



T/CECS xxxx-2025

中国工程建设标准化协会标准

城市建筑密度分区标准

Standard for density zoning of the urban

（征求意见稿）

202X-XX-XX 发布

202X-XX-XX 实施

××出版社

前 言

根据中国工程建设标准化协会《关于印发〈2023 年第二批协会标准制订、修订计划〉的通知》（建标协字〔2023〕50 号）的要求，依据《工程建设标准编写导则》具体要求标准编制组经广泛调查研究，总结各地实践经验，参考国内外相关标准，并在充分征求意见的基础上，制定了本标准。

本标准共分 6 章，主要内容包括：总则、术语、基本规定、城市建筑密度分区划定、城市建筑密度分区指标、城市建筑密度分区控制管理。

本标准由中国工程建设标准化协会建筑设计专委会归口管理，由中国城市发展规划设计咨询有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送至中国城市发展规划设计咨询有限公司（地址：北京市西城区德胜门外大街 36 号 A 座；邮政编码：100120）。

主 编 单 位： 中国城市发展规划设计咨询有限公司、河北雄安新区勘察设计协会

参 编 单 位：

主要起草人：

主要审查人：

目 录

1 总 则.....	1
2 术 语.....	2
3 基 本 规 定.....	7
4 城 市 建 筑 密 度 分 区 划 定.....	9
4.1 一般规定.....	9
4.2 城市建筑密度分区空间划分.....	9
5 城 市 建 筑 密 度 分 区 指 标.....	12
5.1 一般规定.....	12
5.2 居住类用地密度指标.....	13
5.3 商业商务类用地密度指标.....	16
5.4 工业物流仓储类用地密度指标.....	17
6 城 市 建 筑 密 度 分 区 控 制 管 理.....	20
用词说明.....	22
附：条文说明	

Contents

1	General provisions	(1)
2	Terms.....	(2)
3	Basic requirements	(7)
4	Urban Building Density Zoning layout	(9)
4.1	General requirements.....	(9)
4.2	Spatial division of urban building density zoning	(9)
5	Urban Building Density Zoning Indicators.....	(12)
5.1	General requirements.....	(12)
5.2	Density indicators of Residential land.....	(13)
5.3	Density indicators of Commercial and Office land	(15)
5.4	Density indicators of land for industrial logistics warehouses.....	(16)
6	Urban Building Density Zoning Control Management.....	(20)
	Explanation of Wording in This Standard	(22)
	Addition: Explanation of Provisions	(23)

1 总 则

1.0.1 （编制目的）为保障城市空间环境，提升城市运行效率，规范城市建筑密度分区划定和指标，加强对城市建筑密度的引导和管理，制定本标准。

【条文说明】

本条明确了本标准的编制目的。一是保障空间环境；二是提升空间效率；三是规范密度分区指标；四是加强密度分区管理。当前，我国城市建筑密度分区标准体系尚不健全，一直以来存在着城市建筑高度缺引导、建设强度缺控制、建设总量缺有效传递、城市布局效率缺提升等问题，需要一个普适性的城市建筑密度分区标准更好地规范、引导城市建筑密度分布。

1.0.2 （适用范围）本标准适用于城镇开发边界内城镇建设用地的城市建筑密度分区的规划编制与管理。

【条文说明】

本条明确了本标准的适用范围。一是明确空间范围，即城镇开发边界范围内的城镇建设用地；二是明确事务范围，包括城市建筑密度分区的规划编制和规划管理。本标准提出的是普适性的要求，各地需结合实际情况提出针对性的要求。为达到预期目标，各地可结合实际情况制定城市建筑密度分区的技术导则或实施细则。

1.0.3 （相关要求）城市建筑密度分区除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准和现行中国工程建设标准化协会有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 城市建筑密度 urban building density

城镇建设用地内建筑物的密集程度，主要指标包括容积率和建筑高度。

【条文说明】

本条明确了“城市建筑密度”的概念。城市建筑密度是城市经济、人口、环境以及生活质量的物质体现，多指城市一定区域中建筑物的密集程度。城市密度的指标体系十分丰富，密度指标包括总密度、总居住密度、净密度和净居住密度；另外，城市密度的衡量指标还包括城市经济密度。广义的城市建筑密度包括容积率、建筑高度、建筑覆盖率、开放空间率、建筑立面率、居住单元密度等各类建筑容量方面的内容，狭义的城市建筑密度等同于建筑覆盖率。目前在城市规划的实践过程中，多以容积率和建筑高度作为衡量城市密度的主要指标。这两个城市密度指标虽然是一个反映城市建设用地强度的单属性空间指标，但是可以从多个城市用地维度进行影响性关联分析，主要包括区位条件、交通条件、用地性质、人口密度、人口结构、环境要素等。由于本标准以容积率和建筑高度作为指标，因此主要研究城市占比最大的居住类、商业商务类、工业物流仓储类三类城镇建设用地的开发强度分布。

