

# 佛山市顺德区人民政府

顺府规备〔2017〕2-2号

## 佛山市顺德区人民政府关于报送《顺德区产业发展保护区管理办法》备案的报告

顺德区人民代表大会常务委员会：

现将顺德区人民政府2017年4月13日公布并施行的《顺德区产业发展保护区管理办法》（顺府发〔2017〕7号）及说明报请备案。

- 附件：1. 规范性文件说明  
2. 规范性文件正式文本

佛山市顺德区人民政府

2017年4月17日



## 附件 1

# 关于制定《顺德区产业发展保护区管理办法》 的说明

顺德区人民代表大会常务委员会：

为坚持工业立区、扶持新产业发展的主体战略，我区制定了《顺德区产业发展保护区管理办法》（以下简称《管理办法》），现将有关情况说明如下：

### 一、制定的必要性

近年，顺德区的整个产业结构都出现不同程度调整，有些地区甚至出现产业空心化，工业物业被集中收购，并有趋于投放到房地产市场局面。为坚持工业立区、扶持新产业发展的主体战略，在全区内严格保护工业和新产业用地规模，推动工业升级改造、转型发展以及新产业的自我提升，政府通过政策引导、扶持、孵化等多方面保护手段，激发新一轮的产业结构调整和优化升级，具有必要性。据此，我区制定了《管理办法》。

### 二、主要内容

经我办审查修改后的《管理办法》共五章二十条，第一章为总则，主要明确了产保区的定义及区政府各部门、镇街承担的产保区管理职责。第二章为划定和调整，规定产保区的用地规模、范围、要求、划定及调整程序等。第三章为实施和管理，规定产保区的实施要求、土地优化利用及管理要求。第四章为责任和处

罚，明确对违反《管理办法》的企业或政府部门的责任追究。第五章附则。

### 三、征求意见的情况

《管理办法》起草后征求了社会公众及区属有关部门、各镇（街道）的意见，并根据收集的相关意见进行了修改与完善。

### 四、制定依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城乡规划法》
3. 《中华人民共和国环境保护法》
4. 《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）
5. 《关于印发〈产业用地政策实施工作指引〉的通知》（国土资厅发〔2016〕38号）

2017年4月17日

# 佛山市顺德区产业发展保护区管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实《顺德区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》文件精神，加强产业用地的控制和保护，保障产业用地供给，引导产业转型升级，支持产业有序持续发展，根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）、《关于印发〈产业用地政策实施工作指引〉的通知》（国土资厅发〔2016〕38号）及国家和省相关规定，制定本办法。

**第二条** 本办法所称产业发展保护区是指为保障顺德区工业用地和新产业用地的总体规模，依照一定程序划定的一定时期内需要严格控制和保护的区域。保护区域内原则上严格控制新增开发商品住宅类经营性房地产项目。

**第三条** 本办法所称产业用地是指工业用地和新产业用地的统称。新产业用地是指除工业用地外，现代服务业、孵化创意产业、文化创意、科技产业、创意设计、电子商务、健康服务、教育医疗、旅游及其他符合《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）有关规定的产业、新业态和《关于印发〈产业用地政策实施

工作指引》的通知》（国土资厅发〔2016〕38号）有关规定的特定行业用地类型。

**第四条** 区人民政府指导本行政区域内产业发展保护区的管理工作。成立顺德区产业发展保护区工作领导小组，明确区产业保护工作领导小组各成员单位的职责。

**第五条** 各单位按职责落实相关工作及制定产业发展保护区的相关配套政策，具体分工如下：

（一）区府办统筹村级工业园区综合整治提升暨产业用地发展保护区建设专责组办公室工作，协调区各有关部门推进村级工业园区综合整治提升和保护区建设，出台相关政策文件。

（二）区发改部门制定发布产业用地发展保护区主导产业指导目录。

（三）区规划部门落实划定保护区的相关规划编制工作，针对出台“一园一策”用地功能空间布局灵活机制、高效服务机制。

（四）区经济主管部门制定产业招商地图，依照产业规划，明确保护区的产业导向、产业定位。加大招商引资力度，加快培育特色产业园区。围绕智能制造、轨道交通、节能环保、生物医药等新兴产业，重点培育新型专业化产业用地发展保护区，并定期对产业用地发展保护区进行复核并提出调整建议。

