

天津市滨海新区产业用地控规管理有关 创新举措的操作细则（试行）

（草案公示）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实滨海新区高质量发展支撑引领行动的部署要求，切实发挥滨海新区综合配套改革试验区先行先试优势，促进滨海新区营商环境优化，为重点产业项目落地提供控规保障支撑，赋能产业经济发展。结合新区实际，制定本细则。

第二条 按照试点运行、政策成熟后推广的原则，各开发区、各级工业园区、主题园区、天津港（海滨大道以东范围）、大港油田等区域内的产业用地，适用本细则。后期可根据经济发展需要，扩大适用范围。

第三条 本细则所称产业用地，是指非房地产开发经营的工业用地（含M0）、物流仓储用地、港口用地和为制造业服务的工程咨询、技术服务的其他商务用地。

第二章 控规管理流程

第四条 控规实施分级管理，将控规管控内容划分为一类管

控、二类管控，涉及一类管控内容的，明确为重点修改，依法依规履行控规修改程序；涉及二类管控内容的，明确为一般修改，依法依规履行细分导则调整程序。

1. 一类管控内容主要包括：

- （一）控规单元发展目标、功能定位和空间结构；
- （二）控规街区主导属性；
- （三）城市主干路及以上路网结构。

2. 二类管控内容主要包括：

- （一）土地使用性质及其兼容性等用地功能控制要求；
- （二）容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等用地指标；
- （三）基础设施、公共服务设施、公共安全设施的配套要求；
- （四）基础设施用地的控制界线（黄线）、各类绿地范围的控制线（绿线）、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线（紫线）、地表水体保护和控制的地域界线（蓝线）以及道路用地的控制界线（红线）等及其控制要求；
- （五）地下空间开发利用的强制性控制要求；
- （六）城市设计中明确的强制性控制要求；
- （七）其他非一类管控内容。

第五条 加强弹性管控，在规划实施过程中，以下变化可视为符合控规，直接纳入规划执行，实施控规及细分导则“一张图”数据维护。

1.现状用地的适用

在规划实施前，已取得合法权证的现状建设用地，近期难以按照控规实施的，其各项指标与控规不符时，在控规实施前可继续保持原状，若要实施修缮和改造，可在不改变现状土地用途，并满足安全、卫生、环保等规划控制要求，承诺随时服从规划实施要求的前提下，可对建筑进行修缮或改造，建筑面积不超过已取得的合法权证的建筑面积。为促进老旧房屋、老旧小区改造，增加必要配套设施的，可相应增加配套设施面积。

2.用地性质的适用

在满足相邻关系、相互无不良影响前提下，可在地块内增加社区公益性设施、公共停车泊位、公共空间、公共通道或公共绿地；在满足安全环保要求、不影响区域功能定位的前提下，允许工业用地（三类工业用地除外）、物流仓储用地（三类物流仓储用地除外）、港口用地（天津港地区）、其他商务用地按需互相合理转换。

3.用地边界，用地面积、用地拆并的适用

因用地权属边界与规划用地边界不一致，可对用地边界进行微调，且调整用地面积不超过原总用地面积的 20%；因市政、交通等基础设施工艺和运营要求，在满足技术规定和相关专业标准的前提下，设计方案可对用地边界进行微调，且调整用地面积不超过原总用地面积的 20%；土地出让前，同一街坊、相同用地性质的相邻用地，根据实际需要可对用地拆分、合并；规划实施过程中，道路实施线位与规划线位有差异的，可在满足城市安全、不影响周边用地权属的前提下进行调整。

4.建筑面积的适用

由于用地边界微调引起用地面积变化的，在土地出让前，建筑面积以用地容积率和调整后用地面积的乘积为准。土地出让后，以合同核准的建筑面积为准。

5.容积率的适用

现状产业用地在满足安全、卫生、环保等要求和征得相关主管部门同意前提下，如需进行改造，其容积率允许在现状基础上适当提高，但不宜超过《天津市控制性详细规划技术规程》（DB12T 1116—2021）中第 9.1 项基准容积率有关规定。

6.绿地率、建筑密度、建筑高度的适用

在满足安全和环保要求、用地功能使用要求，并不影响其它利害关系人合法权益的前提下，可对产业用地的建筑密度、建筑高度进行调整，绿地率应满足基准绿地率要求，在满足安全、消防等的前提下，涉及现状提升改造的存量产业项目，绿地率按照不低于现状控制；建筑高度应满足主要河流、主要公园周边对于建筑高度的相关控制要求。

第六条 已查处认定为保留的违法建设与控规不符的，由属地政府组织开展违法建设是否可纳入后期规划修改的论证，经征求住建、规划资源、生态环境、应急等部门意见并报请区政府审定同意后，由属地政府组织在控规修编中统筹考虑公共服务设施配置等相关内容后予以落实，论证结论作为规划审批的依据。

第七条 优化控规修改报批流程。针对试点范围内控规修改工作，经规划资源管理部门审定后，即可开展批前公示，并将控规修改必要性论证报告（一报）纳入控规修改论证报告（二报）一并履行区政府报批程序。

第八条 针对重点项目履行承诺制。经区级及以上人民政府认定的重点产业项目，经论证并征求产业、科技、应急、环境、自然资源等相关部门意见后，符合“三区三线”国土空间规划等上位规划管控要求的，由产业园区（含天津港、大港油田地区）所在管理部门出具书面承诺，在核发项目建设工程规划许可证前

按承诺完成控规批复，并纳入控规及细分导则“一张图”数据维护。

第三章 指标弹性管控

第九条 在满足安全、消防等的前提下，涉及现状提升改造的存量产业项目，如土地出让合同对绿地率指标无明确要求的，其绿地率可按照不低于现状进行规划审批。

第十条 对现状取得合法审批手续，规划为绿地的情形，明确单独修改中不再进行绿地占补平衡，由所在开发区或街道在后期区域控规修编中统筹考虑。

第十一条 以控规单元为核算单元，整体统筹容积率、绿地率等规划指标，产业项目的配套设施用地指标可以在该项目的不同规划地块中调剂使用，提升产业用地弹性适应度。

第十二条 试点范围内规划产业用地及天津港（海滨大道以东范围）内规划港口用地，可按照《天津市推进产业用地高质量规划利用管理规定》、《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》等相关规定，适用用地类型转换、基准范围内按需确定产业用地容积率、用途兼容、用途混合设置等支持政策。

第四章 其他事项

第十三条 本细则自印发之日起施行，试行两年。市规划资源局滨海新区分局负责本细则的具体解释工作。其他未规定事项按照国家及天津市有关规定执行。