2.0.2 城市建筑密度分区 urban building density zoning

以特定的容积率及建筑高度标准对城镇建设用地进行的空间分区。

【条文说明】

本条明确了“城市建筑密度分区”的含义。18 世纪初期由理查德·坎蒂隆提出的残差地租理论是密度分区的理论渊源，之后在 1826 年，约翰·冯·杜能以此为基础提出农业区位理论。城市密度分区的起源可以追溯到新古典主义学中城市土地使用相关的空间分布理论。其经济学基础是阿隆索以微观经济学为原理提出的土地竞租理论，并

且表明城市密度分区的重要影响因素是城市区位。城市建筑密度分区是以经济为导向的间接控制方式，用来保障土地价值的实现，表现为城市建筑总量或人口数量在空间上的整体分布格局。城市建筑密度分区可适应不同区域，以达到环境、经济、基础设施平衡供给、城市景观协调优化的目的。

2.0.3 基准容积率 reference floor area ratio

城市建筑密度分区内建设用地适宜的容积率上限指标。

【条文说明】

本条明确了“基准容积率”的含义。密度分区的制定应以总规确定的人口规模和建设规模指标为基础，将总规划建设总量按城市发展策略所确定的逻辑在城市空间上进行合理分配，并在此基础上对各片区密度进行量化、赋值，即基准容积率。基准容积率指一定区域内达到一定比例的适宜的容积率指标水平，即建筑密度分区内特定建设用地已达到的建筑总面积与用地面积的比值。该指标是根据各类密度分区的面积和用地构成，推算出各等级密度分区的毛容积率，结合微观修正系数中间数反导而来，它体现各密度等级的基本密度差异。

2.0.4 上限容积率 upper floor area ratio

城市建筑密度分区内建设用地允许达到的最大容积率指标。

【条文说明】

本条明确了“上限容积率”的含义。上限容积率是城市规划管理中的核心强度控制指标。广义层面的上限容积率为涵盖法定基准值、政策奖励机制、容积转移规则及特殊功能区弹性条款的复合管控体系，在确保基础开发强度受控的前提下，通过容积率奖励、容积率转移、特定区域政策等调节工具，实现土地集约利用与社会公共利益的动态平衡。广义概念的本质是构建刚性与弹性相结合的容积管理制度，其内核仍以狭义法定上限为基准值，各类弹性机制的应用均受区域总量控制及专项政策约束，防止开发强度失控。

狭义层面的上限容积率特指自然资源与规划局等主管部门依据国土空间详细规划，针对特定地块依法设定的地上总建筑面积最大值与建设用地区面积的法定比值上限，具有强制性技术约束效力。该指标不得擅自变更，确需调整须经专题论证、公众参与及省级以上政府批准程序。上限容积率作为单属性强度指标，通过与多维度要素的关联性体现其规划价值，其不仅是技术指标，更是平衡土地集约利用与人居环境可持续性的关键工具。

2.0.5 基准高度 reference building height

城市建筑密度分区内建设用地适宜的建筑高度上限指标。

【条文说明】

本条明确了“基准高度”的含义。基准高度是城市三维空间形态管控的核心量化指标之一，指在特定规划管理单元或空间范围内，为达到整体空间形态塑造、景观视廊控制、环境品质保障等规划目标，依据相关规范与技术标准所确定的、区域内需满足特定比例要求的建筑高度统计值（如百分位数高度）。如《北京市城市设计导则》要求管控分区内，超过85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑高度指标上限应小于等于该分区的基准高度，《雄安新区规划技术指南（试行）》明确基准高度建筑占整个形态分区的比例应大于70%。基准高度的指标体系通常服务于整体空间结构和风貌管控目标。广义的基准高度管理涵盖与之协同运用的高度分区、最高限制、最小高度要求以及退台、塔楼位置规定等三维空间形态管控要素。狭义的基准高度则特指作为基础控制指标的具体高度数值。当前在城市规划编制与管理实践中，基准高度常与建筑限高（最大允许高度）结合使用，构成对地块开发强度与空间形态的双重约束，是落实城市设计意图、塑造特色天际线、保证必要日照通风条件的关键工具。

