

梅州市国土资源局文件

梅市国土资〔2016〕51号

关于印发《梅州市工业项目建设用地控制指标（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，市直有关单位：

为加强工业项目建设用地管理，促进建设用地集约利用，进一步提高土地利用效率，经市人民政府同意，现将《梅州市工业项目建设用地控制指标（试行）》（以下简称《控制指标》）印发给你们，请认真遵照执行。

一、各地要严格执行《控制指标》与相关工程项目建设用地指标，不符合《控制指标》要求的工业项目，不予供地或对项目用地面积予以核减。对因生产安全等有特殊要求确需突破《控制指标》的，应当根据有关规定，结合项目实施进行充分论证，确属合理的，方可批准供地。

二、编制工业项目入园协议书、供地文件和签订用地合

同时，必须依据《控制指标》的规定，明确约定投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等土地利用控制性指标要求及相关违约责任。不履行约定条件的用地者，应承担相关违约责任。

三、各地可根据本地区实际，在符合《控制指标》要求的前提下，制定或调整本地区的工业项目建设用地控制指标，并报市国土资源局备案。要加强对工业用地利用状况的评价与分析，总结典型经验，加大宣传推广的工作力度，大力推进工业用地节约集约利用。

四、我市将根据社会经济发展、技术进步、集约用地要求和《控制指标》的实施情况，适时修订《控制指标》，各地在实施《控制指标》过程中碰到问题，请及时书面向市国土资源局反映。

本通知自 2017 年 1 月 16 日起实施，有效期 3 年。此前我市制定的文件规定与本通知不一致的，以本通知为准。



公开方式：主动公开

梅州市国土资源局

2016 年 12 月 16 日印发

梅州市工业项目建设用地 控制指标（试行）

一、为加强工业项目建设用地管理，促进建设用地的集约利用和优化配置，提高工业项目建设用地的管理水平，根据国家、省有关政策规定和市委、市政府的决策部署，制定本控制指标。

二、本控制指标是对一个工业项目（或单项工程）及其配套工程在土地利用上进行控制的标准。

三、本控制指标是核定工业项目用地规模的重要标准，是编制工业项目用地有关法律文书、工业项目初步设计文件和可行性研究报告等的重要依据，是对工业项目建设情况进行检查验收和违约责任追究的重要尺度。

工业项目所属行业已有国家颁布的有关工程项目建设用地指标的，应同时满足本控制指标和有关工程项目建设用地指标的要求。

四、本控制指标由投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率、产出强度等六项指标构成。工业项目建设用地必须同时符合六项指标（详见附件1），具体如下：

（一）工业项目的投资强度不得低于200万元/亩；

（二）工业项目的容积率不得低于1.2（生产工艺对容积

率有特殊要求的行业用地除外)；

(三) 工业项目的建筑系数不得低于 30%；

(四) 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%。新产业、新业态工业项目用地，生产服务、行政办公、生活服务设施计容建筑面积占项目总计容建筑面积的比例可按不超过 15%安排。

(五) 工业企业内部一般不得安排绿地。但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过 20%。

(六) 工业项目的产出强度不得低于 60 万元/亩。

七、工业项目建设应采用先进的生产工艺、生产设备，缩短工艺流程，节约使用土地。对适合多层标准厂房生产的工业项目，应建设或进入多层标准厂房。

八、工业项目应于自交地之日起一年内开工建设，自交地之日起三年内建成并申请竣工验收。工业项目竣工验收时，应达到本控制指标规定的投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率要求。工业项目应于竣工后一年内进入试产阶段，竣工后二年内进入投产阶段。工业项目投产后，应达到本控制指标规定的产出强度要求。

九、本控制指标适用于新建工业项目，改建、扩建工业项目可参照执行。

附件：控制指标解释

控制指标解释

一、投资强度：项目用地范围内单位面积固定资产投资额。

计算公式：投资强度=项目固定资产总投资÷项目总用地面积

其中：项目固定资产总投资包括厂房、设备和地价款。

二、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=项目总建筑面积÷项目总用地面积

建筑物层高超过8米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

三、行政办公及生活服务设施用地所占比重：项目用地范围内行政办公、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重=行政办公、生活服务设施占用土地面积÷项目总用地面积×100%

当无法单独计算行政办公和生活服务设施占用土地面积时，可以采用行政办公和生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比重计算得出的分摊土地面积代替。

四、建筑系数：项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。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%

五、绿地率：规划建设用地范围内的绿地面积与规划建设用地面积之比。计算公式：绿地率=规划建设用地范围内的绿地面积÷项目总用地面积×100%

绿地率所指绿地面积包括厂区内公共绿地、建（构）筑物周边绿地等。

六、产出强度：项目用地范围内单位建筑占地面积工业增加值。计算公式：产出强度=项目工业增加值÷项目总建筑占地面积