

“国土空间详细规划编制技术指引研究” 成果登记公示信息

成果名称:	国土空间详细规划编制技术指引研究
完成单位:	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司
完成人员:	廖一凡, 盛鸣, 李启军, 杨蕴雪, 张孝凯, 刘金英, 龙婷, 李博文, 黄卫, 魏锦达
研究起止日期:	2024-04-22 至 2024-12-18
主要应用行业:	科学研究和技术服务业
社会经济目标:	基础设施以及城市和农村规划
评价单位:	深圳市中衡信资产评估有限公司
评价日期:	2025-04-28
成果简介:	<p>1、应用领域和技术与原理</p> <p>(1) 应用领域</p> <p>立足国土空间详细规划的编制需求, 基于全域全要素、从增量到存量治理、“单元+地块”编制、全生命周期等四大转变, 基于现有技术标准与规划实践, 总结在实际规划编制工作中如何分区分类推进详细规划编制。</p> <p>(2) 技术与原理</p> <p>紧抓详细规划作为新时期空间治理基础工具的特征, 梳理传承传统控规的工作内容、指标体系的基础上, 横向梳理自然资源部、省级国土空间详细规划编制技术指南与规整, 提炼形成国土空间详细规划基础模块与可选清单。</p> <p>另外, 项目梳理了城镇、生态、农业三类空间的编制要求, 聚焦完善城镇开发边界内国土空间详细规划编制实操要点, 以“规程梳理+实践总结”的形式为国土空间详细规划编制提供支</p>

撑与借鉴。

2、与国内外同类技术比较

本项目所述国土空间详细规划编制技术指引研究包括：（1）国土空间详细规划编制体系以传统控规为基础，衔接自然资源部及地方政策规程，围绕单元划定及开发边界内外差异构建内容框架；其中，开发边界内存量地区聚焦低效用地再开发，通过差异化管控更新方式（保留/改建/拆除重建）并制定利益平衡方案；增量地区及重点单元（中心区、创新区、枢纽区等）强化城市设计引导特色风貌塑造和综合立体开发，预留弹性管控空间；乡村地区结合实际需求编制实用性或通则式村庄规划，明确耕地生态管控要求，细化住房、基础设施、产业、文化及防灾设施布局；

（2）国土空间详细规划实操案例总结形成技术流程路径图与编制方法，涵盖上位规划与专项规划传导对接方式，探索城镇开发边界外过渡地区单元规划技术，并深化边界内分层分类规划编制手段，细化用途管制、开发边界微调、城乡生活圈布局、地下空间图则附加、低效用地再开发衔接及工业控制线协调等关键技术环节流程；

（3）针对城镇开发边界外治理盲区，建立弹性适应机制填补非建设区管控标准缺失，结合生态空间与村庄实践完善规划探索；生态地区推动管理从单一保护转向“保护修复+复合利用”模式，指导生态单元规划实施；村庄地区以单元管控结合实用性村庄规划为抓手，构建街区+村庄规划两级引导体系，边界内参照控规图则、边界外参照村庄规划，明确差异化管控标准；在所检文献以及时限范围内，国内未见相同文献报道。本项目具有新颖性。

3、成果的创造性、先进性

(1) “多规合一”深度融合

通过嫁接传统控规与国土空间规划要求，明确“传导上位规划+衔接专项规划”的技术路径，解决规划冲突问题，例如将土地整备、低效再开发等专项内容纳入详规编制框架。

(2) 弹性适应机制

针对城镇开发边界外的治理盲区，采取“保护修复+复合利用”的生态单元规划模式，例如允许生态空间在保护前提下适度发展生态旅游、科普教育等业态，打破传统生态管控的刚性约束。

(3) 分层分类技术流程

提出城镇开发边界内外的差异化编制方法，如城镇中心区采用“分层管控”（如地下空间附加图则）、乡村地区采用“负面清单+正向引导”，实现规划工具从“一刀切”向精准适配转型。

(4) 流程标准化

基于大量实践案例，提炼“可推广、易上手”的国土空间详细规划技术流程路径图，如明确“现状评估—规划传导—单元划分—支撑体系—实施保障”的全周期步骤，降低地方试错成本。

(5) 填补非建设区管控空白

针对生态、农业空间长期存在的“重保护、轻利用”问题，提出生态复合利用模式，破解保护与发展对立的矛盾，技术理念领先于同类研究。

4、作用意义

(1) 直接经济效益

①提升土地利用效率与节约开发成本：通过全域全要素覆盖

和差异化编制要求，统筹城镇、生态、农业空间资源，减少规划冲突导致的重复建设或资源浪费。例如，城镇开发边界外的弹性管控措施可盘活低效用地，释放土地资源潜力，推动低效再开发试点和土地整备，直接增加土地经济收益。

②促进土地资源优化配置与市场价值提升：细化城镇开发边界内外分层分类的编制技术，例如地下空间附加图则、工业控制线衔接等关键技术，可明确用地功能定位和开发强度，增强市场预期稳定性，吸引多元化投资。

③降低规划实施与维护成本：研究总结统一编制标准和方法，减少地方规划编制中的试错成本。同时，数字化管理转型（如规划“一张图”动态更新）可提高审批与监管效率，降低全周期管理成本。

（2）社会意义

①推动全域空间治理现代化：突破传统控规“重城轻乡”局限，将生态、农业空间纳入管控范畴，填补非建设区精细化标准空白，实现全域全要素统一管理。

②促进生态保护与可持续发展：针对生态空间粗放管理问题，创新“保护修复+复合利用”模式，结合生态适宜性评价推进修复工程，平衡生态保护与合理利用，避免单纯强调生态红线导致的发展僵化，为生态产品价值转化提供路径。

③强化规划公共政策属性与民生保障：通过城乡生活圈在地化、公共服务设施均等化等编制手段，优化空间资源配置，提升居民生活品质。

④支撑“多规合一”改革与高质量发展：通过传导上位规划、

	<p>衔接专项规划的技术流程，解决“规划打架”问题，实现国土空间开发保护“一张蓝图”。</p>
--	---