2.0.6 上限高度 upper building height

城市建筑密度分区内建设用地允许达到的最大建筑高度指标。

【条文说明】

本条明确了“上限高度”的含义。上限高度作为三维土地开发权的法定量化载体，是通过垂直方向约束实现城市空间形态与经济密度调控的核心工具。该指标与容积率共同构成开发强度“双控”体系，形成兼具空间形态约束与经济价值调节的双重属性——空间维度通过梯度递减的立体杜能环模型适配基础设施承载力，经济维度借助中心区高限值设计捕获坎蒂隆残差地租。在作用机制上，通过四维协同实现系统平衡：经济维度驱动高价值区位立体开发溢价转化并提取增量收益的15%用于公共空间建设；空间维度构建中心至边缘轴向高度梯度递变体系，形成典型梯度分布如中心区150m至边缘区24m的轴向变化；社会维度约束居住地块人口密度不超过450人/hm²的阈值上限；环境维度矫正敏感区开发负外部性，典型措施包括对历史城区执行12m以下的严格限高。最终达成空间秩序优化、土地效益转化与生态安全维护的三元目标，成为国土空间规划五级三类体系中具有三维空间管控效能的核心要素。

2.0.7 城市中心区 city center district

城市功能和活动集中，人口密度及城市建筑密度较高的城市核心区域。

【条文说明】

本条明确了“城市中心区”的含义。城市中心区指城市功能和活动集中，人口密度及城市建筑密度较高的城市核心区域。具体表现为：①功能集中性：承载行政办公、商业服务、文化娱乐、交通枢纽等核心功能，是城市公共活动的首要载体；②空间高密度：人口密度、建筑密度及开发强度显著高于城市其他区域，形态上呈现连续建成特征；③资源枢纽性：集中配置高等级公共服务设施（如大型医院、市级文化场馆）和基础设施网络，形成辐射全域的服务核心。《城市规划基本术语标准》中的市中心含义为城市中重要市级公共设施比较集中、人群流动频繁的公共活动地段。《城乡规划学名词》中的中心城区含义为市区范围内政治、经济和社会、文化活动的核心区域，其范围由城市规

划确定。

2.0.8 城市郊区 suburbs of the city

城镇开发边界内，毗邻乡村，人口密度及城市建筑密度较低的城市外围区域。

【条文说明】

本条明确了“城市郊区”的含义。城市郊区是城市辖区范围内，受城区经济辐射、社会意识形态渗透和城市生态效应的影响，与城区经济发展、生活方式和生态系统密切联系的城市建成区以外一定范围内的区域。根据它的位置以及同中心城区的联系，可分为近郊和远郊两部分。近郊是建成区周围以城市生活方式、产业结构和建设景观为主的环状区域，是城市人口、住宅和工业扩散的直接承载区。远郊是近郊外围，受城市经济的影响，以农业为主，但产品的城市市场指向明显，表现为农村生态景观和建设景观的区域，是城市所需农副产品的生产基地。《城乡规划学名词》中郊区的含义为城市行政辖区范围内，位于市区外围的区域。

2.0.9 城市一般地区 general area of the city

介于城市中心区和城市郊区之间，人口密度及城市建筑密度适中的城市区域。

【条文说明】

本条明确了“城市一般地区”的含义。城市一般地区指在城市空间结构中位于中心区与郊区之间的过渡地带，其核心特征表现为人口密度、建筑密度及开发强度处于居中水平（高于城市郊区但显著低于中心区），土地利用以中高密度居住、配套商业服务、公共设施及部分轻型产业为主，承担着平衡城市功能、疏解核心区压力并提供规模化生活服务的重要作用。城市一般地区有别于城市边缘区，《城乡规划学名词》中的城市边缘区指为城市建成区外围在土地使用、基础设施及社会经济和人口统计特征方面处于城市和乡村之间的一种过渡地带。

3 基本规定

3.0.1 （基本原则）城市建筑密度分区应遵循以下基本原则：

- 1 应坚持以人为本，保障城市健康环境；
- 2 应塑造风貌特色，顺应地方自然条件，保护并传承历史文脉；
- 3 应提升城市效率，倡导以公共交通为导向的城市空间发展模式；
- 4 应符合相关规划，有效传导并支撑国土空间总体规划内容的落实，体现城市设计对城市空间布局、景观视线等的要求；

