

杭州市规划局 (杭州市测绘与地理信息局) 文件

杭规发〔2014〕192号

ZJAC16-2014-0006

关于印发《杭州市推进“空间换地” 实施“亩产倍增”规划管理意见》的通知

局机关各处室、各分局、局属各事业单位：

《杭州市推进“空间换地”实施“亩产倍增”规划管理意见》已经市政府同意并通过法律审查，现印发给你们，请遵照执行。

杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）

2014年10月14日



杭州市规划局办公室

2014年10月15日印发

联系人：李筱曼

联系电话：88368303

杭州市推进“空间换地”实施“亩产倍增” 规划管理意见

为在规划管理工作中贯彻落实《浙江省人民政府关于实施“空间换地”深化节约集约用地的意见》（浙政发〔2014〕6号）和《杭州市人民政府关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》（杭政〔2014〕12号），盘活低效利用建设用地，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》、《杭州市城乡规划条例》，针对杭州市区在“空间换地”和“亩产倍增”工作中有潜力可挖的工业用地、10%留用地、存量土地的规划管理，提出本意见。

一、工业用地

1、布局要求

工业用地应布置在开发区（工业功能区）内。开发区（工业功能区）外不再供应零星工业用地。已经办理农转用的零星工业用地，原则上应调整用地性质。

2、容积率控制

一般工业用地出让时约定容积率1.2-2.4且不得突破控规。

工业用地（标准厂房）出让时约定容积率1.8-2.0且不得突破控规。区人民政府（开发区管委会）认为有必要调整

的，应在出让前按照《杭州市建设用地选址论证管理办法》论证调整。

创新型工业产业用地出让时约定容积率 2.0-4.0，但不得突破控规。创新型工业产业在地块出让前由产业主管部门审查确认。

3、建筑高度、绿地率、建筑密度控制

工业用地建筑限高不超过 50 米且不得突破控规和航空、景观限高，出让后因生产工艺等原因确需超过 50 米的，须按照《杭州市建设用地选址论证管理办法》论证可行；绿地率指标在项目设计方案审查时评估，如需减少按照《杭州市城市绿化管理条例》办理；建筑密度一般不作限制，在项目设计方案审查时评估。

4、工业生产的配套服务设施

工业用地中企业内部办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，且建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。

工业用地中不得安排居住（工业生产必需的值班、倒班宿舍除外）、商业商务等与工业生产无直接关系的非公益设施（公益设施指非经营性公共设施和市政基础设施，下同）。

5、临时改变房屋用途

工业用地房屋所有权人应当按照规划许可用途使用房屋。因安排公益设施确需临时改变房屋用途的，按照相关规

定办理；房屋所有权人为获取工业生产之外的经济利益，提出确需临时改变房屋用途的，应当对改变的必要性进行论证，征求相关利害关系人的意见，取得建设、交通、市容、安全、环保、消防等部门同意意见后，报规划、国土部门批准，并应按规定交纳土地收益金。

二、10%留用地

6、未供地项目的容积率调整

规划确定的10%留用地，容积率按当时对应控规核定，一般不作调整。区人民政府（开发区管委会）因安排公益设施、扶持集体经济体、引进重大项目等，在充分评估社会稳定风险后认为确需调整的，按照《杭州市建设用地选址论证管理办法》论证调整。

调整前容积率小于3.0的，调整后大于3.0部分的土地出让金收益不向集体经济体返还；调整前容积率为3.0-3.5的，调增部分的土地出让金收益不向集体经济体返还；调整前容积率大于3.5的，大于3.5部分的土地出让金收益不向集体经济体返还。

7、已供地项目的容积率调整

已供地项目原则上不得调高容积率。区人民政府（开发区管委会）为在相关地块安排公益设施确需调整的，按照《杭州市建设用地选址论证管理办法》论证可行，经市人民政府同意后调整。

调增部分土地供应方式由国土部门确定，土地出让金收益不向集体经济体返还。

8、 剩余少量留用地指标落地

剩余少量留用地指标，难以选择合适地块单独建设的，可由区人民政府（开发区管委会）协调，统筹选址进行开发建设。对确实无法落地的留用地指标，可按市有关规定进行货币化收购。

三、 存量土地

9、 违法建设、改变使用性质

存量土地申请扩建、改建、翻建，存在违法建设未经处理、未按照规划许可用途使用房屋情形的，应按照相关法规处理后方能受理。

10、 扩建

划拨用地扩建，应当符合控规及划拨用地目录。确需调整控规指标的，按照《杭州市建设用地选址论证管理办法》论证可行，经市人民政府同意后调整。

出让用地扩建，应当符合控规和土地合同的约定。

区人民政府（开发区管委会）要求局部调整控规的，按照《杭州市城乡规划条例》论证可行，经市人民政府同意后调整。

11、 电梯和停车服务设施

未列入改造计划的多层住宅如需增加生活电梯，应当符

合《中华人民共和国物权法》第七十六条的规定，增加电梯的建筑面积不计入地块容积率、占地面积不计入地块建筑密度，并按照《杭州市城乡规划条例》第二十八条规定办理。

根据市政府相关部门安排，在自有非住宅存量土地上配建社会公共停车设施的，其建筑面积不计入地块容积率，占地面积不计入地块建筑密度，高度不得突破控规指标，占用绿化需经绿化部门同意。

在自有存量土地上配建自用停车设施的，按照本意见第10条规定办理，如系住宅用地还应当符合《中华人民共和国物权法》第七十六条的规定。

鼓励在建设停车设施时同步配建机动车充电设施。在自有存量土地上配建机动车充电设施的，参照本条第二款规定办理。

12、 临时建设

因与用地性质相符或配套的短期利用需要，安排建筑面积不大于 1000 平方米的临时建设的，经市人民政府同意后由规划部门审批。在建项目在其用地范围内建设临时售楼部的，由规划部门审批。

因防灾减灾、“三改一拆”和公益设施建设需要，安排过渡房等临时应急设施建设的，以及建设停车临时设施的，建筑面积不受 1000 平方米限制。

临时建设高度不得超过控规限高且一般不得超过 2 层

(停车设施层数不受限制); 占用绿化需经绿化部门同意。

临时建设可依《杭州市城乡规划条例》第四十一条第三款规定申请延期, 经原审查批准机关批准后生效。

临时建设项目应当在批准的使用期限内自行拆除。

四、本意见自 2014 年 12 月 1 日起实施。