

重庆市规划和自然资源局

渝规资〔2023〕645号

重庆市规划和自然资源局 关于印发工业（仓储）项目建筑规划 管理指导意见的通知

各区县（自治县，含两江新区、西部科学城重庆高新区、万盛经开区）规划自然资源局，局属有关单位，机关有关处室：

为进一步深化“放管服”改革，持续优化营商环境，推动产业高质量发展，促进工业用地节约集约利用，保障产业发展空间，加强规划建设管理工作，我局编制了《工业（仓储）项目建筑规划管理指导意见》。现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

重庆市规划和自然资源局

2023年12月28日

（联系人：谢娴；联系电话：63158290）

工业（仓储）项目建筑规划 管理指导意见

第一条（目的依据）为进一步深化“放管服”改革，持续优化营商环境，推动产业高质量发展，促进工业用地节约集约利用，保障产业发展空间，根据《中华人民共和国城乡规划法》《重庆市城乡规划条例》《重庆市城市规划管理技术规定》等法律法规，以及《关于印发重庆市优化工业园区规划建设管理若干政策措施的通知》（渝府办发〔2020〕99号）等相关文件，结合本市实际，制定本意见。

第二条（适用范围）本市行政区域内工业仓储用地及工业仓储项目的建筑规划管理，适用本意见。

第三条（术语定义）

（一）工业项目是指在规划用地性质为工业（用地分类代码为M）的地块上修建的用于工业生产的建设项目。

（二）新型产业用地（M0）是指用于集聚集群发展研发创新、技术转移、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等与制造业紧密相关的生产性服务业及相关配套服务的工业用地。新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和辅助用房。

产业用房是指直接用于项目生产、研发、设计、技术转移、科技孵化、测试、小试、中试、勘察、检验检测等功能用途的用房。辅助用房是指直接为新型产业生产服务的辅助办公、会议、

食堂、职工宿舍等行政办公和生活服务设施。

(三)楼宇产业园是指有效利用楼宇型建筑打造的为中小微企业的创设、发展提供生产经营场地、配套基础设施和公共服务的集聚发展载体,具有土地利用集约化、企业集聚化、产业集群化、服务集中化的特征。

(四)社会投资小型低风险建设项目(以下简称小低项目)是指项目建筑面积不大于1万平方米、建筑高度不大于24米,且不在特定区域内(详见附件1)、不涉及易燃、易爆、有毒、有害物品或者危险品的新建、改建、扩建工业项目、仓储项目(含配套用房)。

(五)建筑系数是指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项目总用地面积的比例。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%。

第四条(用地分类)

(一)工业用地分为新型产业用地(M0)、一类工业用地(M1)、二类工业用地(M2)、三类工业用地(M3)四类。

(二)工业用地项目类型划分为新型产业项目和普通工业项目。新型产业用地上的项目为新型产业项目(M0)。普通工业项目按其工业生产主体建筑形态分为普通工业厂房、标准厂房二类项目。

第五条(总量管控)规划工业用地总量原则上不得减少。因

城市更新拓展、产业升级、布局调整或工业企业“退二进三”等原因，确需修改规划工业用地性质的，应以行政区为单位，对工业用地进行总体平衡，确保该行政区域内工业用地总量不减少。规划工业用地的调减与增补方案应当同步申请、同步报批、同步入库，应按照详细规划修改相关规定进行详细规划修改完善后，再办理有关用地审批、规划许可等手续。

第六条（园区路网）工业园区内的规划城市主干路及以上等级道路原则上不得调整，规划次干路及承担重要交通功能的结构性支路原则上不得降低等级或取消；在不影响区域路网整体结构功能及路网密度前提下，为满足企业特殊生产工艺等要求，通过论证后需优化调整的次支道路和取消非结构性支路，由具有审批权限的人民政府委托相应规划自然资源主管部门办理。

第七条（标准厂房）中心城区各区应加强标准厂房管理，编制标准厂房建设专项规划，纳入专项规划方可申请规划建设标准厂房项目；中心城区以外的区县，如未编制专项规划应取得所在区域行政确认主管部门认定，不得擅自使用其他产业类别的工业用地规划建设标准厂房项目。存量工业用地经批准改建为标准厂房项目的，按照规划自然资源主管部门依法受理土地使用权人申请修订土地出让合同时点标准厂房用地和普通工业用地评估价格的差额补缴土地价款。

第八条（项目准入）工业项目应满足《中华人民共和国长江保护法》《长江经济带发展负面清单》《产业结构调整指导目录》

以及本市产业相关准入管理要求。禁止在长江干支流岸线 1 公里范围内新建、扩建化工园区和化工项目。违反产业准入相关要求的，规划自然资源主管部门不得办理相关手续。

新型产业用地（M0）应在国务院或市政府批准设立的中心城区开发区、工业园区，以及城中村改造等有发展需求的区域进行布局，原则上不在两江四岸核心区（朝天门—解放碑片区、江北嘴片区、弹子石—龙门浩片区 16 平方公里）、《重庆市国土空间总体规划》确定的城市中心、副中心区域范围内布局。