【条文说明】

本条明确了城市建筑密度分区规划应遵循的基本原则。

主要包括四个方面，一是保障环境，二是优化风貌，三是提升效率，四是规模传导。过去对土地财政过度依赖，造成追求土地开发强度最大化及和开发商对开发利益最大追求，导致了城市盲目扩张、高度失衡的情况普遍存在。通过确定合理的城市建筑密度分区，有利于构建人与自然和谐、而又充满活力的城市环境景观。城市建筑密度分区管控的演化趋势与发展目标和价值导向是密切相关的。随着我国城镇化进程不断推进，城市开发的质量越来越受到重视，从而影响城市开发强度分区管控的总体价值导向。在新型城镇化的背景下，城市建筑密度分区管控在实现城市高质量发展，落实国家政策导向，塑造城市特色风貌等方面将发挥日益重要的作用。

3.0.2 （主要内容）城市建筑密度分区应结合城市发展需求及空间特点合理确定分区边界和等级；宜按照空间分区、功能分类、指标分级的方式对城镇建设用地的密度指标进行引导。

【条文说明】

本条明确了本标准的主要内容。

城市建筑密度分区是在宏观规划的指导下，合理预测并提出城市发展空间密度布局和用地开发强度控制要求，是促进集约节约用地、保护生态环境、塑造风貌特色的重要

路径之一。本次标准主要通过空间分区、功能分类、指标分级的方式对城镇建设用地的密度指标进行引导，通过空间分区确定城市建筑密度分区的分区方式及级别，通过功能分类确定针对的城镇建设用地类型，通过指标分级确定城市建筑密度分区的具体指标。

3.0.3 （编制要求）各城市可单独编制城市建筑密度分区专项规划，也可结合国土空间规划、总体城市设计同步编制城市建筑密度分区专题，编制成果应在控制性详细规划及工程建设项目审批过程中进行传导落实。

【条文说明】

本条明确了本标准的编制要求。

不论是单独编制的城市建筑密度分区专项规划还是结合编制的城市建筑密度分区专题均可作为衔接城市国土空间总体规划强度管控和国土空间详细规划具体建设指标的中间层次，通过分级分片划定不同用地容积率及建筑高度指标来给详细规划指标的指定提供必要的依据，保证分片开发的不同区域满足城市发展总体导向的要求，指导城市整体建筑密度适宜有序。

4 城市建筑密度分区划定

4.1 一般规定

4.1.1 （分区要求）城市建筑密度分区应对城镇建设用地范围全覆盖。

【条文说明】

本条明确了城市建筑密度分区划定对象的空间范畴，城市建筑密度分区工作针对城镇建设用地展开，并要求空间范围的全覆盖。

4.1.2 （例外说明）城市建筑密度分区的管控用地不包括道路、水域、绿地、广场等公共空间用地以及机场、港口、发电站等特殊管理地区。

【条文说明】

本条在第 4.1.1 条基础上，对城市建筑密度分区划定的对象的空间范畴进行扣除。

4.1.3 （动态修订）在城市建设用地范围调整及重大项目落位时，城市建筑密度分区应适时动态修订。

【条文说明】

本条明确了城市建筑密度分区动态修订的前提条件。

4.2 城市建筑密度分区空间划分

4.2.1 （级别）城市建筑密度分区宜按五级划分，按密度指标由低到高分密度一区、密度二区、密度三区、密度四区和密度五区。城市建筑密度分区等级基本规定详见表 4.2.1。

表 4.2.1 城市建筑密度分区等级基本规定

序号	密度分区	开发建设特征
1	密度一区	低密度
2	密度二区	中低密度
3	密度三区	中密度

4	密度四区	中高密度
5	密度五区	高密度

【条文说明】

本条规定了城市建筑密度分区的级别及开发建设特征。

密度分区从一区到五区，开发建设强度对应从低密度到高密度。

4.2.2 （划定方法）城市建筑密度分区边界宜结合行政管辖边界、主导功能分区边界、功能区影响边界、自然要素边界等因素综合划定。

【条文说明】

本条明确了确定城市建筑密度分区空间边界的要求。

行政管辖边界建议以街道、乡镇边界进行划分；主导功能分区边界建议以商业商务、居住、产业等城市片区的主要功能构成进行划分，并考虑融合 15 分钟生活圈、完整社区等考虑因素；自然要素边界包括山体、水系等要素。

