

广州市工业产业区块管理办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范全市工业产业区块管理，保障先进制造业发展空间，提高用地节约集约利用水平，推动工业高质量发展，根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）等文件有关规定，结合我市实际，制定本办法。

工业产业区块的划定和优化，区块内的规划和用地管理、产业发展和监督等适用本办法。

本办法所称工业产业区块是指为保障我市工业用地总规模，以工业为主导功能的区块范围。

本办法所指工业用地包括普通工业用地、新型产业用地以及用于支持工业发展的仓储、港口、铁路货运站场等类型用地，以及现行规划用地性质尚未明确，但经评估认为对未来国民经济和产业发展有重大保障作用的工业发展备用地（以下统称工业用地）。

第二条 工业产业区块管理遵循“统筹布局、严守底线、刚弹结合、提质增效”的基本原则，稳定工业用地总规模，

提高工业用地利用效率，促进工业用地合理布局和规模集聚。

建设用地规模、用地指标、产业专项政策、产业扶持资金等原则上向工业产业区块内倾斜。

第三条 市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门会同市发展改革、生态环境等部门及各区（含广州空港经济区，下同）组织开展全市工业产业区块的划定、优化和管理等工作。

各区负责辖区内工业产业区块的初步划定、日常维护和管理，以及工业产业区块内的规划和用地管理、产业引导和监管等工作。

第二章 划定和优化

第四条 工业产业区块按一级控制线和二级控制线分级划定。一级控制线是保障我市工业长远发展的工业用地管理底线，是先进制造业、战略性新兴产业发展的核心载体；二级控制线是为稳定我市一定时期工业用地总规模、未来可根据城市发展需求适当调整使用性质的工业用地管理过渡线。

第五条 以下工业发展用地，原则上应纳入工业产业区块：

（一）国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区、省级经济开发区、市、区级重点工业园区的连片工业

用地；

（二）规上企业、全市百强工业企业、骨干产业链企业等重要企业的工业用地；

（三）规划新增连片工业用地、重点工业项目意向用地以及其他对未来国民经济和产业发展有重大保障作用的工业备用地；

（四）经各区研究论证需保障的用于支持工业发展的其他用地。

各区纳入工业产业区块的规划工业用地面积占全区规划工业用地面积比例原则上不少于 80%。

第六条 全市工业产业区块的划定遵循如下程序：

（一）市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门联合制定工业产业区块划定编制指引；

（二）各区依据编制指引组织划定本区初步方案；

（三）市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门联合组织审查、征求意见，形成全市方案后报批；

（四）全市工业产业区块划定方案自批准之日起 30 个自然日内，由市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门在其门户网站公布；

（五）经批准的全市工业产业区块划定方案由市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门分别纳入“产业大数据监测及分析管理平台”和“广州 CIM 多规合一管理平台”进

行管理。

第七条 根据全市国民经济和社会发展要求，结合全市工业发展情况，市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门会同市发展改革、生态环境等部门及各区政府（含广州空港经济区管委会，下同）适时对全市工业产业区块进行整体评估，如有必要可对全市工业产业区块划定进行修编。

第八条 经各区论证确需优化工业产业区块范围的，应遵循“底线规模不减少、产业布局更合理”的原则。

一级控制线的优化应进行规模占补平衡。

二级控制线的优化原则上进行规模占补平衡，因市级以上重点项目建设和市级重点功能平台发展需要，经市政府批准可进行规模优化。

区块的优化须满足本办法第十三条的技术要求。实施工业产业区块占补平衡不得以工业产业区块外的不可开发用地置换区块内的可开发用地。

第九条 工业产业区块的优化包括修正和调整两种类型。

工业产业区块的修正包括以下情形：

- （一）更新工业产业区块的属性信息；
- （二）合并空间相连的同等级工业产业区块；
- （三）二级控制线按占补平衡原则优化；
- （四）新增二级控制线（不含一级控制线降级为二级控制线）；

(五) 在区块面积不减少的前提下修正单个一级控制线边界(累计修正的面积不超过该一级控制线面积的5%;涉及多次修正的,按该区块第一次修正前的面积计算);

(六) 新增一级控制线(可同步抵扣新增一级控制线面积的1.3倍二级控制线规模)。

工业产业区块的调整修正为修正以外的其他情形。

工业产业区块内规划和用地的管理,按本办法第三章执行。

第十条 工业产业区块的修正由各区政府批准。各区可根据实际需要制定辖区工业产业区块修正的操作细则。

工业产业区块的调整由市政府批准。办理程序为:各区编制工业产业区块调整方案,经区内征询意见并开展公示后(公示时间不少于10个自然日),向市工业和信息化部门提出申请,经市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门联合组织审查、征求意见并达成一致后,由各区政府报市政府审批。

