

韶关市工业、物流仓储建设土地使用权 “带方案出让”设计方案编制、审批 实施意见

根据《广东省自然资源厅关于继续深化若干规划用地改革事项的通知》（粤自然资函[2020]552号）、《广东省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于深化社会投资简易低风险等工程建设项目审批分类改革的指导意见》（粤建改办[2021]3号）有关精神，结合《韶关市自然资源局规范处置闲置低效用地专项行动方案》，针对韶关市工业、物流仓储建设用地“带方案出让”有关设计方案的编制、审批、监督等方面，制定本意见，积极推广工业项目“带方案出让”模式。

一、概念界定

工业、物流仓储建设土地使用权“带方案出让”是指在建设用地出让公告发布前，已按法律法规要求完成拟出让用地土壤污染状况调查，其建设工程设计方案已编制完成，并经过部门审定，报市（县、区）政府招拍挂领导小组会议审议同意后，作为土地出让公告的一部分对外发布，竞买人竞

得土地后，可直接申请核发《不动产权证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，自然资源部门不再对设计方案进行技术审查的出让方式。

二、实施范围

各园区通过公开出让的工业用地（含新型产业用地，即区别于传统产业用地，供人们从事各类创新型产业、创意产业和生产性服务业等的用地）、物流仓储用地可采用“带方案出让”模式供地。韶关新区、韶关华南先进装备产业园负责各自授权范围内园区工业、物流仓储建设用地使用权“带方案出让”的设计方案编制、审批、监督工作；各县（市）、曲江区工业园区内工业、物流仓储建设用地使用权“带方案出让”的设计方案编制由园区管委会负责、审批工作由各县（市、区）自然资源部门负责。

各园区外工业、物流仓储建设用地使用权带设计方案出让可参照本意见执行。

三、办理流程

（一）出具规划条件

各园区自然资源主管部门依据控制性详细规划确定拟出让地块的规划条件。

（二）编制设计方案

各园区管委会依据已确定的拟出让地块规划条件，结合产业定位和项目建设要求等，委托有资质的设计单位编制建

设工程设计方案（含总平面图设计方案和建筑单体设计方案；涉及分期建设的，提供首期建筑单体设计方案）。

（三）组织方案审查

各园区管委会向园区自然资源主管部门书面申请地块“带方案出让”并办理建设工程设计方案审查，由园区自然资源主管部门出具书面审查意见。

（四）组织公开出让

各园区自然资源主管部门依据拟出让地块的规划条件、设计方案、产业类型、投资强度等拟定出让方案、出让公告和出让须知，并将设计方案和相应技术经济指标（含建设用地许可以及建设工程规划许可内容）纳入出让公告对外公示，进入公开出让程序（在建设工程设计方案对外公告期间，可编制施工图设计文件，并委托施工图审查机构进行施工图设计文件技术前期咨询服务，由施工图审查机构出具书面审查服务意见）。

（五）核发证书

土地成交后，竞得人在完成项目立项登记后，凭成交确认书等材料，通过“一网通办”向园区自然资源主管部门同时申请办理《建设用地规划许可证》及签订《国有建设用地使用权出让合同》事宜，其中韶关市区行政管辖范围内的出让合同签订由园区自然资源部门转市自然资源部门办理。另园区自然资源主管部门不再对核发《建设用地规划许可证》

事项进行批前公示，3个工作日内办结，并进行批后公告。竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》及缴清土地出让价款和相关税费后，办理《不动产权证书》。竞得人持立项文件、审定通过的设计方案、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》等材料，到园区自然资源主管部门申请核发《建设工程规划许可证》，园区自然资源主管部门不再对核发《建设工程规划许可证》事项进行批前公示，3个工作日内办结，同步按规定收取城市基础设施配套费，并进行批后公告。上述审批手续可采取“承诺制”、“容缺受理”、“并联审批”多举措办理，提高审批效率，压缩审批时间。

四、实施监督

土地出让后，各园区管委会、园区自然资源主管部门、工信部门按照职责分工，依据《国有建设用地使用权出让合同》的约定开展项目用地的履约监管工作，确保项目按约定实施。

（一）严格设计方案调整

“带方案出让”地块，原则上不得调整项目设计方案，如具有下列情形之一，确需调整设计方案的，可在不涉及规划条件变更的前提下向园区自然资源主管部门提出申请，按程序办理设计方案调整和建设工程规划许可变更手续，但不变更《国有建设用地使用权出让合同》：

