

广州市工业园区规划设计指引

(试行)

1、导 则

1.1 为满足广州建设国际性区域中心城市需要，实现新时期广州市的产业发展目标，科学的利用土地，促进经济发展更好的发挥城市效能，特制定本指引。

1.2 本指引使用范围为广州市行政辖区内工业园区规划及建设。有关发展规范及规划标准的准则，应在规划新工业区时应用；如情况许可，该准则亦宜在现有工业区内逐步施行，尤其在现有工业用地重新整合调整时施行。

1.3 本指引是以国家、广东省、广州市的有关规范及标准为依据，参照香港、台湾和国内相关城市的同类标准及准则，合广州市的具体情况，及历年来城市建设管理经验编制而成。

1.4 本指引主要针对工业园区规划设计的一般共性问题建议引导，具特殊要求的工业用地按相关专业要求执行。规划工业园区时，一般应采用上述设计原则，尽管每项具体设计都会受制于个别地块的环境及项目性质。

1.5 本指引未包括内容应符合国家、广东省、广州市的有关规范及标准及相关专业规范要求。

1.6 本指引应定期的更新以适应城市经济社会环境发展状况的变化及相关规范、工艺、技术的更新。

2、工业园区规划设计

2.1 工业园区的界定及分类

2.1.1 工业用途

本指引“工业用途”与国标《城市用地分类与规划建设用地标准》中所分类叙述的工业用地M用途一致。定义一般可表述如下：凡任何处所、或建筑物、构筑物内(不包括露天矿场用地)用作进行物品的制造、更改、清洗、修理、装饰、精加工、出售前改装、捣碎或拆除、进行物料的改变、包装，或与上述程序项配套的贮存、装卸及有关的研究设计均属工业用途。

2.1.2 工业园区

本指引所指的工业园区为集中一定规模的城市用地用来主要发展工业用途。广州目前情况，根据不同的管理关系，可大致分为国家级、市级、区级、镇级。

2.1.3 工业用地分类

工业用地一般指工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地。本指引主要按国标(GBJ137-90)《城市用地分类及规划建设用地分类标准》分类，结合新的发展形势和本市的实际情况，在国标现有三类工业用地的基础上补充增加高新技术园区用地。