工业产业区块的调整方案须包含以下内容:

- (一) 工业产业区块调整原因及依据;
- (二) 工业产业区块现状及相关规划情况;
- (三) 工业产业区块调整方案(含数据库);
- (四) 工业产业区块调整前后方案对比;
- (五) 工业产业区块指标(面积、工业用地占比、规划

指标等)前后对比;

(六)意见回复及采纳情况。

第十一条 控制性详细规划编制和优化、城市更新项目片区策划方案涉及工业产业区块优化的,可纳入控制性详细规划方案同步编制、同步报批。

控制性详细规划编制和优化由各区审批的,如涉及工业产业区块的调整,应按规定先报市政府审批工业产业区块调整方案后,再由各区批准相关控制性详细规划编制和优化方案。

第十二条 工业产业区块优化经批准后 10 个工作日内,各区应向市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门提交优化方案以及数据库,由市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门纳入本办法第六条所列相关平台管理。

工业产业区块修正方案经批准后 30 个自然日内,由批准单位在其门户网站公布;工业产业区块调整方案经批准后 30 个自然日内,由市工业和信息化部门、市规划和自然资源部门在其门户网站公布。

第三章 规划和用地管理

第十三条 工业产业区块内应以工业用地为主,单个工业产业区块内的工业用地面积不少于该区块总面积的 55%,工业用地以外的其他用地面积不多于该区块总面积的 45%。

一级控制线内的工业用地面积按规划工业用地统计，二级控制线内的工业用地面积按现状和规划工业用地（扣除重复部分）合并统计。

工业产业区块内的其他用地应优先保障市政基础设施、环保设施和生产性服务设施等。鼓励在工业产业区块内的其他用地上适当安排人才公寓、租赁住房 and 配套设施等。

在符合本条第一款规定的用地比例要求前提下，工业产业区块内的其他用地可结合村庄规划和更新规划等统筹安排使用。

第十四条 工业产业区块划定或优化方案经批准后，一级控制线内的工业用地面积尚未达到本办法第十三条规定的用地比例要求的，或规划尚未覆盖的，由市规划和自然资源部门指导各区在开展区级国土空间规划编制工作时落实。

第十五条 二级控制线内的工业用地面积尚未达到本办法第十三条规定的用地比例要求的，除市政和交通基础设施、经各区认定服务于工业发展的科研设计设施（包括 A35 和 B29 类型用地）外，原则上不得调整为其他非工业用途。

二级控制线内需开展以工业为主导功能的城市更新或土地整备的，符合条件的可纳入一级控制线进行管理，涉及城乡规划调整的应按程序报批。

第十六条 工业产业区块内用地如涉及永久基本农田、生态保护红线、饮用水水源保护区、环境空气质量功能区一

类区、河涌水系以及国土空间总体规划、城市环境总体规划、区域空间生态环境评价等上位规划划定的刚性管控空间要素的，应按照相关法律法规和管理要求管控。

第四章 产业发展与监督

第十七条 鼓励各区根据全市相关产业规划、全市产业用地指南等，结合本区工业产业区块划定成果，制定重点功能片区的产业发展规划，引导符合产业规划的项目在工业产业区块内集聚。

控制性详细规划和城市更新改造规划涉及工业产业区块的，应当依据区块的现状产业基础、重点功能片区产业发展规划等要素编制产业规划专章，且区块内的用地布局、用地指标、配套设施等应满足相应主导产业的发展需求。

第十八条 新建普通工业项目原则上在工业产业区块内选址。

重点依托国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区、省级经济开发区、市区重点工业园区等园区、基地，着力推进战略性新兴产业、先进制造业、生产性服务业等产业项目在工业产业区块内集中布局。

各区在招商引资时，应以产业链为纽带，根据区块的主导产业类型和骨干企业需求，在工业产业区块内集中布局相关产业生产、研发、供应、上下游产品服务项目及公共服务

项目，促进产业集聚发展，打造特色鲜明、体系完善、协同紧密、竞争力强的战略性新兴产业和先进制造业产业集群。

第十九条 鼓励工业企业和项目向工业产业区块内聚集。支持村经济发展留用地在工业产业区块内选址。由于城市更新、土地整备、不符合生态环境要求等需收回位于工业产业区块外的规上企业、全市百强工业企业、骨干产业链企业等重要工业企业用地的，鼓励企业搬迁到工业产业区块内继续生产经营，各区可结合本区实际制定奖励措施。

第二十条 全市各职能部门应按照自身职责，加强对工业产业区块内相关事项的监督和管理。

第五章 附 则

第二十一条 经批准的《广州市工业产业区块划定成果》为本办法组成部分，具同等法律效力。

第二十二条 本办法自公布之日起施行，有效期 5 年。