1. 因人防、消防等施工图阶段设计变更的，应提供有效审查意见和相关文件。

2. 因现场施工条件、施工工艺需要的，应提交设计、监理出具的有效证明文件或第三方机构出具的评估报告。

3. 因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的。

4. 因国家、省、市政策、文件及行业规范、标准变化需要的。

5. 因工业、仓储设备以及生产工艺等对层高、建筑空间布局等建筑设计有特殊要求的，应提交设计或设备供应单位出具的有效证明文件。

（二）强化园区管委会监管职责

工业、物流仓储建设土地使用权“带方案出让”能有效推动园区项目“快速落地”，是改革攻坚规范治理的一项重要举措，各园区管委会与园区自然资源主管部门要加强沟通协调，提升服务效能，优化营商环境，切实推动园区项目“拿地即开工”。

各园区管委会及各园区自然资源主管部门要认真履行项目监管责任，加强日常巡查，发现项目单位不按设计方案开发建设，应会同相关职能部门及时督促纠正和处置，违反《国有建设用地使用权出让合同》约定和相关法律法规规定的，应追究当事人的违约、违法责任，并纳入信用管理。

五、不宜采用“带方案出让”模式的建设项目

下列工程建设项目不建议采用“带方案出让”模式：

（一）涉及易燃易爆危险品、危险化工学品的生产和存储项目或者技术难度特别复杂的项目。

（二）关系国家安全和生态安全、涉及重大生产力布局、重大公共利益的项目。

（三）涉及高能耗、高污染的项目。

（四）不符合产业政策的项目。

六、附则

（一）针对“带方案出让”设计方案编制工作，拟定了《韶关市工业、物流仓储建设土地使用权“带方案出让”设计方案编制指引》作为配套性技术文件，供各园区管委会及编制单位参照。

（二）本意见如与上级有关部门新出台的政策规定不一致的，以上级政策规定为准。

本意见自印发之日起实施。

韶关市工业、物流仓储建设土地使用权“带方案出让”设计方案编制指引

“带方案出让”项目的设计方案应包括总平面图、建筑单体设计方案图、效果图。

一、设计方案编制指引内容

（一）总平面图设计方案

1. 总平面图项目名称应与立项名称一致，后加建设工程设计方案总平面图（如***建设工程设计方案总平面图）。

2. 总平面图应附有区位图以及相关测绘资质单位提供的比例适当的地形图，该地形图能准确反映拟建设项目四至关系和实际地形地貌，以及周边现状情况、现状道路或规划道路及其标高。

3. 总平面图应标明规划建设用地红线（含坐标）、土地权属线、建筑控制线、指北针或风玫瑰、坐标及高程系统名称、图例、尺寸单位及其他说明。

4. 总平面图应清晰表达建筑的空间布局，明确新建建筑物轮廓线及其尺寸和拐点坐标、退让距离、与相邻建筑间距、建筑物性质、建筑层数、建筑高度、建筑火灾危险性分

类、建筑防火等级、建筑物编号、建筑物出入口、临街裙楼的沿街面长度、过街楼和过街通道及其宽度、建筑物室内±0.000及其对应高程、室外地坪规划高程。

4.1 总平面布局应与地块周边市政管网、水库、河流、高压走廊、铁路、加油加气站、变电站、污水处理厂、垃圾中转站、微波通道等设施预留足够的安全距离。

4.2 设计方案的建筑退让、建筑间距、地下室边线、绿线、蓝线、紫线等各类控制线应符合规划条件和《韶关市城乡规划技术管理规定》及相关技术规范、规定的要求。

5. 明确项目及其周边相邻规划道路（含规划保留现状道路）的名称、横断面尺寸、平面线型、车行道及车道分隔线、非机动车道、绿化分隔带、人行道、控制点（主要是交叉点、变坡点）的坐标和高程、坡长和坡度、交叉口倒角、公交站点（公交停靠点）、高架桥、人行天桥（过街地道）等道路基本信息。

6. 明确项目（或地块）出入口、地面门禁设施、项目（或地块）出入道路与城市道路相连接区段的变坡起止线及其对应高程以及该变坡起止线至城市道路红线的距离（变坡点应设在建设项目规划建设用地红线内），地面停车位（库）、尽端式回车场。

7. 明确地下室边线（多层地下室的，各层地下室边线应分别明确）及其拐点坐标、地下室出入口（车行、人行及

消防疏散出入口分开的，应分别明确）、地下室出入通道与室外地面相接处的变坡起止线及其高程以及该变坡起止线至相连接道路（包括城市道路和项目内部道路）红线的距离。

8. 明确消防通道及其平面线型、宽度、与相邻建筑物和构筑物的间距；消防登高场地、消防登高场地临建筑物构筑物一侧的外边线与相对应建筑物和构筑物的间距。

9. 明确门楼、值班室、配电房等配套设施的名称、位置（附建式的，应明确所在楼栋号及楼层）；明确垃圾收集、污水处理等环卫设施。

10. 明确绿地范围、截洪沟、护坡、挡土墙等设施及其与相临建筑物和构筑物的距离，排水明渠，室外台阶、坡道、栏杆、电梯、自动扶梯和自动人行道等，围墙（明确通透围墙还是实体围墙），室外独立的水塔、栈桥、烟囱、烟道、地沟等构筑物。

