

**连山壮族瑶族自治县工业用地控制线  
管理办法以及图集说明文本**

## 目录

<b>第一章 总则</b> .....	3
第一条 规划目的 .....	3
第二条 规划范围 .....	3
第三条 工业用地控制线定义 .....	3
第四条 规划依据 .....	4
第五条 划定原则及标准 .....	4
第六条 使用原则 .....	5
<b>第二章 工业用地划定方案</b> .....	5
第七条 划定原则 .....	5
第八条 控制线分级 .....	6
第九条 工业用地总规模 .....	6
第十条 管控要求 .....	10
第十一条 规划协调说明 .....	11

## 第一章 总则

### 第一条 规划目的

根据《清远市人民政府关于印发清远市降低制造业企业成本推动实体经济发展的政策措施（修订版）的通知》（清府〔2019〕30号）相关指示精神，依据《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施》文件要求。为进一步保障连山壮族瑶族自治县（以下简称“连山”）产业用地供给、加速推进产业转型升级、稳定工业用地市场预期，正确引导三旧改造项目方向；优化工业发展空间，增强工业发展后劲，提升产业核心竞争力。县自然资源局组织开展《连山壮族瑶族自治县工业用地控制线划定及管理办法》编制工作，划定管控范围，严控工业用地规划与开发建设。

### 第二条 规划范围

本次规划范围为连山县域行政管辖范围，包括吉田镇、永和镇、小三江镇、太保镇、福堂镇、禾洞镇和上帅镇，总面积1264平方公里。

### 第三条 工业用地控制线定义

本次划定工业用地控制线是指为保障连山县域产业发展，依据规定程序划定的一定时期内需要严格控制和保护的工业用地范围线。

工业用地控制线内鼓励发展实体产业和生产性服务业，包括《城市用地分类与规划建设用地标准》中一类、二类、三类工业

用地，融合生产、研发、创意、设计、科教等功能的新型产业用地，以及商业服务业、物流仓储等生产性服务业用地。

#### **第四条 规划依据**

根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《城市用地分类与规划建设用地标准》《清远市城乡规划管理技术规定（征求意见稿）》，并结合《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施》《清远市人民政府关于印发清远市降低制造业企业成本推动实体经济发展的政策措施（修订版）的通知》等相关规划政策文件，制定本规划。

#### **第五条 划定原则及标准**

按照“总量保底、分区优化、组团集聚、分类定策”的原则进行划定。

（一）依据土地利用总体规划、城市总体规划、已批控制性详细规划及工业现状特征划定；

（二）划定对象包括工业用地，以及工业用地周边因园区或控制线完整性需要所划入的道路、相关配套设施、少量绿地及水域等其他功能用地；

（三）控制线划定原则上以地块边界、道路中心线和自然地理实体边界为界；

（四）根据“分类定策”的划定原则，采取分级管控的方法，分两级控制，具体分级标准如下：

一级工业用地控制线是保障连山实体产业长远发展的工业用地，主要为法定规划的工业用地。划定对象为符合评价体系划入

标准的以下工业用地区域：

1. 区级或区级以上重点产业园区及重点企业；
2. 规划成片的工业用地；
3. 规划成片、具备发展为工业用地条件的发展备用地。

二级工业用地控制线是稳定城市一定时期工业用地总规模，未来逐步引导转型的工业用地过渡线。主要为法定规划为其他用地，但现状为工业的用地。划定对象为符合评价体系划入标准、零散布局但符合以下条件的工业用地：

1. 经营状况良好、建筑质量较好、对周边用地无污染的都市工业；
2. 经相关部门或相关权利人认定，在近期（3年内）确需保留的现状企业。

## **第六条 使用原则**

本规划自连山壮族瑶族自治县人民政府印发之日起执行。规划范围内的开发建设活动，均应符合法定文本规定。本规划实施后，县、镇政府之前出台的相关政策文件与本规划有不一致，以本规划法定文本内容为准，法律、法规、规章另有规定的除外。

## **第二章 工业用地划定方案**

### **第七条 划定原则**

结合连山发展特点，工业用地管控采用“总量控制、分区优化、组团集聚、分类定策”的原则进行划定。

## 第八条 控制线分级

根据“分类定策”的划定原则，采取分级管控的方法，采用两级控制，具体分级标注如下：

（一）一级工业用地控制线：是保障连山实体产业长远发展的工业用地，主要为法定规划的工业用地，总面积为 96.11 公顷。划定对象为符合评价体系划入标准的以下工业用地区域：

