

浙江省国土资源厅浙江省发展和改革委员会关于印发《浙江省工业建设项目用地控制指标》(修订)的通知

浙土资发[2007]9号

各市、县(市、区)国土资源局、发改委(局):

现将《浙江省工业建设项目用地控制指标》(修订)规范文本印发给你们,各地在项目审批、用地供应和监督检查等工作中要严格按照相关指标规定执行。在招待过程中,如遇到具体问题或有什么建设,请及时与省国土资源厅、省发展和改革委员会联系。原《浙江省工业建设项目用地控制指标》(试行)文本不再执行。

二〇〇七年三月十九日

一、总 则

第 1.2 条 了贯彻”十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策,实现建设用的的集约利用和优化配置;提高工业建设项目用的的管理水平,适应我省工业建设和发展的需要,特制定本建设项目用地控制指标。

第 1.2 条 本建设项目用地控制指标适用于新建工程项目,改建、扩建工程项目可参照执行。

工业建设项目用地控制指标是指在平均先进的生产工艺、规划设计、技术经济水平和通常的场地条件下,一个建设项目(或单项工程)和配套工程所需占用的土地面积和控制性指标。

第 1.3 条 本建设项目用地控制指标是编制和审批工业工程项目可行性研究报告、确定工程项目建设用地规模的依据,是编审初步设计、核定和审批园区、开发区内建设项目用地规模的尺度。

第 1.4 条 本建设项目用地控制指标由单们面积投资强度、容积率和行政办公及生活服务设施用地所占比例三项指标构成,工业建设项目必须同时符合三基指标标准。

第 1.5 条 本建设项目用地控制指标为试行本。

二、基本规定

第 2.1 条 工业建设项目原则上就向工业园区、开发区集中。

第 2.2 条 工业园区、开发区建设应符合土地利用总规划和城市规划,充分利用城市已有的基础设施和社会福利设施,其开发建设应与经济社会发展水平相衔接,合理确定用地规模,科学规划功能分区和用地结构,提高土地集约利用程度。

第 2.3 条 工业园区、开发区开发建设应统筹规划,分期实施,每期占地规模应根据最终人区企业的数量、规模和控制指标等因素合理确定。

第 2.4 条 工业园区、开发区应按照资源共享的原则,统一建设道路、供水、供电、排水、通讯、污水处理、仓储及绿化等设施,并按功能人区合理集中布置行政管理及生活服务设施。

第 2.5 条 工业园区、开发区建设应积极推广应用多层标准厂房,设立多层标准厂房建设区块;对适合于多层标准厂房生产的行业,原则上应统一进入园区,开发区的多层标准厂房生产。

第 2.6 条 工业建设项目应在符合土地利用总体规划、城市规划以及园区、开发区规划的前提下,采用先进的工艺水平、缩短工艺流程,使用先进的生产设备,根据经济社会发展水平的需要,综合考虑园区、开发区建设的科学化、规范化,确定经济合理的建设用地规模。

第 2.7 条 工业改、扩建项目应充分利用原有的生产、辅助、公用工程等设施和场地。

第 2.8 条 分期建设的工业项目用地,应远近结合,统筹规划,分期实施。近期建设用地应合理集中,

远期建设发展用地可预留在企业外部，作为城市建设规划控制范围。

第 2.9 条 企业内部行政办公设施应根据项目建设规模合理配置，具体建设面积以企业管理人员数主基数，按人均 20 平方米标准确定，但其建筑占用或分摊占用土地面积以及建筑面积均应控制在项目总用面积和总建筑面积的 5% 以内。

企业所需生活服务设施布置应纳入园区、开发区集中建造的生活服务设施区，如确需在企业内部设置的，其用地面积与行政办公用地（或分摊用地）面积之和，国家级、省级园区、开发区内企业不得超过工程项目总用地面积的 7%，其他不得超过工程项目总用地面积的 10%。建筑面积可按企业职工总人数的 1/3 人均倒班宿舍和单身职工宿舍建筑面积不得超过 5 平方米确定，但其建筑面积与行政办公建筑面积之和，国家级、省级园区、开民区内企业不得超过工程项目总建筑面积的 10%。

禁止企业内部建造成套职工住宅、专家楼、宾馆和招待所等 设施。

第 2.10 条 工业项目建筑系数不低于 26%（工艺流程或生产安全上有特殊要求的例外）。

第 2.11 条 工业企业内部绿地率原则上应控制在 20% 以内。对于安全、洁净度、防爆有特殊要求的企业可按照国家相关设计规范规定适当放宽，但严格控制集中绿地。工业园区、开发区内总绿地率不超过 35%。

第 2.12 条 当建筑物层高超过 8 米，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。对于符合工艺及规范设计要求的露天场地、堆场、容器装置、化学反应装置占地面积及室外管线垂直投影面积可作为容积率计算面积，高度超过 8 米的容器装置、化学反应装置等设施可加倍计算。

