

关于《佛山市工业用地红线管理办法》 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》（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适用范围、概念内涵、法定效力和管理原则

第二条明确了本办法适用于我市行政区域内由《佛山市工业用地红线划定》（以下简称《红线划定》）确定的工业集聚区和工业用地红线的划定、修改、管理和监督，以及现状工业用地的管理和监督工作。

第三条明确了工业集聚区、工业用地红线和现状工业用地的概念内涵。

第四条明确了《红线划定》一经批复，即具有法定效力，是全市国土空间规划控制线体系的重要组成部分和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“不减有增、以增定改、跨区平衡、空间集聚、提质增效”的原则。

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《红线划定》的编制和审批程序。

第八条明确了工业集聚区和工业用地红线的划定要求，以及跨区平衡的要求。工业用地红线的划定应当包括工业用地及其配套设施用地，配套设施用地包括交通运输用地（不含红线宽度30米以上的道路）、绿地与开敞空间用地（不含

单一工业用地红线范围内总计 4000 平方米以上的公园绿地)以及建成区内具备公园服务功能的非建设用地(不含主干河涌)、公共加油(气)站、加氢站和市政设施用地等。全市划定工业用地红线不低于 450 平方公里。在保障全市总量不减少的前提下,工业用地红线规模可跨区级行政区域平衡。平衡方案由当事区人民政府组织专题论证,报市人民政府同意后,开展《红线划定》修改工作。

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,其他相关专项规划应与《红线划定》协调统一。最后,详细规划应衔接落实划定方案,对于《红线划定》公布前未落实工业用地红线的详细规划,由区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。工业用地红线内将非工业用地调整为工业用地的,适用于详细规划的简易调整程序。简易调整程序的工作流程参照详细规划管理文件规定执行。在工业用地红线内编制详细规划时,规划工业用地可按我市城市规划管理相关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,自然资源主管部门在出具规划设计条件时应核实工业用地红线要求。

第十条至十二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,整体修编是指市自然资源部门原则上每 5 年组织对《红线划定》进行整体评估,经评估认为确有必要进行修编的,向市人民政府提出修编建议,

参照本办法第七条程序报批；除整体修编外其他情形为局部调整，《红线划定》局部调整应当纳入详细规划的修改成果，同步编制、合并审批。其中，工业用地红线内用地调整为房地产用地的，详细规划调整的必要性论证报告应当提请市人大常委会审议。因市级及以上基础设施工程、产业工程、民生保障工程项目实施需要修改工业用地红线的，由市自然资源部门统筹工业用地红线规模和修改工作。

3. 明确现状工业用地的管理要求

十三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。

十四、十五条明确工业用地“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，确保我市工业用地在升级改造中实现“增改平衡”，其次鼓励各区探索跨区域代偿机制，现状工业用地规模可跨区级行政区域平衡。

4. 明确规划建设中的用地管理要求

针对工业集聚区，第十六条明确在符合规划的前提下，鼓励在工业集聚区内非工业用地上适当安排仓储物流、科技研发、会议展示、商业零售、餐饮酒店、人才住房等产业配套功能，推动工业集聚区从单一生产功能向产业生态完善的现代化园区转型。

针对工业用地红线内工业用地，第十七至十九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整备开发要求。第二十条明确了改建、扩建中提升工业用地效率的导向。第二十一条明确了支持各区探索工业用地连片

整備实施路径并开展“一区一策”方案编制。

5. 明确实施过程的保障措施

首先在用地层面，第二十二條明确规模指标保障机制。

其次在土地利用层面，第二十三條明确探索建立工业用地效率监测体系，第二十四條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，第二十五條明确市自然资源部门负责利用信息化手段对各区《红线划定》实施情况进行评估考核，具体办法另行制定。第二十六條明确市、区人民政府每年应当将管理台账报本级人大常委会备案，且每年至少1次向本级人大常委会报告工业用地规模控制情况。

6. 明确施行时间与解释权

第二十七條明确本办法由市自然资源局负责解释。

第二十八條明确本办法自印发之日起施行，有效期5年，各区人民政府可根据本办法制定具体实施细则。

四、解读部门

本《办法》由佛山市自然资源局负责解读，解读人：老先生，电话：83382505。