1. 县级或镇级以上重点产业园区及重点企业；
2. 规划成片的工业用地；
3. 规划成片且具备发展为工业用地条件的发展备用地。

（二）二级工业用地控制线：是稳定城市一定时期工业用地总规模，未来逐步引导转型的工业用地过渡线。主要为法定规划为其他用地，但现状为工业的用地，面积为 7.61 公顷。划定对象为符合评价体系划入标准、零散布局但符合以下条件的工业用地：

1. 经营状况良好、建筑质量较好、对周边用地无污染的都市工业；
2. 经相关部门或相关权利人认定，在近期（3年内）确需保留的现状企业；

## 第九条 工业用地总规模

本次方案共划定工业斑块 5 个，其中一级控制线 4 个，分别位于连山中心城区 2 个，小三江镇 1 个，福堂镇 1 个；二级控制线 1 个，位于永和镇；划定控制线面积 103.72 公顷。其中划定一

级控制线面积 96.11 公顷（占总工业用地控制线规模 92.66%），划定二级控制线面积 7.61 公顷（占总工业用地控制线规模 7.34%）。

重点产业发展平台工业用地控制线的划定：小三江镇省级现代农业产业园（XSJ-01）一级控制线面积 23.88 公顷；连山现代农业产业园（JT-01、JT-02）一级控制线面积 51.98 公顷；永和镇永和产业园（YH-01）二级控制线面积 7.61 公顷；福堂镇福堂木材加工产业园（FT-01）一级控制线面积 20.25 公顷。

表一 连山工业用地控制线划定分区一览表

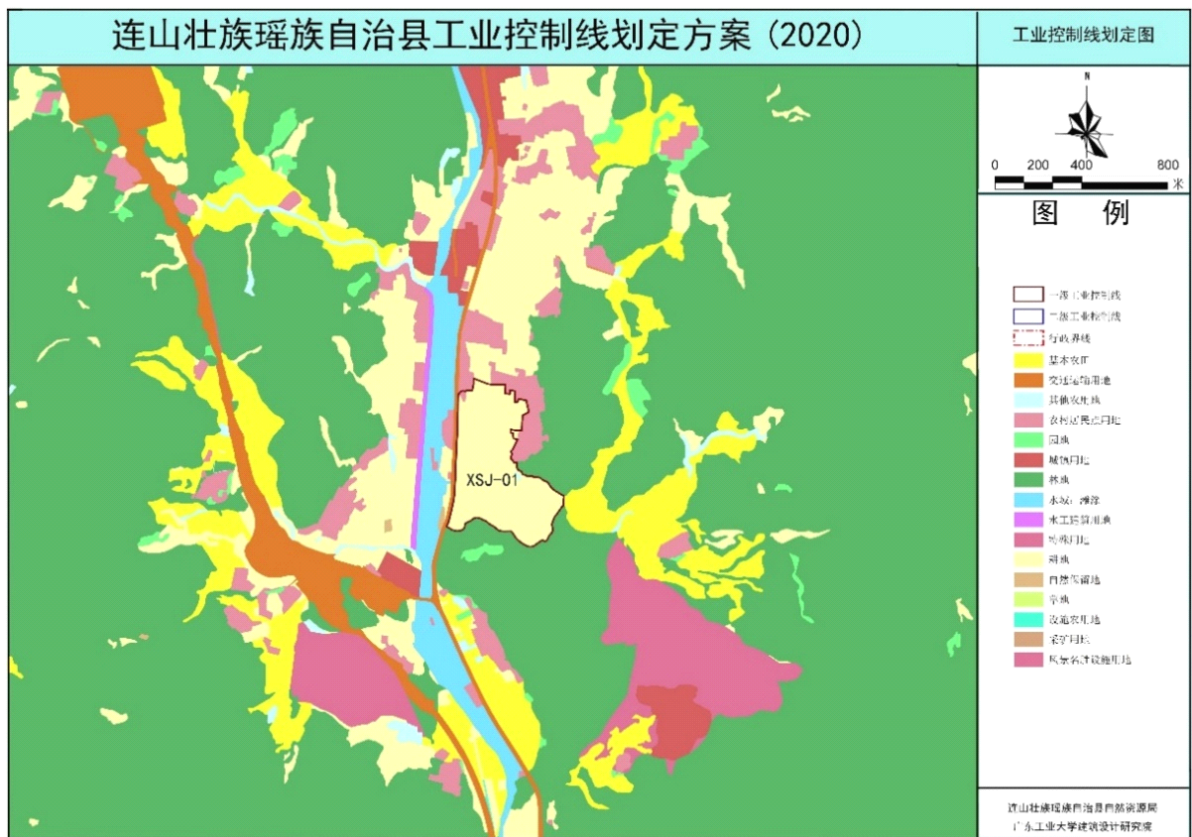
序号	行政分区	工业用地控制线总面积			土规城乡建设用地面积 (公顷)	工业用地控制线占土规城乡建设用地比例
		总面积 (公顷)	一级控制线 总面积(公 顷)	二级控制 线总面积 (公顷)		
1	吉田镇	51.98	51.98	0.00	442.62	11.74%
2	小三江镇	23.88	23.88	0.00	305.28	7.82%
3	永和镇	7.61	0.00	7.61	312.75	2.43%
4	福堂镇	20.25	20.25	0.00	246.35	8.22%

