

# 中山市工业用地保护线管理办法

## （征求意见稿）

### 第一章 总则

#### 第一条 【目的与依据】

为进一步完善工业用地的保护和管理，保障工业发展空间，提高工业用地节约集约利用水平，推动我市经济实现高质量发展，根据《中共中山市委 中山市人民政府关于重振虎威加快高质量崛起的决定》（中山发[2020]5号）精神以及工业用地保护线划定成果，结合我市实际情况，制定本办法。

#### 第二条 【定义】

本办法所称工业用地保护线（以下简称保护线）是指经中山市人民政府（以下简称市政府）批准公布的工业用地保护线划定的一级和二级工业用地保护线范围。

本办法所称工业用地包括保护线内普通工业用地（含用海，下同）、新型产业用地（M0）等各类工业用地和国土空间总体规划确定的以工业为主导方向的发展备用地，以及支持工业发展的仓储、港口、铁路货运站场等用地。

#### 第三条 【适用范围】

管理对象为划入保护线内的工业用地。保护线的划定和调整，以及保护线内的工业用地管理、监督管理等活动，适用本办法。

### 第二章 划定和调整

#### **第四条 【保护线分类】**

工业用地保护线分为两级进行划定：一级保护线是为保障城市长远发展而确定的工业用地管理线；二级保护线是为稳定我市一定时期工业用地总规模、可根据城市发展适当调整的已标图建库择优划定的工业用地过渡线。

#### **第五条 【用地规模和比例】**

全市工业用地保护线总面积原则上不低于 250 平方公里；其中工业用地保护线内工业用地总规模不低于 210 平方公里，占全市城乡建设用地比例不低于 30%。

一级保护线内工业用地总规模占保护线面积的比例不低于 70%，二级保护线内工业用地总规模占保护线面积的比例不低于 50%。

#### **第六条 【划定要求】**

工业用地保护线按照“总量控制、集中连片、质量提升、分级保护、闭环管理”的原则划定，下列情形原则上应划入保护线范围：

- （一）现状基础较好、集中连片的工业园区；
- （二）国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业开发区、省级产业园、市镇工业园；
- （三）规上企业、制造业龙头骨干企业、重点产业链链主企业及重点企业等企业的工业用地；
- （四）规划新增连片工业用地、重点工业项目意向用地以及其他对未来国民经济和产业发展有重大保障作用的工业备用地；

(五) 其它需要划入保护线范围的工业用地。

### **第七条 【划定程序】**

(一) 市自然资源主管部门组织编制工业用地保护线专项规划，统筹划定全市工业用地保护线；

(二) 征求相关部门、各镇街、专家及社会公众意见；

(三) 提交市国土空间规划委员会审议；

(四) 市人民政府批准实施。

自批准之日起 30 个自然日内，由市自然资源主管部门在市主要新闻媒体、政府网站、自然资源部门网站上公布工业用地保护线专项规划。

经批准的保护线划定成果由市自然资源主管部门纳入“中山市国土空间基础信息平台”进行管理，并发布共享至“中山市多规合一信息联动平台”。

### **第八条 【调整原则】**

因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地、广场和保障性住房等公共利益确需调整工业用地保护线的，保护线应遵循“底线规模不减少、质量等级要提升、产业布局更合理”的要求进行补划或置换。一级保护线的调整，按一级保护线划定要求等量补划。二级保护线的调整，优先补划一级保护线。除修正情形外严格执行“占一补一”政策，实施镇街本辖区范围内规模占补平衡。确实无法在本辖区内落实占补平衡的，报经市政府同意，可实施跨镇街平衡。

### **第九条 【局部调整情形】**

具有下列情形之一的，属地镇街可申请对工业用地保护

线进行局部调整：

- （一）因国土空间规划编制调整工业用地保护线的；
- （二）因政府整备需要开展的连片改造规划（连片改造用地面积不小于 100 亩）需要调整工业用地保护线的；
- （三）因经批准的 TOD 规划需要调整工业用地保护线的；
- （四）因国家、省、市政府认定的重点项目确需调整工业用地保护线的；
- （五）因涉及公益性建设项目需要调整工业用地保护线的。

#### **第十条 【局部调整程序】**

因第九条情形（一）、（二）、（三）涉及工业用地保护线的调整，将工业用地保护线调入、调出地块的调整方案（含数据库）纳入控制性详细规划或单元规划进行专章内容同步编制、同步报批，批准后由市自然资源主管部门同步更新数据库及信息平台，在市自然资源主管部门网站上公布。

因第九条情形（四）、（五）由各镇街或项目主管部门向市自然资源主管部门提交保护线调整方案，经市自然资源主管部门征求市发改、工信、商务、生态环境、水务等部门意见并审查通过后，在自然资源部门网站向社会公示，公示期不少于 30 个自然日，经市国土空间规划委员会审议后报市政府批准。批准后 20 个自然日内市自然资源主管部门更新数据库及信息平台。