市经济信息主管部门应会同市发展改革、规划自然资源、科技、商务等部门，制定新型产业用地（M0）准入实施细则，明确产业准入目录清单、控制指标、审查流程等事项。各区政府应按照实施细则的要求，组织区政府所属有关部门和工业园区管理机构等单位，对拟使用新型产业用地（M0）申请引入的相关产业项目进行准入审查，审查意见作为新型产业用地（M0）的供地依据。

第九条（规划指标管理）

（一）容积率。普通工业厂房可根据产业发展需要合理设置容积率，但不应低于国家规定的容积率下限；标准厂房用地容积率可按 2.0 左右掌握；新型产业用地（M0）容积率应为 2.0—3.5。

（二）配套设施占比。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%，建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设

施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

新型产业用地（M0）项目的行政办公及生活服务设施的建筑面积占地上总建筑面积比例可提高至 30%，其中用于商业、餐饮、宿舍等生活服务设施建筑面积比例不超过总建筑面积的 15%，但不得分零销售。

工业项目中建设宿舍型保障性租赁住房的，配套设施用地面积占项目总用地面积的比例可由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

（三）建筑系数。普通工业用地、标准厂房用地、新型产业用地（M0）的建筑系数不低于 40%。经产业主管部门认定有特殊工艺要求或者特殊安全防护要求的工业项目除外。

（四）绿地率。除因特殊安全生产防控需要可根据具体防控要求设置必要的防护绿地外，用地内部不得设置集中景观绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。

（五）建筑高度。普通工业项目、标准厂房项目中生产用房的建筑高度不应超过 40 米。新型产业用地（M0）建筑高度一般不超过 24 米、最高不超过 40 米。因特殊工艺要求需突破建筑高

度的，可结合实际需求，在满足空间形态和城市风貌的前提下，在规划设计方案审查中确定。

(六) 车位配建标准。工业项目中行政办公和生活服务设施、楼宇产业园项目中生产用房的停车位配建标准，按照每 100 平方米不少于 1 个执行；普通工业项目中生产用房、物流仓储的停车位配建标准，按照每 100 平方米不少于 0.1 个执行；标准厂房项目中生产用房的停车位配建标准，按照每 100 平方米不少于 0.5 个执行。新型产业用地（M0）项目停车位配建标准参照商务办公用地配置，中心城区在 TOD 综合开发范围内的按相关要求执行。

因项目生产需求需突破上述建设控制指标的，中心城区项目由市规划自然资源主管部门会同区政府（管委会）、市科技、市经济信息等相关部门研究确定；主城新区和两群区县项目由区县规划自然资源主管部门会同区县科技、经济信息等部门研究确定。

第十条（建筑设计、风貌指引）工业项目规划及建筑设计应有别于商业、商务、住宅项目，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建筑造型应经济适用，外立面应简洁、明快，不得过度装饰。各类用房不得采用类住宅套型式设计；标准厂房项目的生产用房，其单层平面最小分隔单元的套内面积不得小于 300 平方米；楼宇产业园项目的生产用房，其单层面积最小分隔单元的套内面积不得小于 150 平方米。临城市道路规划的工业项目（M0 除外），其配套的职工宿舍不宜临城市主干道路头排布局。

第十一条（盘活用房）鼓励工业项目转型升级盘活存量用地。

已建工业用地使用权登记超过八年或工业用房所有权登记超过六年的，在不改变使用权人的情况下，经所在区县（自治县）政府批准后，可以转型发展文化创意、健康养老、科技创新等产业。企业依据原不动产权属证明、建筑设计方案，申请办理规划意见、施工手续、消防手续、竣工验收、工商登记（经营范围调整）等，在5年内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。

在符合规划的前提下，转型升级满五年，土地使用权可不收回，产权人应当完善用地手续，按国家及我市的地价政策补缴地价款。过渡期内转型发展的用地不得分割转让、房屋不得分零出售。

第十二条（土地管理）普通工业项目原则上其土地、房屋不得分零转让。工业项目建成投产后，确有多余的工业用地需要分割转让的，经区县规划自然资源主管部门会同经济信息、生态环境、住房城乡建设、工业园区等部门、单位审查同意后，可分割转让给经工业园区认定的工业企业，并不得改变工业用地用途。

第十三条（物流仓储管理）物流仓储用地容积率不得小于1.0，配套设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%，建筑面积不得超过项目总建筑面积的15%。其建筑系数、建筑高度、绿地率、土地出让、分割转让等按照普通工业项目控制。经行业主管部门认定有特殊工艺要求或者特殊安全防护要求的仓储项目除外。