4.2.3 （划分原则）城市建筑密度分区宜按城市郊区、城市一般地区、城市中心区三类特征地区进行划分，分别对应密度一区、密度二区、密度三区。

【条文说明】

本条明确了确定城市建筑密度分区与城市不同建设区位的一般对应原则。

4.2.4 （适用条件）各类特征地区内交通条件优越、基础设施支撑强的重要功能片区宜提高密度分区等级。

【条文说明】

本条明确了适宜提高建筑密度分区等级的开发建设片区的基础条件，例如郊区或一般地区中的新城新区、城市中心区中的 CBD、核心商圈、TOD 交通枢纽等重要功能片区，适用于本条规定。

4.2.5 （划定方式）各城市应根据城市人口规模的类型确定密度分区的分级方式。不同规模城市的城市建筑密度分区的分级方式见表 4.2.5。

表 4.2.5 城市建筑密度分区的分级方式

序号	密度分区	特大城市 超大城市			大城市			中等城市			I 型小城市			II 型小城市		
		郊区	一般地区	中心区	郊区	一般地区	中心区	郊区	一般地区	中心区	郊区	一般地区	中心区	郊区	一般地区	中心区
1	密度一区	●	—	—	●	—	—	●	—	—	●	—	—	●	—	—
2	密度二区	●	●	—	●	●	—	○	●	—	○	●	—	○	●	—
3	密度三区	○	●	●	○	●	●	○	○	●	—	○	●	—	○	○
4	密度四区	—	○	●	—	○	●	—	—	○	—	—	—	—	—	—
5	密度五区	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注：●为宜选；○为根据实际需求可选；—为不宜选择。

【条文说明】

本条明确了不同规模城市选择城市建筑密度分区等级数量的基本要求,并列举了不同规模城市中郊区、一般地区、城市中心区城市建筑密度分区等级选择的不同场景。

5 城市建筑密度分区指标

5.1 一般规定

5.1.1 （对象）城市建筑密度分区指标宜按照居住类、商业商务类、工业物流仓储类三类用地功能进行确定。公共服务设施、交通市政设施、机场、港口、发电站等用地的指标本标准不作规定。

【条文说明】

本条明确了城市建筑密度分区的对象。

城市建筑密度分区针对的主要是城镇开发边界内的城镇建设用地，不包含道路、水域、绿地、广场。分区指标控制选择城市内占比较大、地位较为重要且对于城市空间环境影响较大的居住类用地、商业商务类用地及工业物流仓储类用地。其中居住类对应《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的 0701 城镇住宅用地、0702 城镇社区服务设施用地，商业商务类对应 09 商业服务业用地，即 0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、0904 其他商业服务业用地，工业物流仓储类对应 1001 工业用地、1101 物流仓储用地与 0802 科研用地。城市建筑密度分区内除以上三类用地外的其他类型用地，其容积率和建筑高度指标应符合国家和地方现行法律法规、规章和标准、规范的规定，同时应符合地方国土空间规划的要求。

5.1.2 （指标）城市建筑密度分区指标主要包括基准容积率、上限容积率、基准建筑高度、上限建筑高度四项。

【条文说明】

本条明确了城市建筑密度分区的指标。容积率和建筑高度是城市建筑密度分区的两个主要指标，其中容积率是土地利用效率的直接反映，是衡量建设用地使用强度的一项重要指标，通过控制容积率，可以有效控制建筑的总量，从而影响土地利用的集约程度。

建筑高度的控制对于城市空间结构的优化也起着关键作用。通过合理设置建筑高度，可以引导城市空间的有序发展，避免无序的高层建筑群出现。例如，一些城市通过设置建筑高度分区，将高层建筑集中布置在城市中心或交通节点，而将低层建筑布置在城市边缘或自然景观附近，形成了有序的城市空间结构。通过合理设置这两个指标，可以实现城市的有序发展、高效利用土地资源、提升居民生活质量等目标。其中基准和上限的划分是城市规划中精细化管理和科学决策的体现。基准用于引导开发方向和保障土地利用效率，而上限用于防止过度开发、保障城市环境质量和维护城市风貌。两者的结合使用可以更好地实现城市的可持续发展和居民生活质量的提升。

