附件1

柳州市工业项目建设用地控制指标

（2025年修订）（征求意见稿）

一、为加强工业项目建设用地管理，促进工业用地节约集约和高效利用，制定本建设用地控制指标（以下简称“控制指标”）。

二、为了达到集约用地、布局集中、产业集聚的目的，工业项目除对资源、环境、地质等条件有特殊要求外，原则上安排进入各类产业园区。

三、本控制指标是对工业项目（或单项工程）及其配套工程在土地利用上进行控制的标准，适用于新建、改建工业项目。按照工业用地落实土地用途的战略性新兴产业、先进制造业项目，应执行本控制指标。

四、本控制指标适用于柳州市市区范围内国有土地上的工业项目建设，集体土地上的工业项目建设应参照执行。各县工业园区试行工业项目“标准地”出让的，可参照执行。

五、项目建设用地应符合国土空间规划要求，尽可能利用未利用地，不占或少占耕地特别是优质耕地，禁止占用永久基本农田。改、扩建项目应充分利用原有的场地和设施，尽量减少新增建设用地。

六、本控制指标是核定工业项目用地规模、评价工业用地利用效率的重要标准，是编制项目用地有关法律文书、项目初步设计文件和可行性研究报告等的重要依据，是对项目建设情况进行检查验收和违约责任追究的重要尺度。

工业项目所属行业已有国家颁布的有关工程项目建设用地指标的，应同时满足本控制指标和有关工程项目建设用地指标的要求。

七、工业项目建设用地投资强度、地均税收、产出强度、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率必须同时符合以下规定：

（一）工业项目投资强度、地均税收、产出强度控制指标应符合附件1-2的规定。

（二）工业项目用地范围内行政办公及生活服务设施用地不得分割转让；原则上用地面积不得大于工业项目总用地面积的7%，建筑面积不得大于工业项目总建筑面积的15%；经城市人民政府同意，在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，且建筑面积不得大于总建筑面积的30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

（三）工业企业内部一般不得安排非安全生产必需的绿地。工业项目绿化布置应符合《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）的要求。

八、工业项目建设应采用先进、成熟的生产工艺、生产设备，缩短工艺流程，鼓励建设多层工业厂房，鼓励工业企业合理利用地上、地下空间。

九、建设项目竣工、投产、达产验收时，未达到本控制指标要求的，应依照合同约定及有关规定追究违约责任。

十、本控制指标中工业行业分类按《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）执行。战略性新兴产业分类按《战略性新兴产业分类（2018）》（国家统计局令第23号）执行，先进制造业分类按《新产业新业态新商业模式统计分类（2018）》（国统字〔2018〕111号）执行。土地等别依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）制定的城镇土地等别执行。上述部门规章、国家标准发生修订的，按照最新修订后的执行。

十一、本控制指标自发布之日起执行。

附件：1-1 控制指标说明

 1-2 柳州市新增工业项目“标准地”控制指标

（2025年修订）

附件1-1

控制指标说明

1．**投资强度**：项目用地范围内单位土地面积的固定资产投资额。反映单位土地项目固定资产投资情况，是衡量工业用地投入水平的重要尺度。

**计算公式：**

投资强度=项目固定资产总投资÷项目总用地面积。

其中：项目固定资产总投资包括厂房、设备和地价款。

2．**容积率**：项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。反映项目对土地的空间利用情况，是衡量土地利用强度的重要尺度之一。

**计算公式：**

容积率=总建筑面积÷项目总用地面积。

当建筑物层高超过8米，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

3. **建筑系数**：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与项目总用地面积的比例。反映项目对土地在平面上的利用情况，是衡量土地利用强度及合理性的尺度之一。

**计算公式：**

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%。

4. **行政办公及生活服务设施用地所占比重**：项目用地范围内行政办公、生活服务设施占用土地面积占总用地面积的比例；行政办公、生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比例。反映项目中非生产配套设施使用土地的情况，是反映企业内部用地结构合理性的重要尺度之一。

