潮规函〔2018〕326号

对市人大十五届三次会议

第2号建议的答复

尊敬的黄礼辉代表：

您在市人大十五届一二次会议提出的第二号建议《关于提高工业用地建筑密度和容积率的建议》悉。我局对此高度重视，经组织有关人员进行认真调研论证，对我市工业园区在规划控制指标进行了分析研究，并综合会办单位的意见，提出针对性的措施。现答复如下：

一、近年来，我市大力推进城市控制性详细规划的编制，为用地规划建设许可提供法定依据，目前已编制完成了《潮州中心城区控制性详细规划》、《中山（潮州）产业转移园湘桥分园控规》、《凤泉湖高新技术开发区（径南片区）控制性详细规划》等控规，对城区北片工业区、产业转移园湘桥分园、凤泉湖高新区径南分园等工业园区的工业用地实现了控规全覆盖，潮安区也组织编制了《潮州市潮安区东山湖现代产业园控制性详细规划调整》。控规中工业用地的规划控制指标系规划编制单位在对我市工业项目用地利用状况进行充分分析与评价的基础上合理确定的，城区（含湘桥区、潮安区、枫溪区）各工业园区的工业用地规划控制指标详见下表。

潮州工业用地规划控制指标情况汇总表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 园区名称 | 建筑密度 | 容积率 | 绿地率 | 高度 |
| 潮州经济开发区及德州工业区、如意工业区 | 35%≤D≤55% | 1.5≤FAR≤3.5 | 20% | ≤24米（弹性控制，详见备注） |
| 产业转移园湘桥分园 | 35%≤D≤50% | 1.2≤FAR≤3.0 | 10%-20% | 原则不限制 |
| 凤泉湖高新区径南分园 | 30%≤D≤60% | 1.5≤FAR≤4.5 | 10%-20% | 弹性控制 |
| 东山湖产业园 | D≤50% | 1.5≤FAR≤4.0 | ≤20% | 弹性控制 |

注：建筑物除位于航空港、微波通信走廊、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围或者位于历史文化名城、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区的景观协调区时应严格控制建筑高度之外，其他原则上不予限制，经城乡规划行政主管部门批准同意后，建筑高度可根据实际建设需要进行调整。

规划编制单位对近年来我市规划报批的工业项目进行统计分析，其容积率集中在1.5-2.2这个区间，建筑密度集中在35%-45%这个区间，现有控规的规划控制指标基本能够满足工业用地建设及城市社会经济发展的需要,应该说，在提高工业用地利用率方面，我市一直走在企业前面，急企业之所急，想企业之所想，较好地服务于企业。

二、鉴于我市人多地少，土地资源宝贵，为进一步鼓励提高工业用地使用强度，推进用地的集约利用，我局经会同规划编制单位进行分析研究，并参考国内其他城市制定的工业用地规划控制指标，编制了《优化我市工业用地规划控制指标的建议》，建议我市工业用地规划控制指标为：

容积率：控制区间为1.5≤FAR≤4.0（或4.5），部分工业门类（如石化工业或大型设备制造业）因生产工艺需要，容积率下限确难以达到1.5，则其容积率下限按有关规定执行。

建筑密度：控制区间为35%≤D≤60%

建筑限高：原则上不限制，位于微波通信走廊、气象台、历史文化保护区等敏感区域的除外。

以上优化建议我局已在编制《凤泉湖高新技术开发区（径南片区）控制性详细规划》予以落实，也将指导后续控制性详细规划对工业用地指标的管控。

三、目前，《潮州市城市总体规划2015-2035》（规划区包括潮安区、湘桥区、枫溪区）已经市人大常委会审议通过，由市政府报省政府审批，饶平县组织编制的《潮州市饶平县城总体规划》也已报市政府审批，市、县总规获批后，我局将及时组织潮安区、饶平县启动总规规划范围内建设用地控规编制（修编），对我市工业用地建筑密度和容积率等规划控制指标进一步优化，在符合国家相关法律法规规范的前提下，鼓励适当提高容积率及建筑密度，以进一步增强土地使用效率，满足生产企业提高厂区建筑密度和容积率的需求。

四、近期，我市出台了《关于鼓励通用厂房建设促进工业地产发展的实施意见》、《潮州市文化科技创意产业园管理细则》等一批鼓励工业地产及文化创意产业园壮大发展的规范性文件，这对集约节约使用土地，增强工业用地使用效率具有重大意义。下一阶段，我市将结合“三旧”改造，加强存量用地开发，鼓励工业企业提高土地利用效率，促进工业经济转型升级。同时按照“统筹布局、引导集聚、健全标准、加强监管”的基本原则，促进新增工业用地合理布局和规模集聚，挖掘存量工业用地资源，为发展壮大实体经济保驾护航。

潮州市城乡规划局

2018年6月26日

联系人：卢建州 联系电话:2393384

抄 送：市人大选联委、市府办建议提案科