第 2.13 条 交通运输设备制造业的船舶及浮动装置制造业可以在控制指标基础上降低 20%。

第 2.14 条 在建设项目用地控制指标具体应用中，单位面积投资强度指标可按区域经济发展水平的差异作适当修正，其修正幅度不超过附件 1《区域修正系数表》的规定。

第 2.15 条 具体行业分类按照附件 2《国发经济待业分类注释》（GB/T4754—2002）规定执行。

第 2.16 条 具体用地控制指标的内涵和计算公式，详见附件 3《工业建设项目控制指标说明》。

三、建设项目用地控制指标

行业分类		投资强度 (万元/公顷)		容积率		企业内部行政办公及生 活 服务设施用的所占比例	
		国家、省级 园区、开发区	其它	国家、省级 园区、开发区	其它	国家、省级 园区、开发区	其它
13	农副食品加工业	≥2024	≥1350	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
14	食品制造业	≥2024	≥1350	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
15	饮料制造业	≥2024	≥1350	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
16	烟草加工业	≥2024	≥1350	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
17	纺织业	≥2024	≥1350	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
18	纺织服装鞋帽制造业	≥2024	≥1350	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
19	皮革、毛皮、羽绒及其制 品业	≥2024	≥1350	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
20	木材加工业及竹、藤、棕、 草制品业	≥1620	≥1080	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
21	家具制造业	≥1890	≥1260	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
22	造纸及纸制品业	≥2024	≥1350	≥0.7	≥0.7	≤7%	≤10%
23	印刷业、记录媒介的复制	≥2700	≥1800	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
24	文教体育用品制造业	≥2024	≥1350	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%

25	石油加工、炼焦及核燃料加工业	≥2700	≥1800	≥0.5	≥0.5	≤7%	≤10%
26	化学原料及化学制品制造业	≥2700	≥1800	≥0.5	≥0.5	≤7%	≤10%
27	医药制造业	≥4050	≥2700	≥0.7	≥0.7	≤7%	≤10%
28	化学纤维制造业	≥4050	≥2700	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
29	橡胶制品业	≥2700	≥1800	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
30	塑料制品业	≥2160	≥1400	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
31	非金属矿物制品业	≥1620	≥1080	≥0.6	≥0.6	≤7%	≤10%
32	黑色金属冶炼及压延加工业	≥3240	≥2160	≥0.5	≥0.5	≤7%	≤10%
33	有色金属冶炼及压延加工业	≥3240	≥2160	≥0.5	≥0.5	≤7%	≤10%
34	金属制品业	≥2700	≥1800	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
35	通用设备制造业	≥3240	≥2160	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
36	专用设备制造业	≥3240	≥2160	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
37	交通运输设备制造业	≥4050	≥2700	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
39	电气机械及器材制造业	≥3240	≥2160	≥0.8	≥0.8	≤7%	≤10%
40	通信设备、计算机及其他电子设备制造业	≥4590	≥3060	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
41	仪器仪表及文化、办公用机械制造业	≥3240	≥2160	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
42	工艺品及其他制造业	≥1620	≥1080	≥1.0	≥1.0	≤7%	≤10%
43	废弃资源和废旧材料回收加工业	≥1620	≥1080	≥0.6	≥0.6	≤7%	≤10%

注：本表指代号按《国民经济行业分类注释》（GB/T4754—2002）的规定表述

附件 1

区域修正系数表

城市	等级	修正系数	城市	等级	修正系数
杭州市区	一	1.0	温岭市	二	0.90
宁波市区	一	1.0	诸暨市	二	0.90
温州市区	一	1.0	临安市	二	0.90
绍兴市区	二	0.90	乐清市	二	0.90
嘉兴市区	二	0.90	东阳市	二	0.90
台州市区	二	0.90	瑞安市	二	0.90
湖州市区	二	0.90	衢州市区	三	0.85
舟山市区	二	0.90	丽水市区	三	0.85
金华市区	二	0.90	海盐县	三	0.85
绍兴县	二	0.90	永康市	三	0.85

义乌市	二	0.90	新昌县	三	0.85
海宁市	二	0.90	嵊泗县	三	0.85
玉环县	二	0.90	德清县	三	0.85
桐乡市	二	0.90	桐庐县	三	0.85
嘉善县	二	0.90	建德市	三	0.85
余姚市	二	0.90	象山县	三	0.85
慈溪市	二	0.90	奉化市	三	0.85
上虞市	二	0.90	宁海县	三	0.85
平湖市	二	0.90	兰溪市	三	0.85
富阳市	二	0.90	嵊州市	三	0.85

附件 2:国民经济行业分类注释(略)

附件 3

工业建设项目控制指标说明

1. 投资强度：项目用地范围内单位面积固定资产投资。

计算公式：

投资强度=项目固定资产投资÷项目总用地面积

其中：1.项目固定资产投资包括厂房、设备和地价款。

2.项目总用地面积不包括代征土地面积

2. 容积率：项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。

计算公式：

容积率=总建筑面积÷总用地面积

其中：项目总用地面积不包括代片土地面积

3. 行政办公及第生活服务设施用的所占比例：项目用地范围行政办公、生活服务设施占用土地面积或分摊土地面积占总用地面积的比例。

计算公式：

行政办公及生活服务设施用地所占比例=行政办公、生活服务设施占用土地面积或分摊土地面积÷项目总用地面积×100%

其中：项目总用地面积不包括代征土地面积

4. 建筑系数：项目用地范围内各种建、构筑占地面积总用地面积的比例。

计算公式：

建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积)÷项目总用地面积×100%

其中：项目总用地面积不包括代征土地面积

5. 绿地率：项目用地范围内绿化占地面积与总用地面积的比例。

计算公式：

绿地率=项目范围内绿化占地面积÷项目总用地面积×100%

其中：项目用地面积不包括代征土地面积

