

杭政办函〔2015〕124号

**杭州市人民政府办公厅关于印发  
杭州市工业用地规划管理若干规定的通知**

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

《杭州市工业用地规划管理若干规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照实施。

杭州市人民政府办公厅

2015年8月21日

(此件可公开发布)

## 杭州市工业用地规划管理若干规定

为拓展产业发展空间，推动工业产业创新升级，促进工业化、信息化深度融合，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》、《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)、《杭州市城乡规划条例》、《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)、《杭州市人民政府办公厅关于印发进一步优化产业用地管理、促进土地要素市场化配置实施办法的通知》(杭政办函〔2015〕13号)等法律法规和文件精神，结合我市实际，特制定本规定。

### 一、适用范围

本规定适用于我市城镇建设用地上现状用地性质、土地证登记用途或规划用地性质为工业用地地块的规划管理。

违法用地、违法建设、不按照规划许可用途使用房屋，不适用本规定。

### 二、管理原则

鼓励在工业用地上通过新建、改建、翻建、扩建等方式建设中国(杭州)跨境电子商务综合试验区和国家自主创新示范区项目、信息经济“六大中心”建设和智慧应用项目、新兴特

色产业和优势传统产业发展项目等创新型工业项目。创新型工业项目由市发改、经信部门或区、县（市）政府（管委会）按相关规定予以认定。

鼓励在工业用地上安排对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的创新型工业项目；在产业集聚区、开发区、工业园区外，不得安排非创新型工业项目以及对居住和公共环境有一定或严重干扰、污染和安全隐患的工业项目。

鼓励在集中成片、有一定产业关联和相应产业服务设施的工业集聚区域设立产业发展单元。

### 三、控规编制

在控规编制、修编、局部调整时，按以下原则确定工业用地相关规划指标：

（一）建筑密度一般不作限制，在项目设计方案审查时再予以明确。

（二）建筑限高不作为强制性指标，先按相关法规和技术规范确定，在项目设计方案审查时，可由审查部门根据航空、景观限高和日照规范等要求，结合相关利害关系予以调整。

（三）绿地率不作为强制性指标，在项目设计方案审查时可由绿化主管部门根据《杭州市城市绿化管理条例》和相关技术规范予以明确。绿地面积低于相关规范要求的，应按照规定易地建设或缴纳城市绿化补偿费。

（四）属于中国（杭州）跨境电子商务综合试验区、国家

自主创新示范区建设项目的工业用地，容积率可在现有规定的基础上进一步放宽。

（五）用于创新型工业项目建设的工业用地，其停车位数量应按照商务用地配建标准配置。

#### 四、简化程序

国土资源主管部门按既有规划指标出让工业用地，用于建设创新型工业项目的，可根据市发改、经信部门或者区、县（市）政府（管委会）的认定意见，直接申请出让前规划条件；建设单位取得土地后，可凭使用土地的有关证明文件、方案总平面布置图向规划部门提出建设工程规划许可申请。

建设单位在自有存量工业用地内进行改建、翻建、扩建，符合控规指标的，可凭发改部门的批准（核准、备案）文件和使用土地证明文件向规划部门提出建设工程规划许可申请。

#### 五、用地规划管理

##### （一）自有存量用地。

1. 规划用地性质为工业用地的低效利用自有存量用地，经区、县（市）政府（管委会）同意，可直接用于创新型工业项目建设，按本规定第四条简化程序办理。

2. 规划用地性质为工业用地的低效利用自有存量用地，如用于建设为周边工业生产配套服务的邻里中心、社会公共停车场等公益设施（指非经营性公共设施和市政基础设施，下同），应当按照相关规定进行论证后调整控规。

3. 规划用地性质为公益设施用地的自有存量用地，不得新建、改建、翻建、扩建与规划用途不一致的项目。

4. 现状用地性质或土地证登记用途为工业、规划用地性质为非工业且非公益设施的自有存量用地，如区、县（市）政府（管委会）认为确需通过改建、翻建、扩建等方式用于创新型工业项目建设，应按以下要求办理：

（1）位于产业集聚区、开发区、工业园区、产业发展单元内且需要将规划用地性质调整为工业用地的，应当按照相关规定进行论证后调整控规；

（2）无需调整规划用地性质、仅为临时使用的，建设单位可申请临时建设工程规划许可证，该临时建筑层数不受两层限制。

5. 现状用地性质、土地证登记用途、规划用地性质均为非工业用地的自有存量用地，不应安排工业项目。其中位于产业集聚区、开发区、工业园区、产业发展单元内，规划用地性质为非工业且非公益设施用地的，如区、县（市）政府（管委会）认为确需用于创新型工业项目建设，应当按照相关规定进行论证后调整控规。

## （二）零星工业用地。

位于产业集聚区、开发区、工业园区外且未纳入产业发展单元的零星工业用地，一般应将规划用地用途调整为非工业用地，不再发展工业。其中现状用地性质、土地证登记用途均为

工业用地，周边不与住宅、中小学校、幼儿园等敏感设施相邻，如区、县（市）政府（管委会）认为确需用于创新型工业项目建设，经有权一级人民政府同意，可参照临时建筑相关规定办理改建、翻建、扩建手续，该临时建筑层数不受两层限制，并按相关规定办理土地有偿使用手续。

### （三）产业发展单元。

产业发展单元由区、县（市）政府（管委会）报请市政府同意后设立。产业发展单元位于产业集聚区、开发区、工业园区内的，其用地面积不应小于 20 公顷；其他用地面积不应小于 5 公顷。

在产业发展单元内建设的为周边工业生产配套服务的邻里中心、社会公共停车场等公益设施，经区、县（市）政府（管委会）审查同意，可明确为工业配套设施，在规划工业用地上建设。

产业发展单元内，用于创新型工业项目建设的工业用地，其停车位数量难以达到规范要求时，经区、县（市）政府（管委会）同意，可在本产业发展单元内平衡。

## 六、无需规划许可范围

产业发展单元内企业进行“机器换人”、技术改造、原有厂房翻新等不会新增建设用地的投资项目建设时，在符合排放物污染总量下降、单位能耗下降、建筑质量标准达标等条件的情况下，可由区、县（市）政府（管委会）核准，无需规划许可。

经市政府同意后，区、县（市）政府（管委会）可选取部分产业发展单元，作为“无需规划许可”试点单元。在试点单元内新建、改建、翻建、扩建工业项目的，无需规划许可，由区、县（市）政府（管委会）根据亩均产出、亩均税收、单位能耗、单位排放等经济技术指标和控规指标，相应配置市场资源，安排项目用地。

无需规划许可的项目，其建设应符合相关规划法规和技术规范，满足控规要求。区、县（市）政府（管委会）的准入意见可作为建设单位后续办理施工许可、土地和房产权属证明的依据。区、县（市）政府（管委会）应当加强事中事后监管。

本规定自2015年9月22日起施行，由市规划局负责牵头组织实施。市相关职能部门及区、县（市）政府（管委会）应当加强对工业用地建设项目的管理服务和监督检查。

---

抄送：市委各部门，市纪委，杭州警备区，市各群众团体。  
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。  
市各民主党派。

---

杭州市人民政府办公厅

2015年8月21日印发

---