工业用地保护线的调整方案须包含以下内容：

- (一) 工业用地保护线调整原因及依据;
- (二) 工业用地保护线现状及相关规划情况;
- (三) 工业用地保护线调入、调出地块的调整方案 (含数据库);
- (四) 工业用地保护线调整前后方案对比;
- (五) 工业用地保护线指标 (面积、工业用地占比等);
- (六) 意见回复及采纳情况。

### **第十一条 【修正情形】**

具有下列情形之一的, 属地镇街可申请对保护线进行修正:

- (一) 因权属、现状等信息错漏, 允许在保护线面积不减少的前提下修正单个保护线边界 (累计修正的面积不超过该等级保护线面积的 5%; 涉及多次修正的, 按该保护线第一次修正前的面积计算);
- (二) 合并空间相连的同等级保护线;
- (三) 新增二级保护线 (不含一级保护线降级为二级保护线);
- (四) 新增一级保护线 (不含二级保护线提升为一级保护线)。

### **第十二条 【修正程序】**

由镇街向市自然资源主管部门提交相关申请或证明材料, 经市自然资源部门审查通过后报市人民政府同意, 由市自然资源主管部门更新对应的数据及信息平台, 并在市自然资源主管部门网站上公布。

### **第十三条 【整体评估和修编】**

根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等要求，结合全市工业发展和标图建库情况，市自然资源部门原则上每隔五年对全市工业用地保护线管理工作进行整体评估，并根据评估结果适时启动工业用地保护线的修编工作。

## **第三章 用地管理**

### **第十四条 【用地规划】**

在国土空间总体规划“过渡期”期间，工业用地保护线划定或调整方案经批准后，保护线内的工业用地面积尚未达到本办法第五条规定的用地比例要求的，或规划尚未覆盖的，由市自然资源主管部门在开展详细规划编制工作时落实。

### **第十五条 【用途管控】**

一级保护线内规划工业用地应予以严格保护，原则上不得建设商品住宅和大型商业服务业设施，除因公共服务设施、市政和交通基础设施（含轨道车辆段、停车场上盖开发）、绿地等公共利益需要，原则上不得调整为其他非工业用途。新增建设用地指标安排时，原则优先一级工业用地保护线内的规划新增工业用地。

二级保护线内的不动产权证的登记用途为工业用途的工业用地在本办法有效期内应予以保留，除因公共服务设施、市政和交通基础设施（含轨道车辆段、停车场上盖开发）、绿地等公共利益需要，以及为促进产城融合确需安排的会议展示、商业零售、餐饮酒店等配套设施外，原则上不得转为

其他非工业用途。

工业用地保护线内不动产权证为其他用途（包括居住、商业、道路、配套设施等）的用地，可按照已批准的控制性详细规划予以实施。本办法施行前已列入城市更新改造计划的项目，可按照批准的更新方向予以实施，保护线内的批而未供用地优先满足工业用地供应。

工业用地保护线外的已纳入工业地标图建库、但未纳入城市更新改造片区的工业用地，除经批准的控制性详细规划将其确定为非工业用途外，其余应以保证产业功能为主。经论证确需调整为居住、商业等经营性用途的，应由市政府统筹。

#### **第十六条 【管控协调】**

工业用地保护线内用地如涉及永久基本农田、生态保护红线、饮用水水源保护区、环境空气质量功能区一类区、河道管理范围以及国土空间总体规划等上层规划划定的管控空间的，应按照相关法律法规和管理要求管控。

如位于生态控制线内的工业用地，须符合生态控制线管理有关规定。

划入工业用地保护线但用地手续不完备的工业用地，仍须按有关规定办理用地手续。

### **第四章 监督管理**

#### **第十七条 【标图建库】**

市自然资源主管部门负责组织做好工业用地的标图建

库工作，作为保护线划定和评估的依据，相应成果纳入“中山市国土空间基础信息平台”进行跟踪与动态维护。

### **第十八条 【管理职责】**

市自然资源主管部门会同市工信部门负责全市工业保护线的统筹管理，市发改局、商务局等相关产业主管部门负责指导工业保护线的产业准入、产业发展和市级重点产业项目遴选等相关工作。市其他相关部门按照各自职责做好管理、服务和监管工作。

各镇街、管委会负责承担辖区内保护线的日常维护、管理和保护线内工业用地的监管等相关工作。

### **第十九条 【法律责任】**

擅自改变工业用地用途的，由属地镇街责令限期改正，恢复工业用途。违法情节严重，在规定时限内未完成整改的，属地镇街可向市自然资源主管部门通报，依法解除出让合同，收回土地使用权。

## **第五章 附则**

第二十条 经批准的《中山市工业用地保护线划定规划（2019-2035年）》成果为本办法组成部分，具有同等法律效力。

第二十一条 本办法自公布之日起施行，有效期5年。本办法施行前，相关规划经市政府批准的，按批准的规划进行建设，不适用本办法。