

收文编号：电 201400981

办文编号：综五（呈）189

清远市委市政府办公室文件呈批表

紧急程度：

密级：

来文单位	市国土资源局、市发展改革局	收文日期	2014年03月12日
文件标题	关于要求印发《清远市主体功能区土地政策实施指导意见》的请示		

【领导批示】

批示内容：
1. 批示
2. 批示
3-14

批示人：[Signature]

批示日期：25/3/14

【审核意见】

3

收文编号：电 201400981

办文编号：综五（呈）189

清远市委市人民政府办公室文件呈批表

紧急程度：

密级：

来文单位	市国土资源局、市发展改革局	收文日期	2014年03月12日
文件标题	关于要求印发《清远市主体功能区土地政策实施指导意见》的请示		

【内容摘要】

此件主送市人民政府。

2014年1月24日六届49次市政府常务会议原则通过了《清远市主体功能区土地政策实施指导意见》。按照市政府常务会议相关决定，市国土资源局、市发展改革局对该《意见》进行了修改完善，现将修改完善后的《清远市主体功能区土地政策实施指导意见》报市政府审定、印发。

【拟办意见】

拟同意来文所请。请市政府审定后，冠“经市人民政府同意”字样，由市国土资源局、市发展改革局联合发文实施。

报贤林、柏洪、金伙同志批示。

请超明同志核。

金伙 3-14

已核,全批.18
3-14

综合五科

拟办人:

陈海勇 17/3-14

复核人

刘波 17/3-14

清远市国土资源局 清远市发展和改革局 文件

签发人：莫俊峰

清国土资报〔2014〕15号

周岐贤

关于要求印发《清远市主体功能区 土地政策实施指导意见》的请示

市府办：

《清远市主体功能区土地政策实施指导意见》于2014年1月24日在六届49次市政府常务会议原则通过。按照《市政府常务会议决定事项通知》（清办会函〔2014〕17号）的要求，市国土资源局会同市发展和改革局对《清远市主体功能区土地政策实施指导意见》进行了修改完善，现呈报并请审核，如无不妥，请市人民政府予以印发。

- 附件: 1. 《市政府常务会议决定事项通知》(清办会函〔2014〕17号);
2. 《清远市主体功能区土地政策实施指导意见》(送审稿)



(联系人: 罗成耀, 联系电话: 3364250, 13602939797)

公开方式: 不公开

清远市国土资源局规保科

2014年3月4日印发

清远市人民政府办公室

清办会函〔2014〕17号

市政府常务会议决定事项通知

市国土资源局、市发展改革局：

2014年1月24日上午，江凌市长主持召开六届第49次市政府常务会议，听取市国土资源局钟雅莉同志关于《清远市主体功能区土地政策实施指导意见》（稿）的汇报，会议原则通过该《意见》，并议定：

一、同意《意见》提出的指导思想和原则，即以科学发展观为统领，坚持统筹规划、优化结构、集约用地、保护耕地的原则。

二、要按照不同主体功能区的功能定位和发展方向，制订差别化的土地利用指引。

三、各主体功能区工业类项目用地的准入标准，按照《清远市工业用地管理暂行办法》（清府办〔2012〕27号）执行。同意《意见》提出的各主体功能区工业项目的投资强度和容积率控制指标。

四、定期评估各县（市、区）土地利用总体规划实施情况，并将其作为各主体功能区土地利用导则适时修改的重要依据。

五、对划入同一主体功能区的不同县（市），要根据实际情况，适当采取差异化的政策措施。比如，对划入生态发展区的连州市，要在“一心两核”城市扩容提质、民族工业园项目用地等方面，适当给予用地政策倾斜。

请市国土资源局会同市发展改革局，根据会议讨论意见修改完善后，按规定程序办理。

特此通知。请按照市政府常务会议意见办理。


清远市人民政府办公室
2011年1月30日

抄送：曾贤林同志，市人大常委会、市政协，清远军分区，市监察局、市财政局、市审计局、市法制局。

清远市主体功能区土地政策实施指导意见

为推进主体功能区建设，规范土地空间开发秩序，优化土地利用开发结构，结合我市实际，为各类主体功能区土地利用提供指引，特制定本实施指导意见。

一、指导思想和原则

以科学发展观为统领，坚持统筹规划、优化结构、集约用地、保护耕地的原则，按照不同主体功能区的功能定位和发展方向，实行差别化的土地利用和管理政策，引导形成与主体功能区相符的高效、协调、可持续的国土空间开发格局

