关于《佛山市工业用地红线管理办法》（公示稿）

的政策解读

一、编制背景

为贯彻落实《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）和《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市工业用地红线划定的通知》（佛府办函〔2022〕179号）等政策文件要求，保障我市工业用地规模并强化工业用地管理，市自然资源局拟定了《佛山市工业用地红线管理办法》（公示稿）（以下简称《办法》）。旨在通过明确工业集聚区和工业用地红线的法定效力、工业用地红线的优化调整情形和程序、工业用地管理要求、现状工业用地“以增定改”等内容，实现工业用地的动态监管，促进我市以优质产业空间保障制造业高质量发展。

二、制定依据

1．《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）；

2.《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市工业用地红线划定的通知》（佛府办函〔2022〕179号）；

3.《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市产业“六大升级行动”方案的通知》（佛府办函〔2022〕3号）；

4.《佛山市人民政府办公室关于提高土地利用效率支撑高质量发展的实施意见》（佛府办函〔2022〕49号）；

5.《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市控制性详细规划制度改革与创新成果（2020年修订版）的通知》（佛府办函〔2020〕55号）。

三、主要内容说明

**1.明确工业用地红线的概念内涵、法定效力和管理原则**

第三条明确了工业用地红线和工业集聚区的概念内涵，工业用地红线是指为保障本市工业用地总规模，支撑工业发展，需要特殊保护、严格管理，以工业用途为主导的范围线；工业集聚区是指为促进工业用地集聚发展、促进产城融合的区域范围线。

第四条明确了工业用地红线是全市国土空间规划体系的组成部分，是全市工业用地规划建设管理的依据。

第五条明确了工业用地红线应当遵循总量控制、空间集聚、以增定改、提质增效的管理原则。

**2.明确工业用地红线的划定、传导和修改要求**

第七条明确了工业用地红线的划定程序。

第八条明确工业集聚区划定要求为工业用地占城乡建设用地比例原则上不低于50%。工业用地红线的划定要求包括工业用地及其配套设施用地，配套设施用地包括道路交通设施（不含30米以上道路）、城市绿地（含4000平方米以下的公园绿地、防护绿地、广场用地、附属绿地）以及建成区内具备公园服务功能的非建设用地（含适当宽度的支毛涌）、公共加油（气）站、加氢站和市政设施用地等。并明确全市及各区的工业用地红线底线规模。

第九条明确了工业用地红线的规划体系中的传导要求。首先，对上位规划划定的管控要求，应按照相关法律法规和管理要求管控。其次，相关专项规划应与划定方案协调统一。最后，详细规划应服从工业用地红线划定方案，未落实工业用地红线的详细规划，由自然资源部门根据实际情况在详细规划编制或修改过程中落实工业用地红线，详细规划中的工业用地可按《佛山市城市规划管理技术规定》明确土地使用兼容性，但不得采取产业类混合用地。另外，自然资源部门在出具规划设计条件时应核实工业用地红线和详细规划的要求。

第十条至十三条明确了划定方案的修改要求，包含整体修编和局部调整两种情形。其中，整体修编是指每五年对工业用地红线划定方案进行整体评估，确有必要并经有关程序审批方可对划定方案进行整体修编；除整体修编外其他情形为局部调整，调整应和详细规划的修改同步编制、合并审批。

**3.明确现状工业用地的管理要求**

十四条明确各区应建立现状工业用地管理台账，动态监管用地规模情况。

十五至十八条明确工业用地“以增定改”平衡机制的管理要求。首先以现状工业用地管理台账为基础，确保工业用地增量面积不低于城乡建设过程中工改其他用途项目导致减量面积，其次鼓励各区探索跨区域代偿机制，在保障全市工业用地总量不减少的情况下，工业用地增改平衡可跨区或跨镇（街道）实施。最后鼓励各区创新用地腾挪模式机制，推动现状零散、破碎、低效的工业用地向工业集聚区内腾挪集聚。

**4.明确规划建设中的用地管理要求**

针对工业集聚区，第十九条明确工业集聚区内非工业用地红线管控的其他用地可按详细规划和地块开发细则实施。第二十五条明确各区可在划定方案基础上探索编制工业集聚区“一区一策”，指导详细规划的编制和修改。

针对工业用地红线内工业用地，第二十至二十二条明确了土地整备和开发中建筑功能、形态、配套设施建设要求以及历史文化保护要求。第二十三条明确了改建、扩建中提升工业用地效率的导向。第二十四条明确了支持各区探索工业用地连片整备实施路径。

**5.明确实施过程的保障措施**

首先在用地层面，第二十六条明确规模指标保障机制。

其次在土地利用层面，第二十七条明确探索建立工业用地效率监测体系，第二十八条提出加强工业项目监管协议的履约监管。共同确保工业用地的高效利用。

最后在监督监管层面，第二十九条明确工业用地红线落实情况是市人民政府对各区绩效考核指标，具体办法另行制定。第三十条明确我市各级人大常委会要把工业用地规模控制作为本级人大常委会监督重点，一年至少一次听取和审议本级人民政府关于工业用地规模控制情况的报告。并且市、区人民政府每年应将管理台账报本级人大常委会备案。

**6.明确施行时间与解释权**

第三十一条明确《办法》施行时间，并明确施行之日起《佛山市城市棕线管理办法》同时废止。

第三十二条明确市自然资源局负责解释《办法》。