

(以下附錄節錄自中華人民共和國廣州市人民政府的網站，全文可參閱  
<http://www.gz.gov.cn/gzswjk/2.3.6.3/201912/4431731faabe440d8d14a6feaa79dbe.shtml>)

附錄

**关于印发广州市黄埔区 广州开发区  
企业申请提高工业用地利用效率操作细则的通知  
穗埔政数规字〔2019〕2号**

各有关单位：

《广州市黄埔区广州开发区企业申请提高工业用地利用效率操作细则》业经区政府、管委会同意，现印发实施。实施过程中如有问题，请径向我局反映。

特此通知

广州市黄埔区政务服务数据管理局 广州开发区行政审批局  
2019年12月4日

**广州市黄埔区 广州开发区企业申请提高工业用地利用效率操作细则**

**第一章 总则**

**第一条** 为了贯彻落实《广州市黄埔区广州开发区企业申请提高工业用地利用效率实施办法》（穗开规划资源规字〔2019〕3号），结合实际情况，制定本操作细则。

**第二条** 本操作细则适用于黄埔区、广州开发区普通工业用地的规划和使用管理（不包含广州国际生物岛，新型产业用地、兼容性用地等）。

**第三条** 区规划和自然资源部门负责工业用地提高利用效率的管理与监督，合理规划高强度开发区域，制定片区工业用地容积率控制指标指引以及落实提高利用效率工业用地的控制性详细规划修正和调整。

区规划行政审批部门负责提高工业用地利用效率设计方案的审批。区行政审批部门、规划和自然资源部门是本区规划行政审批部门，分别在规定的职责范围内负责提高工业用地利用效率设计方案的审批。

区发展改革、投资促进、科技、工业和信息化、公安、司法行政、财政、生态环境、住房城乡建设、水务、农业农村、卫生、应急管理、民营经济和企业服务、统计、城市更新、城市管理等部门及相关属地街镇、园区管委会在各自职责范围内协助实施本细则。

**第四条** 有下列情形之一的项目，所提出的提高工业用地利用效率申请原则上不予批准：

- （一）工商、税务及统计关系不在黄埔区、广州开发区的项目；
- （二）经区企业筹建工作领导小组认定为低效开发用地且未按有关部门要求完成低效开发用地整改方案的项目；

- (三) 启动闲置用地调查，或已被认定为闲置用地且未完成闲置用地处置的项目；
- (四) 涉及《广州市产业用地指南》禁止类用地的项目；
- (五) 经区生态环境、应急等部门认定，与生态环境、安全生产要求明显不符的项目；
- (六) 与现行城市规划发展要求明显不符的项目；
- (七) 纳入政府土地储备计划且为非工业用途的储备用地的项目；
- (八) 纳入“退二”企业名单的项目；
- (九) 在我区存在严重失信行为的项目；
- (十) 区政府、管委会及相关职能部门认定不予批准的其他情形。

**第五条** 涉及申请提高容积率的企业项目应符合我区产业发展政策，预期产出效益应达到我区工业项目单位土地产出效益准入指标要求，企业应与申请项目涉及的相关部门签订提高工业用地利用效率投资承诺书。约定提高容积率后用地投资强度、单位面积产出和税收等内容。因增资扩产申请提高工业用地容积率的，应当向区工业和信息化部门或区投资促进部门提出承诺申请；因建设科技企业孵化器申请提高工业用地容积率的，应当向区科技部门提出承诺申请。

## 第二章 办理程序

**第六条** 企业申请提高工业用地利用效率涉及的相关指标符合《黄埔区工业用地规划控制指标表》、《黄埔区工业用地规划控制指标范围示意图》要求的，办理申请的工作流程分为：前期论证、正式申报、论证评审、批前公示、设计方案审查。

### 第七条 前期论证

企业应委托有相应资质的设计单位进行提高工业用地利用效率论证、交通影响评估及设计方案编制，涉及安全生产的还应进行安全评价。开展上述工作时应充分考虑上层次规划、城市风貌、天际线、交通组织、市政配套、结构安全、安全生产等内容。

企业因开展论证工作需要地块及周边控制性详细规划、相关专项规划等资料，可向区规划行政审批部门提出使用申请。区规划行政审批部门负责将企业的申请内部流转至涉及的区规划和自然资源、住房城乡建设、水务等部门，相关部门收到区规划行政审批部门函件后，应在5个工作日内提供其职责范围内的规划资料，规划资料形式应包括CAD格式图纸等。

### 第八条 正式申报

企业申请提高工业用地利用效率，应向区规划行政审批部门提交申请书、提高工业用地利用效率论证报告、投资承诺书、设计方案等资料。企业提交完整的资料后，相关部门按程序开展以下工作：