二、各类主体功能区土地利用指引

（一）重点发展区域

1、严格控制区域内建设用地增量，以需求引导和供给调节合理确定土地利用年度计划，强化土地利用总体规划和年度计划对新增建设用地规模、结构和时序安排的调控，整合工业园区，保障重点项目、民生项目和基础设施用地。优先安排汽车及配件、装备制造、电子信息、生物医药、新能源、新材料等高新技术产业和金融、商贸物流、房地产、旅游、会展、文化创意、科技研发等现代服务业。支持自主创新和有利于产业结构优化升级的项目发展用地，促进主导产业的培育和发展，积极引导产业集群发展和用地的集中布局；整合现有工业园区，对土地利用效率高的园区实行用地

政策倾斜；严格执行各类土地开发利用标准，提高土地利用效率，建立建设用地节约集约制度利用评价和考核制度。

2、合理调整城镇用地供应结构，适度增加城镇建设用地，引导城镇用地布局优化和结构调整。逐步减少农村居住用地，合理安排中心城市的建设用地，提高城市综合承载能力；优先保障廉租住房、经济适用住房及普通住宅建设用地，适当增加公共服务设施和市政基础设施用地。

3、全面推动存量挖潜，盘活存量建设用地。优先使用未利用地，大力开展“三旧”（旧城区、旧村庄、旧厂房）改造和城中村改造，依法加快处置闲置房地产用地，坚持和完善土地招拍挂制度。

4、重点发展区主要片区用地指引

县 (市、区)	片区	功能区规划	用地指引
清城 英德 清新 佛冈	一心两核	城市功能提升区	推进旧城有机更新的同时拓展城市空间，拓展城市中心规模，完善城市功能。城市空间主要向东拓展，适当向北拓展，创造园林式居住环境。新增建设用地主要用于保障新城新区等中心重点发展片区用地需求。
	省级产业转移工业园	城镇与工业集聚发展区	加快园区整合，提高产业入园门槛，提升园区整体定位，提高园区集约节约用地水平。省、市配套专项下达新增建设用地指标，重点保障省级产业园近期发展用地。
	林场	生态调节区	关注城市周边的森林生态建设，防止城市建设无序蔓延，保护各类生态用地，维护生态系统平衡，保障城市的基本生态安全。新增建设用地主要用于发展旅游与生态经济产业。

（二）生态发展区域

严格限制建设用地增量，加强土地用途管制，严格保护生态用地。新增建设用地主要用于发展生态、民族文化特色旅游休闲业、特色农业、特色资源加工业、清洁能源产业、以中药材和绿色食品为特色的医药食品工业等生态经济产业；加强土地用途管制，严禁生态用地改变用途，严格保护农用地特别是耕地和林地。严格禁止对破坏生态、污染环境的产业供地，引导与主体功能定位相悖的产业向区外有序转移。

连州市是生态发展区中的重点发展城市，按照北部区域中心城市发展的要求，在“一心两核”城市扩容提质、工业园项目用地等方面，适当给予用地政策倾斜。专项下达连州市用于城市扩容提质和工业园区建设的新增建设用地指标，大力发展与生态工业新城定位相符的产业，引导工业向园区集中，在严格控制园区总用地规模不扩大的前提下，确保民族工业园的用地需求。

（三）生态严控区

区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格落实土地用途管制，按土地利用现状实施强制性保护。按照法律法规规定和相关规划，对依法设立的各级自然保护区、世界文化自然遗产、风景名胜区、森林公园、地质公园等禁止开发区域，实行强制性保护的 land 政策。严禁任何有悖于保护

目的的各项土地利用活动，禁止进行城镇、工业的开发建设，严禁对不符合主体功能的开发供地，严禁擅自改变土地用途，扩大改变土地原有形态的开发使用面积，慎重、适度安排具有当地特色的生态旅游配套设施用地。

三、项目用地准入指导标准

工业类项目准入按《清远市工业用地管理暂行办法》（清府办〔2012〕27号）相关控制标准执行。各主体功能区工业项目的投资强度、容积率不得低于《投资强度控制指标》（附件一）和《容积率控制指标》（附件二）的规定；工业项目的建筑系数不得低于30%；工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。工业企业内部一般不得安排绿地，因生产工艺等特殊要求需要安排绿地的，绿地率不得超过20%。