2.2 工业园区的规划设计原则

关于工业用地选址及规划布局采取的主要原则有：

2.2.1 一般规划原则

2.2.1.1 选址应根据广州市战略规划纲要、总体规划、近期建设规划要求，结合城市发展目标和社会经济发展情况及用地、环境要求综合加以确定。

2.2.1.2 贯彻合理用地、节约用地的原则，协调好社会、经济、环境三大效益，发挥土地的最大综合效益。

2.2.1.3 应按不同类型在城市中合理布局，其规划建设应与周围土地使用功能及环境要求相协调，与城市居住区有适宜便捷的交通联系。

2.2.1.4 应根据土地价值的级差和区位条件，有重点、分层次、分区域发展不同项目。

2.2.1.5 有良好的自然条件如地质条件、排水条件，不受洪涝威胁。用地宜为平地或大片平坦的阶地。

2.2.1.6 有配套完善的市政及公共服务设施，如水、电、燃料供应和废物处理等。

2.2.1.7 有便捷的交通连接城市各交通性干道，能方便迅速的进入区域货物运输系统，如铁路、高速公路、港口、机场等。

2.2.1.8 应严格保护水环境，加强大气环境、声环境污染控制，根据工业各类项目做好环境影响评价工作，按照广州市环境功能分区进行分类管理。

2.2.1.9 工业项目及用地应相对集中，集聚发展，以形成一定的规模效益。

2.2.1.10 用地应满足分阶段发展和未来发展的需要。

2.2.1.11 充分利用广州的地区优势，应优先发展高技术、高附加值、低污染的产品，符合国家及广州的产业政策，符合建设现代化工业园区的趋势。

2.2.2 一类工业用地布局准则

此类工业（M1）基本上不会造成环境污染，主要包括家庭用品制造、工艺品组装制造、服装加工缝纫、电子器材配件组装、调试、干粮加工等。

2.2.2.1 此类工业可设置在城市住宅区的相邻地段，其用地和住宅区之间一般不需设置防护绿带。

2.2.2.2 此类工业可集中设置组成工业区，亦可与居住用地混合布置，但应规划成组团设置相对独立。

2.2.2.3 工业区最好与住宅区之间有商业或工业办公建筑作为缓冲区。

2.2.2.4 一类工业一般可集中设置在多层厂房建筑内。

2.2.3 二类工业用地布局准则

一般工业（M2）

此类工业对环境造成一定污染，主要包括纺织、制衣、地毯、食品加工、医药制造、车辆维修与养护等。这类工业可能会造成烟雾与噪声，也会排放一定量的三废，布局要求相应提高。

2.2.3.1 用地应单独设置，不得与居住用地混杂。一般亦可容纳于多层工厂建筑内。

2.2.3.2 最好位于空气流通，以及污染较轻的地区，与居住区的绿化防护带必须根据其污染程度而定，应符合防护距离的有关标准。

2.2.3.3 选址应附有环境影响报告书，并通过环境影响评价，明确界定区内适宜发展和不适宜发展的工业门类，防止交叉污染。

2.2.3.4 由污染物排放的企业，应达到国家相关标准后才可对外排放，不得在城市水源地上游地区布置有水污染物排放的企业，不得在城市上风向布置有气污染物排放的企业。

2.2.3.5 工业区地段必须满足相应的噪声防护标准。

2.2.3.6 二类工业需要较为完善的道路系统，应布置在交通运输好集散方便的地方。应配备有足够空间设置废污处理设备。

2.2.3.7 有大量重型车辆运输和较多露天作业的工业用地宜在其周界面设置较大范围的绿化隔离带区，可隔开凌乱的作业和重型车辆所造成的繁忙交通，从而减少对环境造成不良影响。

2.2.3.8 留有工业区日后转型发展的可能。

2.2.4 三类工业用地布局准则

此类工业对环境有较大污染，包括化学、造纸、制革、建材、采掘、冶金大中型机械制造工业等。

2.2.4.1 一般应布置在远郊工业区和卫星城镇，老城区和城市近郊原则上不再安排。

2.2.4.2 选址应附有环境影响报告书，应避免对住宅及其他敏感土地用途造成不良的环境影响(例如产生噪音、异味、尘埃等)。严禁设置在在水源保护地和历史文化保护区、自然保护区、风景名胜区的保护范围和其它需要特别保护的区域。

2.2.4.3 工业区的规划布局应符合主导风向及环保的要求，工业区选址一般应在住宅生活区的下风向(城市全年主导风向)。

2.2.4.4 工业区与周围居住区、生活服务区必须设置足够的绿化隔离带，保持必要的安全卫生距离，并符合相应卫生防护标准。在现有工业用地区域建设住宅等非工业建筑，应当符合环境保护要求的防护距离。

2.2.4.5 与城市交通性主干道或跨境公路、铁路、港口等交通设施有方便的交通联系，以方便运送货物、原料，减少日常运营费用。

2.2.4.6、有足够的供水、供电、供气、污水处理、电话服务等公用工程设施以及存放与处理废物的设施。

2.2.4.7 对城区内易燃、易爆、污染严重、运输量大的工厂，应有计划地实行关、停、转、迁。

2.2.4.8 严格保护水环境，加强大气环境、声环境污染控制。

2.2.4.9 与城市居住区和公共配套设施有方便适宜的联系。

2.2.5 高新技术园区用地布局准则

高新技术园区的工业门类具有资金、技术密集、高增值等特征，其融合了高科技工业及其有关研究及发展，主要包括高新产品试验及分析、电脑软硬件开发、生物科学产品、高端电子通讯器材、光学与电子光学产品、新材料产品等。

