

湛江市自然资源局关于修订《湛江市城市规划管理技术规定》工业用地规划技术指标的通知

湛自然资（编研）〔2024〕2号

各有关单位：

为贯彻落实国家关于深化工业用地市场化配置改革工作部署，进一步提高工业用地利用效率，保障工业用地节约集约利用，促进城市高质量发展，现对《湛江市城市规划管理技术规定》（湛部规 2021-2）部分条款予以修订。

一、对 2.6.3、2.6.4、2.6.5、2.6.6、2.6.7 条进行整合修订：

2.6.3 工业项目用地配套行政办公及生活服务设施（包括办公楼、值班宿舍、职工食堂等）用地面积（包括其指标计算范围用地，下同）不得超过工业项目总用地面积的 7%。工业项目用地不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

M0（新型产业用地）配套行政办公及生活服务设施（包括办公楼、值班宿舍、职工食堂等）用地面积（包括其指标计算范围用地，下同）可放宽至不超过总用地 20%，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 35%。

2.6.4 工业项目配套的行政办公及生活服务设施不应设置在生产区范围内，应设在相对集中独立的区域。

2.6.5 工业项目用地容积率应符合表 2.6.5 的规定。

表2.6.5 工业用地容积率控制指标

用地分类	容积率
一类工业	≥1.0
二类工业	≥0.8
三类工业	≥0.6
新型产业用地	≥2.5 至 ≤6.0

2.6.6 工业项目行政办公及生活服务、生产服务设施的建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 15%（以构筑物为主的工业项目、新型产业用地除外）。当工业项目行政办公及生活服务设施用地面积超过工业项目总用地面积 7%，或其建筑面积超过工业项目总建筑面积 15%的部分，不能视为工业用途。

三类工业用地及其相邻地区禁止布置职工宿舍等居住用地。

2.6.7 对于工业仓储等项目，在符合消防和安全生产要求的前提下，可合理增加厂房建筑面积、建筑密度和建筑高度，提高用地效率。M0（新型产业用地）建筑密度 ≤40%，绿地率 ≥20%。

整合修改为：

2.6.3 新型产业用地、工业用地控制指标应符合表 2.6.3 的规定。

表2.6.3 新型产业用地、工业用地控制指标

用地分类	容积率	建筑密度 (建筑系数)	绿地率	建筑限高
新型产业用地	2.5-6.0	≤60% (建筑密度)	≥15%	建筑物、构筑物高度按照生产工艺要求和行业规范进行确定，并符合航空和机场净空要求
一类工业	≥1.5 (因安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求的，容积率	30-60% (建筑系数)	不宜大于 20%	建筑物、构筑物高度按照生产工艺要求和行业规范进行确定，并符合航空和机场净空要求

用地分类	容积率	建筑密度 (建筑系数)	绿地率	建筑限高
	下限可适当降低)			
二类工业	≥0.8 (因安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求的,容积率下限可适当降低)	30-60% (建筑系数)	不宜大于 20%	建筑物、构筑物高度按照企业自身工艺的要求和规范进行确定,并符合航空和机场净空要求
三类工业	≥0.6 (因安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求的,容积率下限可适当降低)	30-60% (建筑系数)	不宜大于 20%	建筑物、构筑物高度按照企业自身工艺的要求和规范进行确定,并符合航空和机场净空要求

2.6.4 一类、二类、三类工业项目用地配套的行政办公及生活服务设施(包括办公楼、值班宿舍、职工食堂等,下同)不应设置在生产区范围内,应设在相对集中独立的区域,用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%,计容建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 15%(以构筑物为主的工业项目除外)。当工业项目配套的行政办公及生活服务设施用地面积超过工业项目总用地面积 7%,或其计容建筑面积超过工业项目总建筑面积 15%,超出的部分,不能视为工业用途。

工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施,可在行政办公及生活服务设施之外计算,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%,并要符合相关工业建筑设计规范要求。

工业项目用地不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。三类工业用地及其相邻地区禁止布置职工宿舍等居住用地。

2.6.5 M0(新型产业用地) 配套的行政办公及生活服务设施(包括宿舍、食堂等)用地面积不超过总用地 20%,计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 35%。

2.6.6 对于工业项目,在符合消防和安全生产要求的前提下,可合理增加厂房建筑面积、建筑密度和建筑高度,提高用地效率。

二、将 3.4.4.1 “一、二类工业用地的附属绿地率为 15~20%，三类工业用地附属绿地率不高于 20%；三类工业、仓储用地应设置宽度不小于 50 米的防护绿地，防护绿地可结合工业园区规划在园区四周统一设置”修改为“三类工业、三类仓储用地的安全防护距离按相关规范执行”。

三、将“表 9.5.5 各类建设项目配建停车位指标”中的“工业仓储小汽车位配建标准（0.3 个车位/100 m²建筑面积）和自行车、电动车位配建标准（0.3 个车位/100 m²建筑面积）”调整为“小汽车，以及自行车、电动车的配建标准均按 0.2 个车位/100 m²建筑面积配建。如企业是通过中、大型客车解决员工通勤的或者企业是按自动化（无人化）模式建设厂区的，企业出具相关说明并经自然资源主管部门审核后，厂房部分按 0.1 个车位/100 m²建筑面积配建车位，配套的行政办公及生活服务设施按 0.2 个车位/100 m²建筑面积配建车位”。

四、本通知自公布之日起施行。

五、《湛江市城市规划管理技术规定》根据本通知作相应修改，重新公布。

附件：湛江市城市规划管理技术规定（此略，详情请登录湛江市人民政府门户网站 www.zhanjiang.gov.cn 政府公报栏目查阅）

湛江市自然资源局

2024 年 1 月 16 日