(一) 区规划行政审批部门委托第三方机构开展提高工业用地利用效率论证资料技术审查工作。

(二) 区建设工程设计审查事务管理部门开展提高工业用地利用效率设计方案技术审查服务。

(三) 区规划行政审批部门开展控制性详细规划修正征询意见公示，公示期为30日。

### 第九条 论证评审

区规划行政审批部门牵头组织召开论证会议，对提高工业用地利用效率的设计方案进行联合审查。论证会议的参加人员由区投资促进、科技、工业和信息化、规划和自然资源、生态

环境、住房城乡建设、水务、应急管理、公安（交警）等部门相关负责同志以及从区规委会专家库邀请的专家组成。各部门参会人员应代表各自职能部门发表意见，无故不参加会议或不发表意见的，视为对该设计方案表示同意。

#### **第十条 批前公示**

提高工业土地利用效率设计方案经论证会同意通过后，企业向区规划行政审批部门申请设计方案调整的批前公示，公示期为 10 日。

涉及重点区域或重要景观节点的项目，由区规划行政审批部门同步按照有关要求将提高工业土地利用效率设计方案提交区城市景观专业委员会审议。

#### **第十一条 设计方案审查**

设计方案调整的批前公示结束，如无异议，企业按规定将所需资料报送区规划行政审批部门申请办理设计方案审查，区规划行政审批部门按本细则规定程序进行审批；并将相关审批结果推送区规划和自然资源部门，区规划和自然资源部门应在 30 日内完成控制性详细规划修正等相关工作。

#### **第十二条 简易情形**

提高工业土地利用效率设计方案涉及相关指标，突破原有规划设计条件但符合现行控制性详细规划要求或提高后容积率不超 2.5 的，企业提交申请书、提高工业土地利用效率投资承诺书、设计方案等资料向区规划行政审批部门申请提高工业土地利用效率，区规划行政审批部门按相关要求审批。

提高工业土地利用效率设计方案涉及相关指标，突破现行控制性详细规划要求但单独加建建筑面积不大于 500 平方米的生产性建筑工程且不涉及生产、储存、使用易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品的，区规划行政审批部门在符合建筑间距退让、消防安全等相关要求的前提下审批。

区规划行政审批部门应将上述情形的审批结果推送区规划和自然资源部门，涉及控制性详细规划指标修正的，区规划和自然资源部门依程序开展控制性详细规划修正等相关工作。

**第十三条** 企业申请提高工业土地利用效率涉及突破《黄埔区工业用地规划控制指标范围示意图》、《黄埔区工业用地规划控制指标表》要求的，由区规划行政审批部门参照第六条开展提高工业土地利用效率论证相关工作，论证通过后提交区规划用地领导小组会议或其他区层面会议审议。

### **第三章 设计要求**

**第十四条** 在提高工业土地利用效率设计方案中，建筑之间的间距应当结合建筑物的使用性质和布局朝向、建设用地的实际情况、毗邻建筑属性等因素，并根据广州地区日照、采光、通风特点及消防、防灾、管线埋设和视觉等要求综合确定，应符合相关技术规范的要求。

地块内建筑风格应统一且与周边环境相协调，突出“显山露水”，合理控制建筑高度；建筑空间布局应在考虑实用经济美观的前提下，通过庭院、散点式等布局，形成丰富的空间变化格局；建筑色彩应采用淡雅的浅色调为主；建筑立面应采用现代简洁的设计手法，体现现代产业建筑形象。

**第十五条** 涉及新建、加改扩建项目的建筑面积、计算容积率建筑面积等计算规则应按《广

州市规划管理容积率指标计算办法》(穗国土规划规字〔2018〕9号)执行。

涉及孵化器、新型产业等项目的机动车泊位设置，新增面积对应的机动车泊位设置原则上参照《广州市建设项目停车配建指标规定》(穗国土规划规字〔2018〕6号)商务办公标准配置；其他车位控制按照《广州市建设项目停车配建指标规定》(穗国土规划规字〔2018〕6号)相关标准执行。

#### **第四章 监督管理**

**第十六条** 区规划行政审批部门应将地块提高工业用地利用效率后的审批结果抄送区相关监管部门或者上传至区审批监管大数据平台，区相关监管部门应对产业准入、转售、转租、产出指标、改变用途、股权交易等方面进行重点监管，确保工业用地真正用于产业项目。

#### **第五章 附则**

**第十七条** 本细则所称“低效开发用地”是指因项目业单位自身原因，造成企业筹建项目实际建设进度低于投资协议、国有建设用地使用权出让合同及补充协议，以及建设计划约定和承诺的企业筹建项目用地。

**第十八条** 本细则涉及为企业审批服务所需资金按经费审批流程审批后纳入区规划行政审批部门年度部门预算安排。区规划行政审批部门需以购买服务方式解决的，应当及时向区财政部门申请，区财政部门应当予以经费保障。

**第十九条** 本细则从印发之日起实施，有效期至2022年8月26日。