四、土地利用总体规划实施实行定期评估制度

定期评估各县（市、区）土地利用总体规划实施情况，重点评估耕地保有量、基本农田保护面积、耕地占补平衡完成情况、城乡建设用地规模、人均城镇工矿用地面积等指标。具体评估办法和时点按省土地行政主管部门规定执行。定期评估结果作为各主体功能区土地利用导则适时修改的重要依据。

五、加强组织落实

各县（市、区）人民政府、土地行政主管部门要严格按

照主体功能分区土地利用指引和项目用地准入标准，合理开发利用土地，促进主体功能区国土空间格局的形成与优化，与主体功能区其他相关的财政、产业、环境、人口、农业、考核等配套政策相互作用，充分发挥政策的引导、示范、协调作用，共同促进经济发展方式转变，推动区域全面、协调可持续发展。

六、附则

本办法自颁布之日起实施。

- 附表： 1. 投资强度控制指标
2. 容积率控制指标

附表 1

投资强度控制指标

单位：万元/公顷

行业代码 \ 地区等别	第八等	第十等	第十一、十二等
	清城区(含高新区)	英德市、连州市、佛冈县	清新县、连山县、连南县、阳山县
13	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
14	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
15	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
16	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
17	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
18	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
19	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
20	≥ 900	≥ 625	≥ 520
21	≥ 1055	≥ 725	≥ 605
22	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
23	≥ 1505	≥ 1035	≥ 865
24	≥ 1125	≥ 780	≥ 660
25	≥ 1505	≥ 1035	≥ 865
26	≥ 1505	≥ 1035	≥ 865
27	≥ 2260	≥ 1555	≥ 1295
28	≥ 2260	≥ 1555	≥ 1295
29	≥ 1505	≥ 1035	≥ 865
30	≥ 1210	≥ 830	≥ 690
31	≥ 900	≥ 625	≥ 520
32	≥ 1815	≥ 1245	≥ 1035
33	≥ 1815	≥ 1245	≥ 1035
34	≥ 1505	≥ 1035	≥ 865
35	≥ 1815	≥ 1245	≥ 1035
36	≥ 1815	≥ 1245	≥ 1035
37	≥ 2260	≥ 1555	≥ 1295
39	≥ 1815	≥ 1245	≥ 1035
40	≥ 2575	≥ 1760	≥ 1470
41	≥ 1815	≥ 1245	≥ 1035
42	≥ 900	≥ 625	≥ 520
43	≥ 900	≥ 625	≥ 520

备注：此标准采用国土资源部《工业项目建设用地控制指标》(国土资发[2008]24号)和《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号)确定的标准。

附表 2

容积率控制指标

行业分类		容积率
代码	名称	
13	农副食品加工业	≥1.0
14	食品制造业	≥1.0
15	饮料制造业	≥1.0
16	烟草加工业	≥1.0
17	纺织业	≥0.8
18	纺织服装鞋帽制造业	≥1.0
19	皮革、毛皮、羽绒及其制品业	≥1.0
20	木材加工及竹、藤、棕、草制品业	≥0.8
21	家具制造业	≥0.8
22	造纸及纸制品业	≥0.8
23	印刷业、记录媒介的复制	≥0.8
24	文教体育用品制造业	≥1.0
25	石油加工、炼焦及核燃料加工业	≥0.5
26	化学原料及化学制品制造业	≥0.6
27	医药制造业	≥0.7
28	化学纤维制造业	≥0.8
29	橡胶制品业	≥0.8
30	塑料制品业	≥1.0
31	非金属矿物制品业	≥0.7
32	黑色金属冶炼及压延加工业	≥0.6
33	有色金属冶炼及压延加工业	≥0.6
34	金属制品业	≥0.7
35	通用设备制造业	≥0.7
36	专用设备制造业	≥0.7
37	交通运输设备制造业	≥0.7
39	电气机械及器材制造业	≥0.7
40	通信设备、计算机及其他电子设备制造业	≥1.0
41	仪器仪表及文化、办公用机械制造业	≥1.0
42	工艺品及其他制造业	≥1.0
43	废弃资源和废旧材料回收加工业	≥0.7

备注：此标准采用国土资源部《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）确定的标准。