（五）区金融部门要创新金融引领，加大企业利用资本市

场的支持力度，提升金融服务实体经济的能力。

（六）区国土城建主管部门要加快推进我区村级工业区改造提升工作，创新产业用地使用方式，完善工业用地弹性出让、先租后让、租让结合等供应方式。要加大“工改工”扶持力度，完善工业物业分宗分割操作指引，研究调整改造后用于经营性房地产开发项目的利益分配机制，通过政策合理调控，严格控制“工改商住”。

（七）区环保安监部门制定“双达标”管理指引，推动村级工业区的综合整治。

（八）区国资部门要全力介入产保区的改造工作，强化与社会资本合作，加快推进产保区的改造提升。

（九）区土地储备中心要在“工改商住”项目收储环节加大参与力度。

（十）各镇（街道）负责落实所辖范围产业用地发展保护区的管理工作。

## 第二章 划定和调整

**第六条** 产业发展保护区内工业用地总规模须大于 18 万亩，并在 2017 年 12 月 31 日前完成不少于 18 万亩工业用地的产业发展保护区划定工作。新产业用地不设定总控制量。

**第七条** 产业发展保护区根据城乡规划和产业发展导向，

以镇（街道）为单位，按照总量控制、集中连片、分类定策的原则划定。保护区划定后，除按照法定程序调整外，按照产业用地法定年限保持不变。

**第八条** 产业发展保护区应包括下列范围：

（一）制造业基础好、连片成规模、符合城乡规划和产业规划的产业园区用地，包括：已认定为国家、省、市级工业园区，区、镇两级重点建设园区，17个集约工业园区等现状发展条件较好的工业园区，根据城乡规划和产业规划可继续用于产业发展的现状村级工业园区及产业聚集区；

（二）对国民经济和产业发展有较大保障作用的工业用地及新产业用地，包括政府储备用地；

（三）其它需要划定的产业用地。

**第九条** 产业发展保护区划定要求：

（一）产业发展保护区内工业用地总规模不足18万亩之前，全区的现状工业用地纳入产业用地控制范围。

控制范围内，严格按现状用途实施控制，适度控制工业用地改造后用于开发经营性房地产的项目，控制性详细规划的编制及修改原则上不得减少规划区内的工业用地总量。

（二）原则上每个产业发展保护区的面积应不少于1平方公里；产业发展保护区的边界应按规划用地边界进行划定，控制性详细规划未覆盖的按现状建成区进行划定。

## **第十条** 产业发展保护区划定程序：

（一）各镇（街道）政府负责开展产业摸底调查工作，提出产业发展保护区划定区域，依据《产业结构调整指导目录》、环境治理等要求划分提升类、转型类和淘汰类；

（二）区国土城建主管部门根据本办法相关规定会同区城乡规划、经济、环境保护等主要职能部门编制产业发展保护区划定方案和划定说明；

（三）征求相关单位、相关权利人及专家意见；

（四）报区产业发展保护区工作领导小组审定；

（五）报区人民政府常务会议审定；

（六）报区人大常委会备案；

（七）产业发展保护区应自审定之日起 30 日内，在区政府网站及主要新闻媒体上公布。

## **第十一条** 产业发展保护区调整程序：

除国家、省、市、区重大建设项目和急需完善地区配套设施和城市服务功能等确须对产业发展保护区进行局部调整的情况外，产业发展保护区严格按控制性详细规划要求保护产业用地特别是工业用地范围，控制性详细规划未覆盖的，按照现状用途进行保护，原则上限制保护区内工业用地转换为非工业功能。具体调整程序如下：