这个土地用途类别的首要重点是科学研究、新科技及新产品的开发。与核心研究及发展工作相关的活动，如有限度的辅助生产活动也可获准在科学园内进行。此类工业对劳动力的数量要求不是太高。

2.2.5.1 选址应处于良好的生态环境或景色优美的环境中。

2.2.5.2 连接城市主要道路，交通便利。有便利的交通连接机场，最好能提供集体运输以方便经常到访的商务人员。

2.2.5.3 以邻近高等教育院校或研究发展机构为宜，以增强与业界之间的合作；

2.2.5.4 亦可设置在居住区邻近，作为一般工业和居住区之间的“过渡地区”。

2.2.5.5 设有先进的电讯基础设施。

2.2.5.6 科学园区以知识及科技为本的公司提供环境和建立形象，园内应进行大规模的景观美化工程，以营造优美的环境。

2.2.5.7 配备完善的辅助及配套设施，包括住宅、配套商业及休憩娱乐设施。园内应可为到访的学术及技术研究人员提供附服务设施及住宿地方。

2.2.5.9 入口及周界面应重点处理，面向主要干道的高科技工业厂房建筑外观宜满足较高的建筑设计标准，以塑造良好的形象。

2.2.6 具特殊要求的工业用地布局准则

经研究，一些特殊的地点因素可能只适用于特定的土地用途。如那些使用危险品作为原料或需要起卸大量危险品原料的工业（安全因素）；放射性工业、易爆物制造储存业、危险品贮存仓库、加油站等储运设施（安全因素），某些需要海路运输的特殊工业（临港航运因素）等。

2.2.6.1 位置一般应远离住宅区，特别是要尽量减少对环境造成不良影响及产生潜在危险。

2.2.6.2 用地面积及与相邻区域的安全距离根据应按专业及运作要求来确定。

2.2.6.3 划定严格管制的界线，例如边界墙或铁丝围栏。

2.2.6.4 一般需划设紧急车辆通道并满足消防安全的需要。

2.2.6.5 提供特殊的辅助设施，例如消防站、码头、隔离绿化带等。

2.3 工业园区的规模及用地构成

2.3.1 工业园区的建议规模

2.3.1.1 各个工业园区工业用地总量不应超过城市总体规划确定的工业用地规模。

2.3.1.2 合理的确定各个工业园区用地规模，主要来自两个方面的考虑，一是工业自身对工艺及用地环境上的要求，二是城市实际用地情况及相关制约因素。

2.3.1.3 规划工业园区用地规模可参考以下指标

规划工业园区用地规模

用地分类	占地面积（公顷）
一类工业	≥30
二类工业	≥80
三类工业	≥300
高新技术园区	--

2.3.2 工业园区的用地构成

2.3.2.1 大中型工业开发区应当科学地进行功能分区，合理确定各类用地及配套设施比例构成，可采用以下指标

大中型工业园区用地构成参考指标

用地名称	工业、仓储用地	配套服务设施用地(居住、公配、市政)	道路用地	绿地
用地比例(%)	40-60	10-15	15-25	≥15

工业园区如能结合利用周边城市配套服务设施，配套服务设施用地指标可适当降低，工业用地指标可适当提高。

2.3.2.2 配套的居住用地面积占工业园区总用地面积的比

例一般不得超过 15%；其中配套居住用地内的绿地率不得少于 30%，居住人口规模为 30000-50000 人均公共绿地指标按 1.5m²/人控制，居住人口规模为 10000-15000 人均公共绿地指标按 1m²/人控制，居住人口规模为 1000-3000 人均公共绿地指标按 0.5m²/人控制。

2.3.2.3 仓库和堆场的设置，必须根据城市规划要求，按

使用性质、物资流向、运输方式和安全防护规定统筹规划，合理布局。工业用地内配套多层仓储区建筑密度不超过 35%，容积率不超过 1.5。单层仓储区不超过 45%。危险品仓库、堆场，应符合消防及各专业规划要求。