第十四条（管理政策）

（一）性质互换。工业园区内已出让项目，不存在利害关系

人、或是依法按程序征求利害关系人无异议、没有社会信访稳定风险，没有土地权利限制的前提下，经所在区县（自治县）政府严格把关后提出申请，允许工业用地（M类）、仓储用地（W类）、科研用地（A35类）和其他商务设施用地（B29类）互换用地性质，但园区内工业用地（M类）、仓储用地（W类）用地规模不得减少。局部区域工业用地（M类）、仓储用地（W类）转为科研用地（A35类）和其他商务设施用地（B29类）的，应在园区内其他区域通过其他用地转回为工业（仓储用地）。确需建设科研项目而园区内无用地平衡条件的，可在工业用地（M类）内通过M1、M2、M3类用地调整为M0类用地，支持园区建设研发科研类项目，不同工业类别用地之间的转换，不需在园区内进行用地平衡。涉及土地出让金增加的，执行相关规定，并简化程序完善详细规划修改。

（二）配套指标总体平衡。工业（仓储）项目的配套设施用地指标可在同一建设项目（即同一土地出让合同）的不同规划地块中调剂使用，不进行规划修改。

（三）改扩建新增容积率。鼓励工业用地节约集约利用，土地使用权人申请对既有工业用地项目进行改建、扩建的，经所在区域产业主管部门认定符合产业政策的，增加的建筑规模可免缴土地价款。

（四）容缺受理。在依法依规的前提下最大限度优化、简化、整合审批流程和审批环节，对基本条件具备、主要申请材料齐全

且符合法定形式，但次要条件或申请材料欠缺的事项，在建设项目选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可阶段实行容缺受理，可允许“先承诺、后补齐”，在核发正式许可文书之前补齐即可，到期未补齐资料的，作出不予许可决定（详见附件2）。

（五）告知承诺。工业（仓储）项目推行以告知承诺方式办理建设工程规划许可证。规划自然资源主管部门应在政务大厅公开《告知书》（详见附件3）和《承诺书》（详见附件4），建设单位申请以告知承诺方式办理建设工程规划许可证，并提交《承诺书》及相关申请资料的，规划自然资源主管部门应在1个工作日内办理建设工程规划许可证，随即开展放验线工作，核发许可证后10个工作日内完成项目方案的复核工作。

（六）方案预研和带方案“招、拍、挂”。对于新拿地工业仓储项目，推行“方案预研”和带方案“招、拍、挂”制度。规划自然资源主管部门在项目招商阶段即将规划条件、管理要求、审批流程等告知产业园区，园区可会同意向单位尽早开展方案设计工作。有条件的，可将基本成熟的规划设计方案纳入规划条件，带方案“招、拍、挂”。建设单位在签订国有建设用地使用权合同后报审方案符合规划条件的，一并核发建设用地规划许可证及建设工程规划许可证。

第十五条（社会投资小型低风险建设项目）

（一）认定标准。小低项目应以宗地为单元进行计算。普通工业项目或仓储项目（含配套用房）竣工后申请增建、改扩建，

项目不在特定区域内，且不涉及易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品的，增建建筑总建筑面积不大于1万平方米，改扩建的建筑总建筑面积（含保留部分）不大于1万平方米，建筑高度均不大于24米时，可按小低项目执行。

注：增建是指新建建筑与原有建筑不贴邻或加层的建筑；改扩建是指部分保留或全部保留原有建筑，并与原有建筑贴邻或加层修建的建筑。

（二）简化程序。小低项目无需办理建设用地规划许可证，在建设工程规划许可阶段，取消放验线手续办理，方案设计审查通过后不再办理《建设工程现场放线通知单》和《建设工程现场放线回单》，取消民防协办等环节，不需要提供三维仿真电子模型，直接办理《建设工程规划许可证》。

（三）规划许可和施工许可“一件事一次办”。小低项目在工程规划许可和施工许可阶段，根据设计方案等申报材料情况，可选择合并办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，也可选择分别办理建设工程规划许可证或建筑工程施工许可证。建设单位选择合并办理规划许可和施工许可，规划自然资源部门和住房城乡建设部门应在受理申请之日起5个工作日内，对符合条件的项目，完成合并办理事项。其中规划自然资源部门应在4个工作日内核发建设工程规划许可证，住房城乡建设部门应在收到建设工程规划许可证后1个工作日内核发建筑工程施工许可证。

第十六条（监管责任）

按照“严格审批标准、落实管理责任、加强绩效评估”的要求，严格落实各区县（自治县）政府的属地管理责任和市级有关部门的监督管理责任，完善审批流程、管理制度，加强规范运行、跟踪问效。严禁擅自将工业用地调整为商业用地、住宅用地，严禁不按规定用途分零租售标准厂房，杜绝行政审批权限下放后的行政不作为、乱作为，对违反以上管理要求的，依法严肃追究相关单位和人员责任。

本意见自印发之日起施行，与以往规定不一致的，以本意见为准。

- 附件：1. 重庆市不纳入社会投资的小型低风险建设项目管理的类型
2. 建筑项目各审批阶段容缺受理资料清单
3. 建设工程规划许可证（工业仓储类建筑工程-告知承诺办理方式）告知书（样本）
4. 建设工程规划许可证（工业仓储类建筑工程-告知承诺办理方式）承诺书（样本）