（一）镇（街道）政府提出产业发展保护区调整建议；



- (二) 区国土城建主管部门会同区城乡规划、经济、环境保护等主要职能部门编制产业发展保护区调整方案；
- (三) 征求相关单位、相关权利人及专家意见；
- (四) 报区产业发展保护区工作领导小组审定；
- (五) 报区人民政府常务会议审定；
- (六) 报区人大常委会备案；
- (七) 调整方案应自审定之日起 30 日内，在区政府网站上公布。

### 第三章 实施和管理

#### 第十二条 产业发展保护区内城乡规划的实施要求：

(一) 产业发展保护区内已有控制性详细规划覆盖的用地，严格按控制性详细规划的要求进行建设和改造。

(二) 产业发展保护区内未有控制性详细规划覆盖的用地，在编制控制性详细规划时，要适度控制经营性房地产用地的比例，规划产业用地规模原则上不得低于现状。

(三) 产业发展保护区内确有需要将产业用地调整为其他规划用途的，必须在本镇（街道）的产业发展保护区内实现同一个或多个控制性详细规划的产业用地规模指标平衡，且调整后的产业用地必须具有同等的开发可能性及土地价值，不得以任何方式减少产业用地规模。符合上述条件的，可按法定程序

修改控制性详细规划。

（四）产业发展保护区内新建及改造的工业用地按照相关规划容积率原则上不得低于 1.5。

**第十三条** 加强产业发展保护区用地的优化利用：

全面开展产业发展保护区清理整顿。各镇（街道）牵头环保、安监等部门制定方案，按照“清理淘汰一批，整治提升一批，强化监管一批”的原则开展集中清理工作。清理后腾挪的空间，要强化整合力度。对于清理后保留企业数量较少的工业园区，各镇（街道）应制定鼓励措施，将这些企业迁移到产业对口的园区，原有园区的土地则实行综合利用。

**第十四条** 加强产业发展保护区内的管理工作：

（一）产业发展保护区内可合理引导工业用地发展新产业，支持土地用途兼容复合利用；

（二）加强对新产业用地项目的全流程监管，明确产业内涵与产业链环节要求，防止其在约定的比例外，变相将建筑主体用作其他功能；

（三）鼓励区国有企业通过市场评估价与基准地价评估价综合测算，以协商的形式收购土地及地上建筑物后实施改造，并进行适度的搬迁补偿。

**第十五条** 本办法所称土地用途兼容复合利用是根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》

（国土资规〔2015〕5号）相关规定，城乡规划主管部门在符合控制性详细规划的前提下，按照用途相近、功能兼容、互无干扰、基础设施共享的原则，会同发展改革、国土资源主管部门，根据当地实际，研究制定有助于新产业、新业态发展的兼容性地类和相关控制指标。经市、县国土资源会同城乡规划等部门充分论证，新产业工业项目用地，生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%的，可仍按工业用途管理。科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施，兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的15%，兼容用途的土地、房产不得分割转让。出让兼容用途的土地，按主用途确定供应方式，在现有建设用地上增加兼容的，可以协议方式办理用地手续。

#### **第四章 责任和处罚**

**第十六条** 对产业发展保护区内的企业，若与政府相关部门有签订项目用地产业发展承诺书、土地供应合同或其它法律文书或享受政府扶持政策的，应按相关法律文书约定及政策要求履行相应的义务。

**第十七条** 各单位在日常考核、管理过程中若发现企业有违反相关法律文书约定或政策规定事项行为的，应依法追究企业相应责任。

**第十八条** 有关部门违反本办法擅自批准改变产业发展保护区内用地功能并造成严重后果的，由区监察审计部门对相关责任人依法追究行政责任；构成犯罪的，移送司法机关，依法追究刑事责任。

## **第五章 附 则**

**第十九条** 本办法出台后，区之前出台的相关政策文件与本办法有不一致或抵触的，以本办法为准，法律、法规、规章及上级机关另有规定的除外。

**第二十条** 本办法由区国土城建和水利局负责解释。