**计算公式：**

行政办公及生活服务设施占地面积比重=行政办公、生活服务设施占用土地面积÷项目总用地面积×100%。

行政办公及生活服务设施建筑面积比重=行政办公、生活服务设施建筑面积÷项目总建筑面积×100%。

5．**产出强度**：项目用地范围内单位面积工业总产值。反映单位土地上项目的产出情况，是衡量土地产出水平的重要指标。

**计算公式：**

产出强度=项目工业总产值÷项目总用地面积。

6．**地均税收**：项目用地范围内单位面积的项目税收情况，是衡量土地产出水平的另一个重要指标。

**计算公式：**

地均税收=项目税金上缴总额÷项目总用地面积。

|  |
| --- |
| 附件1-2 柳州市新增工业项目“标准地”控制指标 （2025年修订） |
| **行业代码** | **行业名称** | **固定资产投资强度（万元/亩）** | **地均税收（万元/亩）** | **产出强度（万元/亩）** | **容积率（≥）** | **建筑系数（≥）** | **备注** |
| **13** | 农副食品加工业 | 197 | 13 | 280 | 1.1 | 40% |  |
| **14** | 食品制造业 | 207 | 13 | 280 | 1.1 | 40% |  |
| **15** | 酒、饮料和精制茶制造业 | 181 | 14 | 337 | 1.1 | 40% | 新增产业 |
| **16** | 烟草制品业 | 205 | 13 | 280 | 1.1 | 40% | 新增产业 |
| **17** | 纺织业 | 181 | 13 | 280 | 0.9 | 40% | 新增产业 |
| **18** | 纺织服装、服饰业 | 258 | 13 | 303 | 1.1 | 40% |  |
| **19** | 皮革、毛皮、羽毛及其制品 和制鞋业 | 135 | 12 | 280 | 1.1 | 40% | 新增产业 |
| **20** | 木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业 | 154 | 14 | 337 | 0.9 | 40% |  |
| **21** | 家具制造业 | 178 | 13 | 280 | 0.9 | 40% | 新增产业 |
| **22** | 造纸和纸制品业 | 188 | 13 | 288 | 0.9 | 40% | 新增产业 |
| **23** | 印刷和记录媒介复制业 | 237 | 13 | 280 | 0.9 | 40% | 新增产业 |
| **24** | 文教、工美、体育和娱乐用 品制造业 | 173 | 13 | 280 | 1.1 | 40% | 新增产业 |
| **25** | 石油、煤炭及其他燃料加工 业 | 240 | 14 | 337 | 0.5 | 35% |  |
| **26** | 化学原料和化学制品制造业 | 268 | 13 | 280 | 0.6 | 35% |  |
| **27** | 医药制造业 | 250 | 14 | 337 | 0.9 | 40% |  |
| **28** | 化学纤维制造业 | 320 | 14 | 280 | 0.9 | 40% |  |
| **29** | 橡胶和塑料制品业 | 201 | 13 | 280 | 1.1 | 40% | 新增产业 |
| **30** | 非金属矿物制品业 | 131 | 13 | 317 | 0.8 | 40% |  |
| **31** | 黑色金属冶炼和压延加工业 | 273 | 13 | 280 | 0.7 | 35% |  |
| **32** | 有色金属冶炼和压延加工业 | 268 | 13 | 294 | 0.8 | 35% |  |
| **33** | 金属制品业 | 207 | 13 | 294 | 0.8 | 40% |  |
| **34** | 通用设备制造业 | 296 | 13 | 303 | 0.8 | 40% |  |
| **35** | 专用设备制造业 | 270 | 14 | 337 | 0.8 | 40% |  |
| **36** | 汽车制造业 | 287 | 13 | 337 | 0.8 | 40% |  |
| **37** | 铁路、船舶、航空航天和其 他运输设备制造业 | 324 | 14 | 337 | 0.8 | 40% |  |
| **38** | 电气机械和器材制造业 | 279 | 13 | 337 | 1.1 | 40% |  |
| **39** | 计算机、通信和其他电子设 备制造业 | 306 | 14 | 481 | 1.3 | 40% |  |
| **40** | 仪器仪表制造业 | 265 | 14 | 337 | 1.3 | 40% |  |
| **41** | 其他制造业 | 135 | 13 | 280 | 1.1 | 40% |  |
| **42** | 废弃资源综合利用业 | 176 | 14 | 280 | 0.8 | 40% |  |
| **43** | 金属制品、机械和设备修理业 | 158 | 13 | 280 | 0.8 | 40% | 新增产业 |

备注：1.固定资产投资强度、地均税收、产出强度：根据《自然资源部关于发布工业项目建设用地控制指标的通知》《广西壮族自治区建设用地控制指标（2021年修订）》，结合柳州市实际情况综合确定。

2.高新技术产业园区、综合类产业园区、外向型经济类产业园区地均税收、产出强度要求原则上不低于《广西壮族自治区建设用地控制指标（2021年修订）》所设定标准。

3.对于部分项目受控高等特殊原因影响，固定资产投资受限，不能达到柳州市控制指标约定要求的，按一事一议方式报市入园联合论证会审议。