郑州市工业区块线管理细则（试行）

## 第一章 总则

第一条【出台背景】为规范全市工业区块线管理，保障先进制造业发展空间，提高用地节约集约利用水平，根据《郑州市进一步加强制造业高质量发展若干政策（郑政〔2023〕23号》等文件有关规定以及工业区块线划定成果，结合郑州市实际，制定本管理细则。

第二条【概念内涵】本细则所称工业区块线（以下简称区块线）是指为保障工业用地总规模，支撑工业发展，需要特殊保护、严格管理，以工业用地为主导，经郑州市人民政府批准公布的工业区块范围界线。

本细则所称工业用地包括区块线内普通工业用地（含一类工业用地、二类工业用地、三类工业用地）、新型工业用地、新型产业用地和物流仓储用地。

第三条【管理内容】区块线的划定与调整、规划与用地管理、实施与监督等活动，适用本细则。

第四条【适用范围】郑州市全域及纳入航空港区管理的尉氏四乡镇，包括郑州航空港区、郑东新区、郑州经开区、郑州高新区四个开发区，中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区、上街区六区，巩义市、登封市、新密市、荥阳市、新郑市、中牟县六县（市），尉氏县大营镇、洧川镇、岗李乡、大马乡四个乡镇适用本细则。

第五条【划定原则】按照“严守总量、提质增效、产城融合、刚性管控”的原则，稳定工业用地总规模，促进工业用地合理布局和规模集聚。

第六条【信息化系统建设】市自然资源和规划部门负责建立全市区块线的地理信息数据库，并纳入国土空间规划“一张图”进行动态跟踪与维护。

第七条【职责分工】市自然资源和规划部门会同市发展改革、市工业和信息化主管部门负责全市区块线的统筹划定和规划管理等相关工作。

市发展和改革、工业和信息化、物流口岸等相关产业部门负责区块线内产业准入、产业退出、产业发展等相关工作。

各开发区管委会、各区县（市）人民政府负责辖区区块线规划落实，以及区块线内重点产业项目遴选、工业用地管理及产业项目监管等工作。各开发区管委会、各区县（市）产业主管部门负责区块线内工业用地的产业准入、综合绩效评估、租赁转让、产业退出等产业全过程监管工作。

## 第二章 工业区块线的划定

第八条【划定分级】区块线按一级区块线和二级区块线分级划定（以下简称一级线、二级线）。一级线是保障郑州市工业长远发展的工业用地管理底线，是先进制造业、战略性新兴产业发展的核心载体；二级线是为稳定郑州市一定时期工业用地总规模、未来可根据城市发展需要适当调整使用性质的工业用地管理过渡线。

第九条【区块线总规模】全市区块线总规模原则上不少于640平方公里，占城镇建设用地的比例应不低于30%。区块线具体范围以郑州市人民政府批准并公布的为准。

第十条【一级线划定范围】一级线是指位于城镇开发边界内，规划确定主导功能为工业，包括省级先进制造业开发区及其以外集中成片的工业用地。

第十一条【二级线划定范围】二级线是指位于城镇开发边界内，现状工业基础较好，而规划用地性质为非工业主导功能，但近期仍需保留工业用途的工业用地。

第十二条【区块线管理要求】各开发区、各区县（市）区块线内的工业用地面积不得低于辖区区块线总用地面积的60%。单个区块线内的工业用地面积，原则上不低于该区块线总用地面积的60%。

第十三条【划定程序】区块线的划定应遵循以下程序：

（一）市自然资源和规划部门会同市发展和改革、工业和信息化、市物流口岸等相关部门根据市国土空间规划要求和全市工业经济发展规划，组织编制区块线划定方案；

（二）征求各开发区管委会、各区县（市）人民政府意见；

（三）组织专家对全市区块线划定方案进行科学论证；

（四）组织向社会征求意见，进行批前公示，公示期不得少于30日；

（五）报郑州市人民政府审批并公布；

（六）规划成果纳入国土空间规划“一张图”。

## 第三章 工业区块线的调整

第十四条【总体要求】经郑州市人民政府批准实施的区块线原则上不得调整，在实施管理中因城市发展需要，确需对区块线进行调整的，需遵循“基本规模不减少、产业布局更合理”的原则。

第十五条【调整类型】区块线的调整类型包括修编和修改。

第十六条【修编情形】根据全市国民经济和社会发展规划要求，并结合全市工业发展情况，原则上每5年由市自然资源和规划部门牵头对全市区块线管理工作进行整体评估，并根据评估结果情况对区块线划定成果进行修编。