表二 连山工业用地控制线划定区块一览表

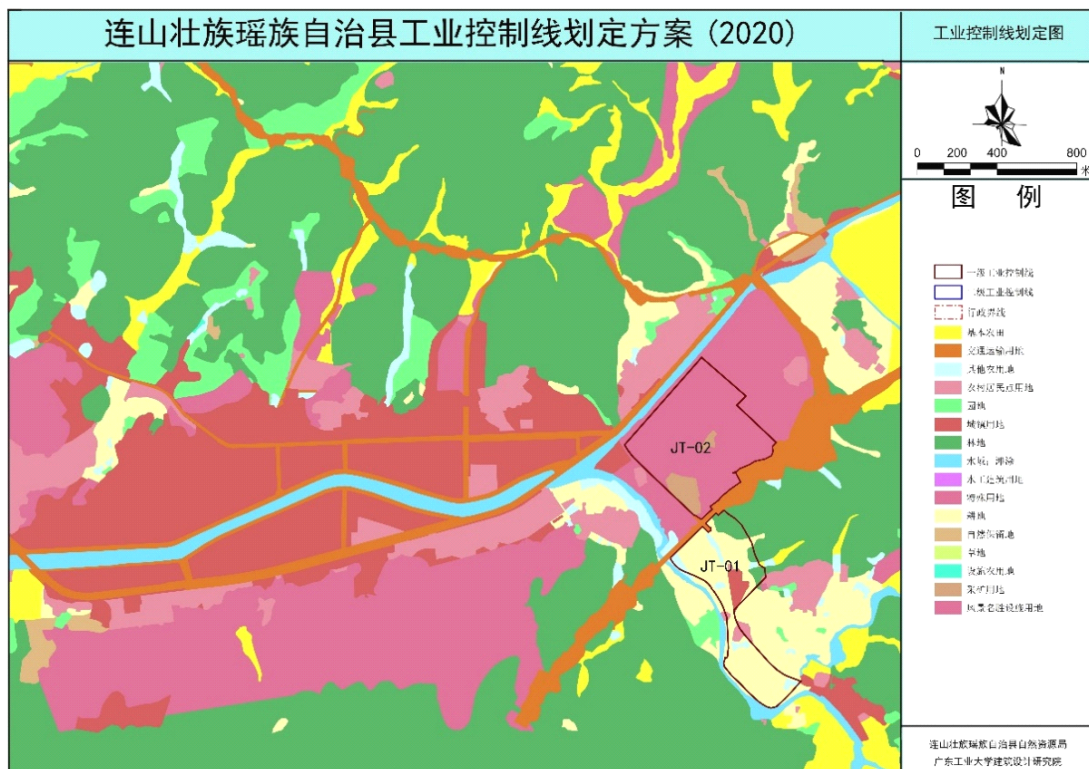
序号	行政分区	区块编 码	产业园 名称	区块面积 (公顷)	现状工业 用地面积 (公顷)	存量工业 用地面积 (公顷)	规划工业 用地面积 (公顷)	工业用地 占控制线 比例	控制 级别
1	小三江镇	XSJ-01	小三江镇省级现代农业产业园	23.88	0.00	23.88	23.88	100%	一级
2	吉田镇	JT-01、 JT-02	连山现代农业产业园	51.98	5.10	36.71	41.81	80.43%	一级
3	永和镇	YH-01	永和产业园	7.61	0.00	7.61	7.61	100%	二级

序号	行政分区	斑块编码	产业园名称	斑块面积 (公顷)	现状工业 用地面积 (公顷)	存量工业 用地面积 (公顷)	规划工业 用地面积 (公顷)	工业用地 占控制线 比例	控制级别
4	福堂镇	FT-01	福堂镇 木材加工 产业园	20.25	0.00	20.25	20.25	100%	一级
合计	—	—	—	103.72	5.10	98.62	93.55	—	—

