n				
工业功能区	1				
	2				
	…				
	n				
教育功能区	1				
	2				
	…				
	n				

表 G.16（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状土地面积 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2
特别功能区	1				
	2				
	…				
	n				

表 G.17 城市用地潜力利用时序配置汇总表（现状为居住功能区）

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 万元/hm^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.18 城市用地潜力利用时序配置汇总（现状为商业功能区）

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.19 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为工业功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.20 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为教育功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

STANDARDS PRESS OF CHINA

表 G.21 城市用地潜力利用时序配置汇总(现状为特别功能区)

开发时序	序号	功能区编号	功能区现状土地面积 hm^2	单位土地经济潜力 元/m^2	规划用途绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期	1					
	2					
	…					
	n					
近期	1					
	2					
	…					
	n					
远期	1					
	2					
	…					
	n					

表 G.22 各功能区城市用地潜力利用时序配置汇总

开发时序	居住功能区		商业功能区		工业功能区		教育功能区		特别功能区	
	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	绝对规模潜力 hm^2	经济潜力 万元
短期										
近期										
远期										
合计										
注:表中的绝对规模潜力指基于规划用途的土地绝对规模潜力。										

表 G.23 城市用地潜力分区标准

类 型	标准计量单位	高潜力区	中潜力区	低潜力区	无潜力区
基于现状用途的规模潜力分区					
基于规划用途的规模潜力分区					
基于单位土地经济潜力的经济潜力分区					

表 G.24 基于现状用途的城市用地规模潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号(现状土地面积,绝对规模潜力)	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
1	高潜力区			
2	中潜力区			

表 G.24（续）

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，绝对规模潜力）	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.25 基于规划用途的城市用地规模潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，绝对规模潜力）	现状土地面积合计 hm^2	绝对规模潜力合计 hm^2
1	高潜力区			
2	中潜力区			
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.26 城市用地经济潜力分区汇总

序号	潜力分区	功能区编号（现状土地面积，经济潜力）	现状土地面积合计 hm^2	经济潜力合计 万元
1	高潜力区			
2	中潜力区			
3	低潜力区			
4	无潜力区			
5	未参与评价区			—
合计	—	—		

表 G.27 城市用地规模潜力、经济潜力、潜力利用时序配置汇总

功能区类型	序号	功能区编号	现状用途规模潜力 hm^2	规划用途规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2	时序配置
居住功能区	1						
	2						
	…						
	n						
商业功能区	1						
	2						
	…						
	n						

表 G.27（续）

功能区类型	序号	功能区编号	现状用途规模潜力 hm^2	规划用途规模潜力 hm^2	经济潜力 万元	单位土地经济潜力 元/m^2	时序配置
工业功能区	1						
	2						
	…						
	n						
教育功能区	1						
	2						
	…						
	n						
特别功能区	1						
	2						
	…						
	n						

STANDARDS PRESS OF CHINA

附 录 H
（规范性附录）
建设用地节约集约利用评价成果验收标准

H.1 区域用地状况评价成果验收标准

H.1.1 区域用地状况评价成果检查验收的主要内容包括：

a) 评价对象确定；
b) 工作程序和工作方法；
c) 准备工作检查；
d) 指数、指标选择、量化数据及标准化数据检查；
e) 土地利用状况类型划定的工作、技术方法检查；
f) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；
g) 成果报告检查。工作总结是否全面、表述是否清楚、工作中的技术问题是否处理得当、对成果应用论述是否合理等；
h) 基础资料汇编（或数据库）检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.1.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，区域用地状况评价工作评为合格。

H.2 城市用地状况评价成果验收标准

H.2.1 城市用地状况评价成果检查验收主要内容包括：

a) 工作程序和工作方法；
b) 基础图件、准备工作等的检查；
c) 评价工作地域的范围检查。划界的面积误差不得超过准确范围面积的10%；
d) 功能区划分、样本片区选取检查。检查总数不少于10%的功能区和样本片区，划分错误不得超过检查数量的10%；
e) 样本片区、功能区的土地利用类型检查。检查总数不少于10%的图斑总数，划分错误不得超过检查数量的10%；
f) 典型样本片区的信息检查。检查总数不少于20%的典型样本片区数量，信息错误率不得超过检查数量的10%；
g) 成果报告检查。成果报告是否全面、论述是否清楚、工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用论述是否合理等；
h) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；抽查图斑总数10%～20%，其图示、符号、注记等错误不得超过检查图斑数的5%；
i) 基础资料汇编（或数据库）检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.2.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，城市用地状况评价工作评为合格。

H.3 城市用地潜力测算成果验收标准

H.3.1 城市用地潜力测算成果检查验收主要内容包括：

a) 工作程序和工作方法检查；
b) 计算过程和结果检查。检查总数不少于5%的功能区和样本片区，计算错误不得超过检查数

量的10%；

c) 潜力区划分和潜力规模检查。检查总数不少于5%的潜力区数量，错误率不得超过检查数量的10%；

d) 成果报告检查。成果报告是否全面、论述是否清楚、工作中的技术问题处理是否得当、对成果应用论述是否合理等；

e) 成果图件检查。图示、符号、注记等是否正确，符合规程要求；

f) 基础资料汇编(或数据库)检查。基础资料汇编是否符合标准格式要求，数据与原始资料的数据是否一致等。

H.3.2 可根据需要增加检查内容，符合以上各项要求的，城市用地潜力测算工作评为合格。

山西金匮集团 图书专用章

附 录 I
（资料性附录）
城市用地状况评价中功能区初步划分涉及的主要地类

表 I.1 城市建设用地集约利用状况评价中功能区初步划分涉及的主要地类参考表

城市功能区类型	《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137—1990)涉及的地类(代码)	《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)涉及的地类(代码)
居住功能区	二居住用地(R) 或三住宅用地(R_{11}、R_{21}、R_{31}、R_{41})、公共服务设施用地(R_{12}、R_{22}、R_{32}、R_{42})	城镇住宅用地(071)、商服用地(05)(为居住区及其以下规模区域设置)、公共管理与公共服务用地中的机关团体用地(081)(为居住区及其以下规模区域设置)、科教用地(083)(为居住区及其以下规模区域设置)
商业功能区	商业金融业用地(C_2)	居住区级以上(不含居住区级)的商服用地(05)
工业功能区	工业用地(M)、仓储用地(W)	工业用地(061)、仓储用地(063)
教育功能区	高等学校用地(C_{31})、中等专业学校用地(C_{32})	科教用地(083)中的高等学校、中等专业学校用地

中华人民共和国土地管理
行业标准
建设用地节约集约利用评价规程
TD/T 1018—2008
*
中国标准出版社出版发行
北京复兴门外三里河北街16号
邮政编码:100045
网址 www.spc.net.cn
电话:68523946 68517548
中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷
各地新华书店经销
*
开本 880×1230 1/16 印张 4.25 字数 116 千字
2008年11月第一版 2009年3月第三次印刷
*
书号:155066·2-19305 定价 47.00 元

如有印装差错 由本社发行中心调换
版权专有 侵权必究
举报电话:(010)68533533

TD/T 1018-2008