5.1.3 （指标）城市建筑密度分区内涉及安全防护、特色风貌、视廊风廊、日照采光、生态保护、历史保护、机场净空、微波通道等因素的特定用地，应按相关要求降低容积率和建筑高度指标。

【条文说明】

本条明确了在城市建筑密度分区内的特定用地中需满足的要求。除需满足城市建筑密度分区指标外，还需满足消防、安全、通风、日照等基本控制要求，以确保科学性、合理性与安全性。同时当建筑处在各种技术作业控制区范围内时，指标控制必须按相关要求，保障航空、通信、军事等设施的正常运行和安全；另外需综合考虑城市规划、环境生态、视觉景观、历史保护、经济开发强度、技术规范、政策法规等多个因素，以确保合规合理；涉及以上因素应按照相关要求降低容积率及建筑高度指标。

5.2 居住类用地密度指标

5.2.1 （容积率指标）居住类用地容积率分级宜符合表 5.2.1 的规定。

表 5.2.1 居住类用地容积率分级一览表

密度分级			密度一区	密度二区	密度三区	密度四区	密度五区
指标名称							
建筑气候区划	I、Ⅶ	基准容积率	1.0	1.1	1.4	1.7	2.4
		上限容积率	1.1	1.4	1.7	2.4	2.8
	Ⅱ、Ⅵ	基准容积率	1.0	1.2	1.5	1.9	2.6
		上限容积率	1.2	1.5	1.9	2.6	2.9
	Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ	基准容积率	1.0	1.3	1.6	2.1	2.8
		上限容积率	1.3	1.6	2.1	2.8	3.1

【条文说明】

本条中明确了居住类用地在不同密度分区下的容积率指标,包括基准和上限两个维度。各区间的基准容积率与上限容积率指标以现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中居住街坊用地与建筑控制指标、《住宅项目规范》GB 55038-2025 中居住街坊的空间环境控制指标作为分级指标基本依据,根据不同城市所处的建筑气候区划对居住类用地地块容积率分别提出指引,其中基准容积率以及上限容积率的确定主要是考虑到现在大部分城市居住空置率较高以及国家对居住高度有限高要求,因此住宅用地容积率的选取整体不宜过高,基准容积率的指标选取的是《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018、《住宅项目规范》GB 55038-2025 中住宅用地容积率区间最低值,上限容积率的指标选取的是《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018、《住宅项目规范》GB 55038-2025 中住宅用地容积率区间最高值。同时梳理超大、特大、大、中、小城市中的居住用地容积率,总结不同城市的密度分级,以及对应分级的基准容积率和上限容积率,用以验证,最终得出普适性的标准。不同规模城市可根据自身发展情况选取

适宜的容积率指标实行城市建筑密度分区控制。

5.2.2 （建筑高度指标）居住类用地建筑高度分级宜符合表 5.2.2 的规定。

表 5.2.2 居住类用地建筑高度分级一览表

密度分级 指标名称	密度一区	密度二区	密度三区	密度四区	密度五区
基准高度（m）	9	18	27	36	54
上限高度（m）	18	27	36	54	80

【条文说明】

本条中明确了居住类用地在不同密度分区下的建筑高度指标，包括基准和上限两个维度。各区间的基准高度与上限高度指标以现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 中居住街坊用地与建筑控制指标、《住宅项目规范》GB 55038-2025 中居住街坊的空间环境控制指标作为分级指标基本依据，同时梳理超大、特大、大、中、小城市中的居住用地建筑高度分区，以及对应分区的基准高度和上限高度，最终得出普适性的基准高度及高度上限标准。例如在超大城市案例中，北京市依据《北京市控制性详细规划编制技术标准与成果规范（2022）》划定 12 个基准高度分区，建筑控制高度分别为原貌控制（历史风貌地区）、9 米、12 米、18 米、24 米、30 米、36 米、45 米、60 米、80 米、100 米、100 米以上（需单独论证）；例如在中等城市案例中，鄂尔多斯市在控规编制中划定 5 级高度分区，分别为高度一区、高度二区、高度三区、高度四区、高度五区，相应建筑高度上限分别为 10 米、24 米、45 米、60 米和 >60 米；在小城市案例中，东方市滨海片区控制性详细规划（修编）划定五类高度控制区，分别为低高度控制区、中低高度控制区、中等高度控制区、中高高度控制区、高高度控制区，相应建筑高度分别为 ≤9 米、9-24 米、24-45 米、45-60 米、>60 米。不同规模城市可根据自身发展情况选取适宜的建筑高度指标实行城市建筑密度分区控制。