11. 分期建设项目应明确分期建设用地界线。

12. 总平面图应附有综合技术经济指标表（见附表）、分期建设项目应有分期建设技术经济指标表。

12.1 项目的容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、建筑退让、公共服务配套设施和规划控制要求等必须符合项目地块规划条件及土地出让合同要求。

12.2 停车位配建应满足规划条件和《韶关市城乡规划技术管理规定》及相关技术规范、规定的要求，电动汽车充电

桩、非机动车充电棚应按相关标准配置，机动车出入口、非机动车出入口、人行出入口的设置应符合规划条件、土地出让合同和相关技术规范、规定的要求。

13. 工业项目内的配套设施比例应满足相关文件政策要求，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。

14. 设计方案的竖向设计应尊重原地形地貌，基地的地坪标高与周边城市道路或相邻用地的标高应合理衔接，竖向坡度应合理，人行及车行的竖向应连接顺畅，建筑与护坡、挡土墙的距离应符合规范要求。建筑设计应当结合具体地形地貌，因地制宜，尽量少开挖山体，提倡采用坡地建筑的布局形式。

（二）建筑单体设计方案

1. 按制图标准绘制建筑单体设计方案图，图纸内容包含各层平面图、各侧立面图、剖面图以及局部大样图，各图纸应完整准确表达建筑功能、尺寸、高度、材质、色彩等内容。

2. 建筑平面应规整方正，满足工业生产、仓储需要，应留出完整可供使用的生产和仓储空间，建筑平面一般为大开间设计，主要进深不宜小于 15 米。

3. 建筑立面图准确标注材质色彩，装饰材质应与建筑风格协调，与建筑物的体型、体量、建筑立面装饰风格相吻

合，与周边建筑和环境协调统一。

4. 工业建筑亮化设计应简洁明快，对厂牌、标识、出入口、建筑立面、厂区围墙做亮化处理。

5. 建筑形态应与产业类型、业态相匹配，不得采用住宅类或办公类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。平面中的辅助房间应合理布局，楼梯间、卫生间、电梯间、工具间等辅助房间不宜布置在平面中央。

6. 建筑立面应具备工业建筑或公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置类似住宅的凸（飘）窗。

7. 仓库不应设置阳台、空中花园等使用功能不符的共享空间。

8. 仓储、工业厂房等建筑：结构层高在 8 米以上的单、多层厂房、仓库或结构层高在 4.5 米以上的高层厂房、仓库及新型产业用房，超出层高以每 2.2 米为单位累进增加 1 倍计算容积率指标，且累进倍数以 3 倍为上限。对层高有特殊要求的，层高可按实际功能需要和设计规范要求合理设置，计容建筑面积按其建筑面积的 1 倍计算。

二、条文执行建议严格程度说明

本《指引》是《韶关市自然资源局规范处置闲置低效用地专项行动方案》及《韶关市工业、物流仓储建设使用权“带方案出让”设计方案编制、审批、监督实施意见》的配套性技术文件，考虑到各园区实际操作的科学性和便利

性，对有关条文执行建议严格程度说明如下：

（一）有关条文中采用“必须”或“严禁”词语的建议很严格执行。

（二）采用“应”、“不应”或“不得”的条文建议严格执行，即一般情况下均建议按条文执行。

（三）采用“宜”或“不宜”的条文允许有选择性执行，即有条件时首先考虑按条文执行。

（四）采用“可”的条文表示有选择，在一定条件下可以执行。

附表：工业、仓储类项目技术经济指标表

附图：工业、物流仓储项目效果图参考案例

附表：工业、仓储类项目技术经济指标表

序号	指标项		计量单位	数值	备注
01	规划总用地面积		m ²		
02	规划建设用地面积		m ²		
03	总建筑基底面积		m ²		
04	总建筑面积		m ²		
05	其中	地上总建筑面积	m ²		
06		厂房建筑面积	m ²		
07		宿舍楼建筑面积	m ²		
08		科研楼建筑面积	m ²		
09		办公楼建筑面积	m ²		
10		门卫室建筑面积	m ²		
11		m ²		
12	其中	地下总建筑面积	m ²		
		地下设备用房建筑面积	m ²		
		m ²		
13	计容建筑面积		m ²		
14	其中	地上计容建筑面积	m ²		
15		地下计容建筑面积	m ²		
16	绿地面积		m ²		
17	绿地率		%		
18	容积率		/		
19	建筑密度		%		
20	办公生活配套建筑用地比值		%		
21	办公生活配套建筑面积比值		%		
22	最大建筑层数		层		
23	最大建筑高度		米		
24	非机动车停车位		个		
25	其中	地上非机动车停车位	个		
26		其中 非机动车充电棚车位	个		
27		地下非机动车停车位	个		
28	机动车停车位(小型汽车为标准当量)		个		备注无障碍车位、特殊车位个数
29	其中	地上机动车停车位	个		
30		其中 充电车位	个		
31		非充电车位	个		
32		地下机动车停车位	个		
33		其中 充电车位	个		
34		非充电车位	个		