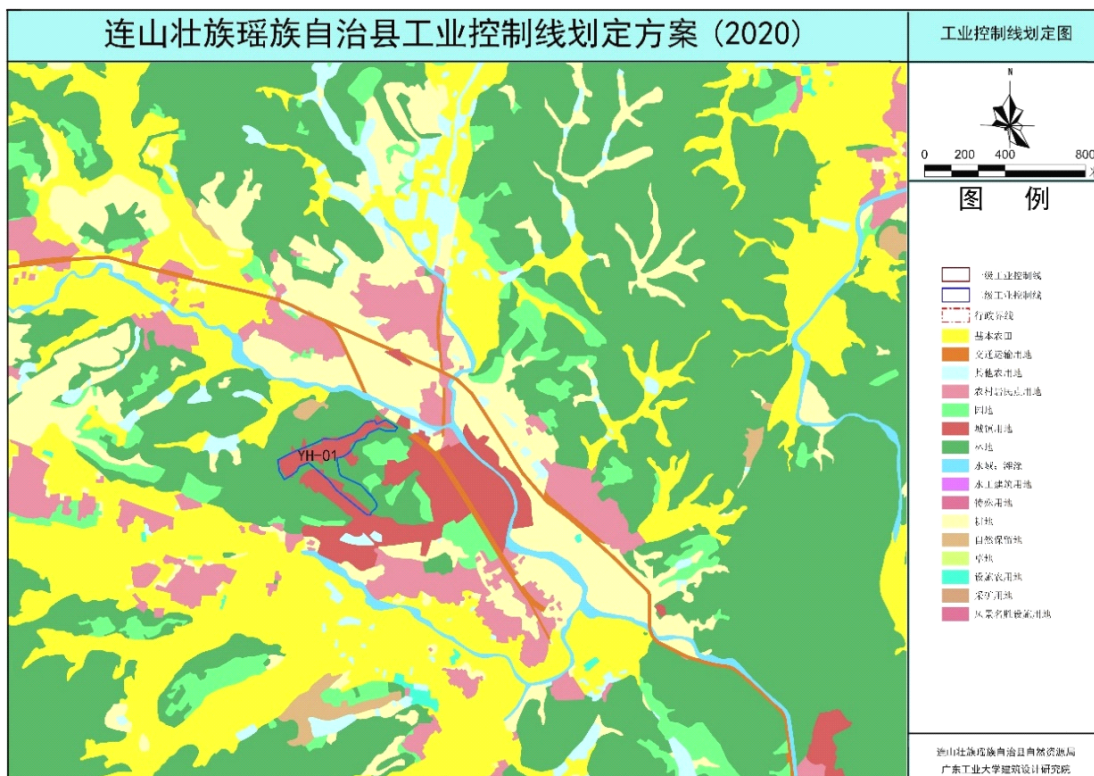
图一 XSJ-01 斑块工业用地控制线划定方案



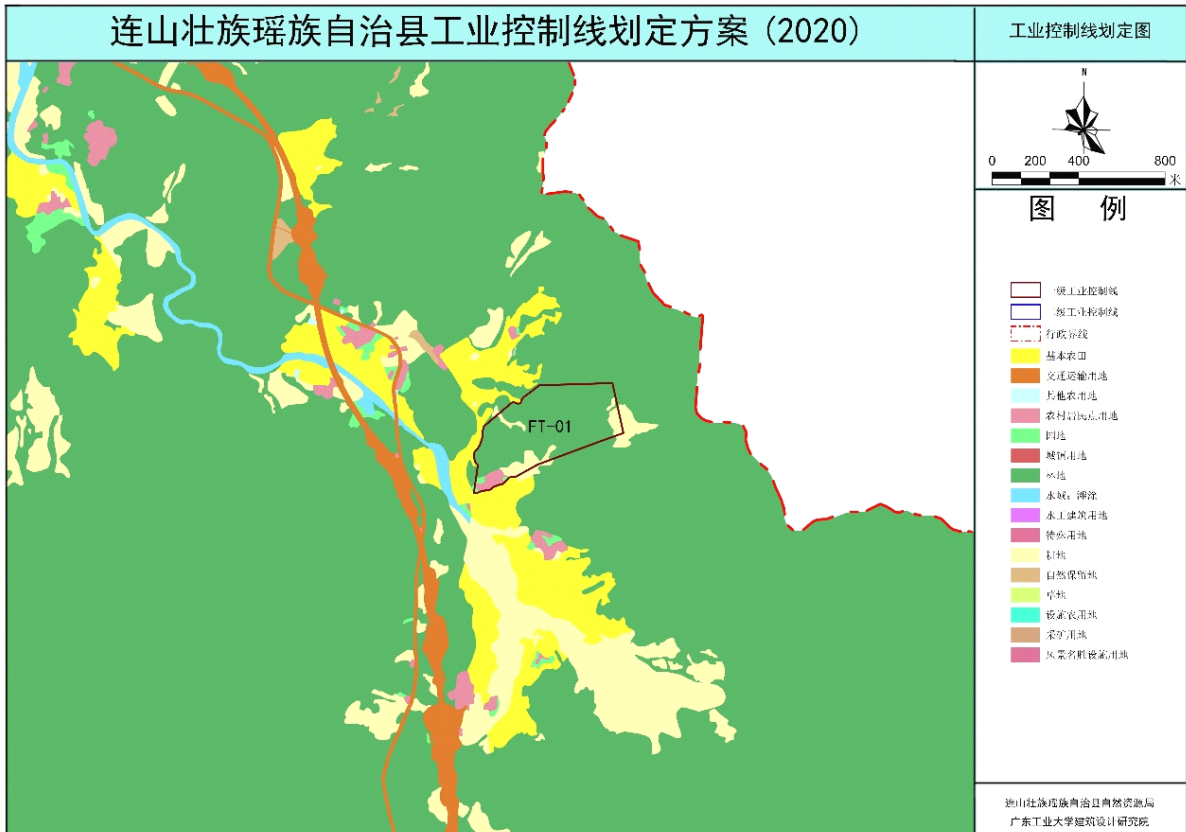
图二 JT-01、JT-02 斑块工业用地控制线划定方案



图三 YH-01 斑块工业用地控制线划定方案



图四 FT-01 斑块工业用地控制线划定方案



## 第十条 管控要求

(一) 一级工业用地控制线为严格保护的工业用地范围线，严格限制控制线内工业用地转化为非工业用途。

1. 控制线内的规划工业用地和以工业为主导方向的发展备用地禁止房地产及公寓式商品住宅项目开发。除因公共服务设施、市政和交通设施、绿地、广场、人才住房和保障性住房等公共利益需要，以及必要的办公、商业用地建设，原则上不得作为其他非工业用途；

2. 控制线内规划工业用地及发展备用地需要调整为其他非工业用途的，总面积不得超过该控制线内规划工业用地及发展备用

地总面积的 10%。

(二) 二级工业用地控制线在近期(3年内)予以保护,除因公共利益需要外,原则上不得作为其他非工业用途。

1. 控制线内的工业用地自本规定发布之日起3年内予以保护,除因公共服务设施、绿地、广场、人才住房和保障性住房等公共利益需要外,原则上不得作为其他非工业用途;

2. 如确需开展以居住、商业为主导功能的三旧改造或相关用地性质变更工作,应按调整程序调出工业用地控制线,并按照已批准的城市规划予以实施。

3. 鼓励将控制性详细规划规划功能为非工业用地性质的转化为工业用地。