5.3 商业商务类用地密度指标

5.3.1 （容积率指标）商业商务类用地容积率分级宜符合表 5.3.1 的规定。

表 5.3.1 商业商务类用地容积率分级一览表

密度分级 指标名称	密度一区	密度二区	密度三区	密度四区	密度五区
基准容积率	1.0	1.5	2.5	3.5	4.5
上限容积率	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5

【条文说明】

本条中明确了商业商务类用地在不同密度分区下的容积率指标,包括基准和上限两个维度。该指标是通过梳理不同城市级别城市中的商业商务类用地容积率,包含超大、特大、大、中、小城市,研究不同城市的密度分级,以及对应的基准容积率和上限容积率政策及规律,总结得出普适性的标准。例如超大城市案例中,北京市的商业商务类用地基准强度共分为五个等级,基准容积率分别是 1.0、2.0、3.0、4.0、5.0 及以上;大城市案例中,宁波市中心城商业商务类用地密度分区划分为四个强度控制等级,基准容积率和容积率上限分别是 1.5 和 2.0、2.0 和 3.0、3.0 和 4.0、4.0 和 6.0;小城市案例中,哈密市中心城区总体开发强度分为三类,地块容积率分别为 1.0-2.0、1.6-2.5、2.0-4.0。不同规模城市可根据自身发展情况选取适宜的容积率指标实行城市建筑密度分区控制。

5.3.2 （建筑高度指标）商业商务类用地建筑高度分级宜符合表 5.3.2 的规定。

表 5.3.2 商业商务类用地建筑高度分级一览表

密度分级 指标名称	密度一区	密度二区	密度三区	密度四区	密度五区
基准高度 (m)	9	18	30	60	100
上限高度 (m)	18	30	60	100	150

【条文说明】

本条中明确了商业服务类用地在不同密度分区下的建筑高度指标,包括基准和上限两个维度。该指标是通过梳理不同城市级别城市中的商业服务类用地建筑高度,包含超大、特大、大、中、小城市,研究不同城市的密度分区,以及对应分区的基准高度和上限高度政策及规律,总结得出普适性的标准。例如超大城市和大城市案例中,上海市和宁波市均划定5级建筑高度分区,相应建筑高度控制在 $H \leq 10$ 米、 $10 < H \leq 24$ 米、 $24 < H \leq 50$ 米、 $50 < H \leq 100$ 米、 $H > 100$ 米;另外上海市提出郊区城镇的一般地区应以二级、三级高度分区为主,重点地区局部可采用四级高度分区;在小城市案例中,东方市规划将全区划分为五类建筑高度区,相应建筑高度控制在 $H \leq 9$ 米、 $9 < H \leq 24$ 米、 $24 < H \leq 45$ 米、 $45 < H \leq 60$ 米、 $H > 60$ 米。不同规模城市可根据自身发展情况选取适宜的建筑高度指标实行城市建筑密度分区控制。

5.4 工业物流仓储类用地密度指标

5.4.1 (容积率指标)工业物流仓储类用地容积率分级宜符合表5.4.1的规定。

表 5.4.1 工业物流仓储类用地容积率分级一览表

密度分级		密度一区	密度二区	密度三区	密度四区	密度五区
指标名称	普通工业和仓储	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0
	基准容积率	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
新型产业和物流	上限容积率	1.5	1.5	2.5	2.5	2.5
	基准容积率	2.5	2.5	3.5	3.5	3.5
	上限容积率					

【条文说明】

本条中明确了工业物流仓储类用地在不同密度分区下的容积率指标,包括基准和上

限两个维度。通过对不同规模城市的政策案例研究及规律总结可知，大部分城市工业物流仓储类用地容积率尚没有明确的规定，部分城市只规定了容积率的上限值或下限值。比如宁波市鼓励工业用地增容提质。支持“工业上楼”，新增工业用地容积率一般不设上限。除有特殊要求的项目外，用地容积率市区范围内原则上不低于 2.0，县(市)范围内原则上不低于 1.5，其中创新型产业用地(M0)般不低于 2.5。珠海市对工业用地的基准容积率给了一定的规定，一般工业在 1.0-3.0 之间，新型产业在 2.5-4.0 之间。《东莞市密度分区技术标准》中第十四条规定新型产业用地的基准容积率为 2.0（密度五区）、3.0（密度三区、四区）、3.5（密度一区、二区）三个分区，且规定工业用地地块容积率不低于 2.0，不高于 4.0。第十五条规定工业用地、仓储用地地块容积率不低于 2.0，不高于 4.0。因安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求的容积率下限可适当降低。基于对上述部分数据的考量，本条将工业物流仓储类用地的基准容积率和上限容积率指标不做过多划分，密度一区、密度二区共用同一指标，密度三区到五区共用同一指标。不同规模城市可根据自身发展情况选取适宜的容积率指标实行城市建筑密度分区控制。