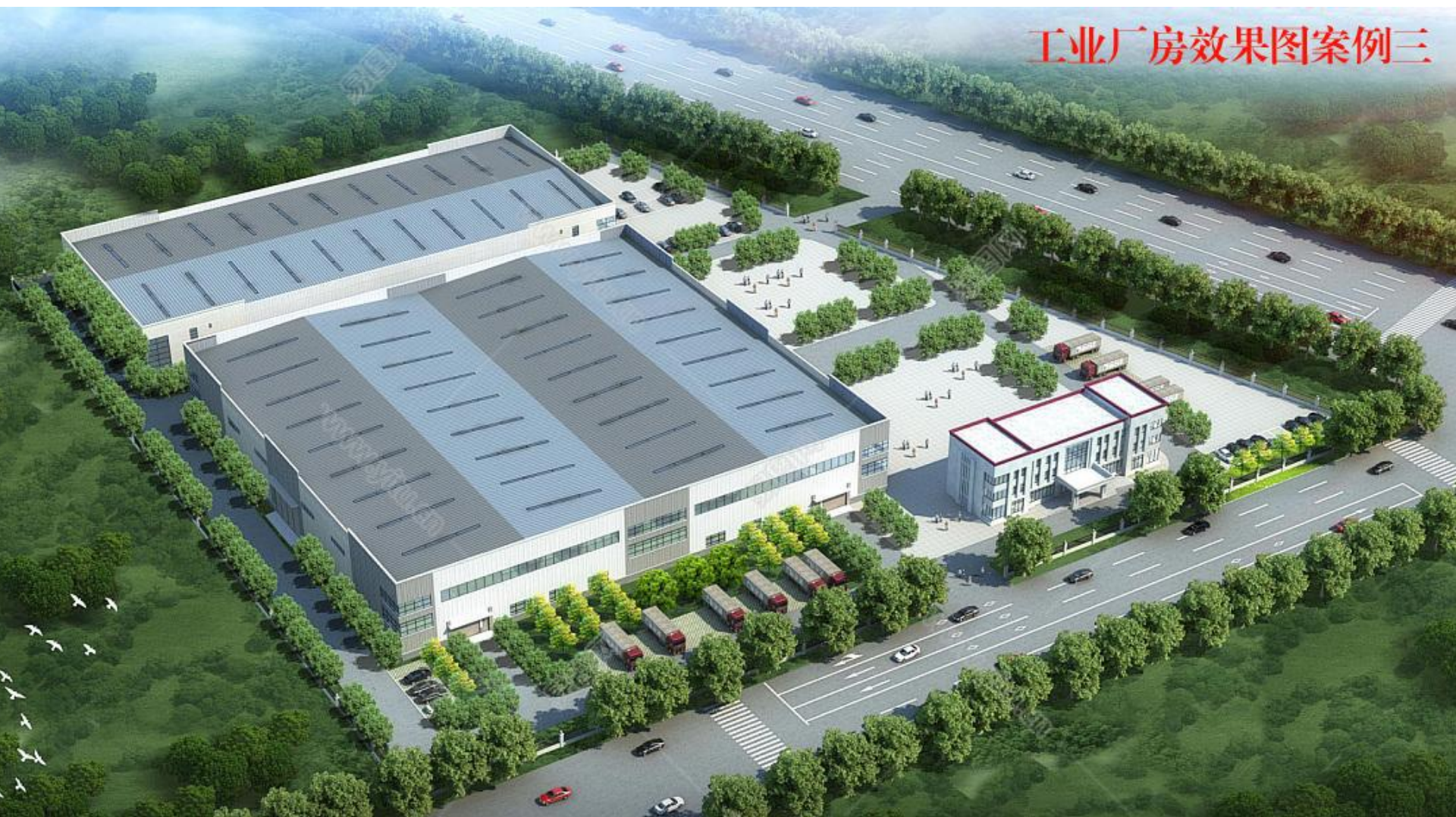
工业厂房效果图案例一



工业厂房效果图案例二



工业厂房效果图案例三



工业厂房效果图案例四



工业厂房效果图案例五



物流仓储效果图案例