具体管控要求包括建设活动管理、监督及工业用地控制线调整办法,详见《连山壮族瑶族自治县工业用地控制线管理办法》。

### 第十一条 规划协调说明

(一) 与《连山壮族瑶族自治县县城总体规划(2013-2025年)》的协调说明:

划定工业用地控制线位于中心城区的范围内的共计 51.98 公顷。其中,总规方案划定工业用地面积约为 41.81 公顷,仓储物流用地面积约为 0.00 公顷。

表 3 工业用地控制线与城市总体规划协调对应表

用地类型		用地面积(公顷)	占比
工业用地控制线		51.98	100%
其中	产业用地	41.81	80.43%

用地类型		用地面积（公顷）	占比
其中	工业用地	41.81	80.43%
	物流仓储用地	0.00	0.00%
	其他用地	10.17	19.57%

（二）与《连山壮族瑶族自治县土地利用总体规划（2010—2020年）调整完善方案》的协调说明：

工业用地控制线内用地基本符合土地利用总体规划用地性质，控制线内用地情况如下所示：

表 4 工业用地控制线与土地利用总体规划协调对应表

用地类型		用地面积（公顷）	占比	
工业用地控制线		103.72	100%	
其中	有土规指标	39.16	37.76%	
	无土规指标	64.56	62.24%	
	其中	基本农田	0.00	0.00%
		耕地	40.73	39.26%
		其他类别	23.83	22.98%

（三）其他相关规划协调说明：

经校核，工业用地控制线方案与《清远市生态保护红线》《清远市饮用水源保护区划》基本无冲突，符合相关规划规定内容。