第十七条【修编程序】修编程序参照本细则第十三条划定程序执行。

第十八条【修改情形】符合以下情形之一的，可申请对区块线进行修改。

（一）市级国土空间总体规划等上位规划发生变更的；

（二）因实施市级及以上重大基础设施和公共服务设施、防灾减灾等工程项目或重大项目需要的；

（三）因各开发区管委会、各区县（市）人民政府主导并经郑州市人民政府批准的城市更新项目实施需要的；

（四）郑州市人民政府认定的其他情形。

第十九条【修改要求】

涉及修改一级线的，应同时提出拟占补平衡方案。

涉及修改二级线的，原则上进行规模占补平衡，因市级及以上重点项目建设或各开发区管委会、各区县（市）政府批准可进行规模修改。

区块线修改需满足本细则第十二条的管理要求。实施区块线占补平衡不得以区块线外的不可开发用地置换区块线内的可开发用地。

第二十条【一级线修改程序】一级线的修改由各开发区管委会、各区县（市）政府或市级相关部门向市自然资源和规划部门提出书面申请，同时提出区块线修改方案（含拟占补平衡方案），由市自然资源和规划部门会同市发展和改革、工业和信息化、市物流口岸等相关部门审查并报郑州市人民政府批准后启动，并参照本细则第十三条第（四）至（六）项程序要求开展修改工作。

第二十一条【二级线修改程序】二级线的修改由各开发区管委会、各区县（市）政府组织编制区块线修改方案，征求同级发展和改革、工业和信息化、市物流口岸等相关部门意见后，由同级自然资源和规划部门组织区块线修改方案审查工作，经各开发区管委会、各区县（市）政府审批后，定期向市自然资源和规划部门备案。

第二十二条【区块线修改方案】区块线修改方案按照本细则第二章区块线划定要求执行。

区块线修改方案应包含以下内容：

（一）区块线修改原因及依据；

（二）区块线现状及相关规划情况；

（三）区块线修改可行性分析；

（四）区块线修改前后方案对比；涉及一级线修改的，应包括占补平衡方案；

（五）区块线修改指标前后对比，含区块线编号、现状工业用地面积、规划工业用地面积、区块线面积、线内工业用地比例（不少于60%）等；

（六）区块线修改成果数据。

第二十三条【特殊情形】控制性详细规划编制和修改、城市更新项目实施方案涉及区块线修改的，可纳入控制性详细规划方案同步编制、同步报批。控制性详细规划由各开发区管委会、各区县（市）政府审批的，如涉及一级线的修改，应按规定先报郑州市人民政府审批修改一级线。

第二十四条【公示期限及内容】区块线修改应进行批前公示（不少于三十日）和批后公告，公示公告内容应包括区块线修改前后方案对比、线内工业用地比例对比等。涉及一级线修改的，公示公告内容还应包括一级线占补平衡方案。

第二十五条【“一张图”数据库使用】开展区块线修改，应以国土空间规划“一张图”系统数据库底数底板作为基础数据。涉及一级线修改的，在启动修改前组织编制主体应通过“一张图”系统对占补平衡方案的合理性进行预审。区块线修改方案批复后及时对国土空间规划“一张图”系统进行数据更新，修改涉及占用一级线内工业用地的，入库信息应列明所属修改情形、项目名称等情况。

第二十六条【数据库的维护】有以下情形之一的，由自然资源和规划部门进行数据库维护，并将维护情况定期向郑州市人民政府报告。

（一）因地形图、权属线、建设现状等方面信息遗漏对区块线进行优化的；

（二）其他经市自然资源和规划部门认定的情形。

## 第四章 规划与用地管理

第二十七条【一级线内的规划管理】一级线内规划工业用地应予以严格保护，原则上不得建设商品住宅和大型商业服务业设施，除因公共服务设施、市政和交通基础设施（含轨道车辆段、停车场上盖开发）、绿地、人才住房和保障性住房等公共利益需要，原则上不得调整为其他非工业用途。

一级线内已规划为其他用途（包括居住、商业、道路、配套设施等）的用地，可按照已批准的法定规划予以实施。

第二十八条【二级线内的规划管理】二级线内的现状工业用地在本细则有效期内应予以保留，除因公共服务设施、市政和交通基础设施（含轨道车辆段、停车场上盖开发）、绿地、人才住房和保障性住房等公共利益需要，以及为产业发展确需安排相关配套设施外，原则上不得作为其他非工业用途。