5.4.2 （建筑高度指标）工业物流仓储类用地建筑高度分级宜符合表 5.4.2 的规定。

表 5.4.2 工业物流仓储类用地建筑高度指引

密度分级 指标名称		密度一区	密度二区	密度三区	密度四区	密度五区
普通工业和仓储	基准高度（m）	24	24	36	36	36
	上限高度（m）	36	36	48	48	48
新型产业和物流	基准高度（m）	30	30	48	48	48
	上限高度（m）	48	48	60	60	60

【条文说明】

本条中明确了工业物流仓储类用地在不同密度分区下的建筑高度指标,包括基准和上限两个维度。通过对城市的政策案例研究及规律总结得出适用于绝大多数不同等级规模城市的普适性标准。对于普通工业用地,重庆市规定普通工业项目、标准厂房项目中生产用房的建筑高度不得超过 40 米。《东莞市城市规划管理技术规定》文件汇编(2020 版)规定除机械、传统装备制造类产业有特殊要求和对安全、消防等有特殊规定的项目外,无行业特殊要求的工业、仓储用地建筑高度不应超过 60 米。对于新型产业用地,其基准高度及上限高度一般明显高于普通工业用地,例如深圳和东莞对于“工业上楼”的高度标准规范类似,厂房在符合宗地规划限高要求的前提下,“工业上楼”层数分别不应低于 4 层与 5 层,且建筑高度不应大于 100 米。基于对上述部分数据的考量,本条将工业物流仓储类用地的基准建筑高度和上限建筑高度指标不做过多划分,密度一区、密度二区共用同一指标,密度三区到五区共用同一指标。不同规模城市可根据自身发展情况选取适宜的建筑高度指标实行城市建筑密度分区控制。

6 城市建筑密度分区控制管理

6.0.1 （传导落实）城市建筑密度分区可通过国土空间详细规划进行传导落实。

【条文说明】

本条规定明确了城市建筑密度分区的落实机制,强调通过国土空间详细规划进行有效传导和实施。建筑密度分区作为国土空间总体规划的重要管控内容,通过详细规划层面进一步细化,明确具体用地的容积率和限高控制要求,确保与上位规划相衔接。通过详细规划的法定化管控,实现建筑密度分区的精细化、可操作化管理,从而保障规划目标的落地实施。

6.0.2 （例外说明）对于现状用地,其指标如果已经突破了城市建筑密度指标的,可继续保持原状;对于城市更新及新建用地,用地指标应按照城市建筑密度分区指标进行控制。

【条文说明】

本条针对不同情形的建设用地,制定了差异化的建筑密度管控要求。现状用地是指已经取得合法权证的土地,若其建筑密度已超出当前城市建筑密度分区指标,基于尊重现状的原则,允许维持既有指标,不强制要求调整;而对于城市更新及新建用地,则必须严格遵循城市建筑密度分区的管控要求,确保相关指标与规划目标相协调。

6.0.2 （弹性调整）通常情况下,用地指标不宜突破城市建筑密度分区的基准值,在因保障公共利益目的而转移或奖励容积或其他符合增容规则的情况下,最高不应突破上限值。

【条文说明】

本条旨在规范用地指标的管理,强调城市建筑密度分区的基准值作为规划控制的基本依据,用地指标原则上不宜突破基准容积率和基准高度。在特殊情况下,如因保障公共利益需要(如建设公共服务设施、基础设施等)或地块周边情况(如规模、道路、轨

道站点等)对地块的容积率进行转移、奖励或修正的,可弹性调整用地的容积率和限高,但调整后的指标不应超过城市建筑密度分区中的上限容积率和上限高度。

用词说明

为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3 表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

4 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，可采用“可”。

中国工程建设标准化协会标准

城市建筑密度分区标准

T/CECS xxxx-2025

条文说明

（暂见条文部分）