二级线内现状工业用地如需开展以工业为主导功能的城市更新，纳入一级线进行管理；如确需开展以居住、商业为主导功能的城市更新，需按修改程序调出区块线，并按照批准的法定规划予以实施。

二级线内现状为其他用途的用地（包括居住、商业等），可按照批准的法定规划予以实施。

第二十九条【区块线内的其他用地管理】在符合规划的前提下，鼓励在区块线内非工业用地上安排研发创新、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用地，适当安排会议展示、商业零售、餐饮酒店、人才住房、加油加气用地（含加氢）、医疗等为产业配套用地，推动区块线从单一生产功能向城市综合功能转变。

第三十条【区块线内用地管理要求】在区块线的日常管理中，各区块线内的工业用地面积原则上不低于该区块线总用地面积的60%。区块线内如确需安排重要的公共服务设施、会议展示等配套设施和市政、交通基础设施等项目，应以行政辖区为单位进行平衡，保证辖区区块线内工业用地的面积不得低于辖区区块线总用地面积的60%。

第三十一条【特殊情形管理要求】对区块线内普通工业用地调整为新型工业用地、新型产业用地进行严格管理。区块线内新型工业用地、新型产业用地面积原则上不超过辖区区块线中工业用地总面积的10%。特定区域可按照经市政府同意的规划方案提高比例。

第三十二条【工业用地的建筑管理】区块线内普通工业用地的建筑功能安排应严格按照自然资源部关于《工业项目建设用地控制指标的通知》和《郑州市城市规划管理技术规定》等相关规定要求，除必要的宿舍、食堂、小型商业和其他配套辅助设施外，严禁在工业用地中安排成套商品住宅、专家楼、商务公寓和大规模的商业和办公等建筑功能。工业建筑形态应与产业类型、业态相匹配，厂房和研发用房不得采用住宅类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。对于区块线内非普通工业用地（如新型工业用地、新型产业用地等）的建筑形态及功能，按照现行政策执行。

第三十三条【工业用地的配套设施管理】鼓励区块线内的各类配套设施集中统一设置。工业项目进行改建、扩建的，其配套设施应同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

第三十四条【提升工业用地效率】新增工业项目在符合规划及相关要求前提下可适当提高开发强度；对现有工业项目、仓储项目在符合规划、不改变用途的前提下，支持工业用地改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、提升建筑密度。引导土地使用权人签订土地出让补充合同或项目监管协议，鼓励提升已供应工业用地的使用效益。

加大区块线内低效闲置工业用地的盘活挖潜力度，聚焦存量空间资源提质增效，拓展工业发展空间，支持工业企业开展楼宇经济。

## 第五章 实施与监督

第三十五条【规模指标保障机制】通过多种途径保障工业用地供给水平：

（一）各开发区、各区县（市）国土空间规划应优先保障区块线内的工业用地规模；

（二）各开发区、各区县（市）统筹的新增建设用地指标应优先保障区块线内的项目需求；

（三）各开发区、各区县（市）连片储备工业用地原则上应在区块线内选址；

（四）不在区块线内选址的新建工业项目（市级以上重点项目以及安全生产、工艺技术等特殊要求的工业用地除外），原则上不得配置建设用地规模与用地指标。

第三十六条【工业用地效率监测机制】各开发区、各区县（市）负责建立工业用地效率监测体系，定期监测分析区域工业用地亩均效益（含亩均税收和亩均工业增加值）。新增供应的工业项目应将投资强度和亩均效益指标纳入监管协议。

第三十七条【工业用地批后履约监管】各开发区、各区县（市）应加强工业项目监管协议的履约监管，完善工业用地履约复核，按“谁提出、谁审核、谁管理、谁监管”的原则，组织对项目的开发建设、投资强度、产值税收、项目达产指标等指标执行情况进行评价。对评价不达标的，应按监管协议约定追究违约责任。

第三十八条【区块线的监管责任】郑州市人民政府将区块线落实情况纳入各开发区、各区县（市）绩效考核。市自然资源和规划部门负责利用信息化手段，对各开发区、各区县（市）实施情况进行评估考核。具体考核办法另行规定。

## 第六章 附则

第三十九条【解释责任】本细则由市自然资源和规划部门负责解释。

第四十条【施行时效】本细则自2024年x月x日起施行，有效期五年。