2.3.2.4 注意按实际用地情况作有弹性的调整，取得更合

理的用地平衡。例如镇级工业园区配套设施指标一般可适当降低，工业用地比例可适当提高。

2.4 工业园区的道路交通

2.4.1 一般规划原则

2.4.1.1 根据地形、用地四周的环境条件和用地规模，以

及工业门类运行方式，应选择经济、便捷的道路系统和道路断面形式，并合理的确定道路等级。

2.4.1.2 交通系统的组织应有利于工业区内各类用地的划

分和有机联系。

2.4.1.3 区域干路的设计应达到相应的技术标准，以容纳

预期在区内产生的交通量和途经该区的交通量，并作经济因素的考虑。大型及货流量较大的工业项目应先取得交通规划评估和评审意见。

2.4.1.4 重要货源点与集散点之间应有便捷的货运道路。

2.4.1.5 工业区应有不少于两条对外连接的主要道路。工业区主要出入口地段宜设置适当规模的广场。

2.4.1.6 工业区内部道路的设计不应吸引区域过境车辆途经该区。

2.4.1.7 区内道路应尽量采用直通道路，避免或尽量少用

尽端路。

2.4.1.8 应避免设置错位的 T 字型机动车道路路口。已有的错位 T 字型路口，在规划时应改造。

2.4.1.9 道路系统的设置应考虑防灾救灾要求及消防通道。

2.4.1.10 道路系统应提供必要的足以容纳停泊车辆和起卸货物交通设施及场地。

2.4.1.11 公共交通设施（如公交站场）应设于行人最易到达的地点。

2.4.1.12 步行系统的设置应结合用地功能布局，道路交通组织，方便行人交通，并且易于到达绿化景观区及休憩用地。

2.4.1.13 应适应城市用地扩展，并有利于向机动化和快速交通的方向发展。

2.4.2. 工业园区的道路断面

工业园区道路的宽度应综合考虑交通、工业区的日照通风、地下工程管线埋设、防灾等的要求。参照规划工业园区用地规模参考指标，给出以下建议指标：

2.4.2.1 工业区的主要道路

道路红线宽度不少于 26 米，其中车行道不小于 16 米，两侧人行道各不少于 3.5 米，如人行道与非机动车道混合设置，一般不宜小于 5 米。

2.4.2.2 次要道路

道路红线宽度不少于 15 米，其中车行道不小于 9 米，两侧人行道不少于 3 米。

2.4.2.3 服务路不少于 9.0 米，厂房周边道路单向行驶时不少于 20 米（含非机动车道 5 米）。

2.4.2.4 工业园区出口和入口位置所在的主要道路，应按双向分隔车道标准进行设计。

2.4.2.5 为减少冲突，行人路与车辆流通频繁的地方应分隔，应在路旁设置矮柱、栏杆或花槽等园景设施，可防止有人在路旁停泊车辆和起卸货，必要时可考虑提供独立的车辆及行人通道。

2.4.3 工业园区配套交通设施

2.4.3.1 新建标准厂房机动车停车位可按以下指标控制

（最低要求）：工业用地每增加 900 平米增加一个机动车停车位，或工厂建筑基地面积每 450 平米增加一个机动车停车位，两者以较大值为准。专业厂房停车位由专业要求确定，项目因实际特殊需求向规划管理部门申请同意，可依个案予以弹性调整。

2.4.3.2 一般工业区的停车场地中，应有 50%用于小汽车和轻型货车的停车，50%用于重型货车的停车。高新技术园区、科学园区宜多考虑小汽车和轻型货车的停车。

2.4.3.3 工业区生活、办公配套设施的停车指标可参照《广州市建设项目停车配建指标执行规定》。

2.4.3.4 非机动车停车位一般可按每一百名职工 20 个自行车停车位。具体可根据项目性质和用地情况调整，如小型厂区内附设有单身宿舍可考虑少设或不设。

2.4.3.5 地块内应附有空地供贮存货物、停泊车辆和起卸货物之用以提供露天货仓、泊车处。装卸位的设置可参考以下指标：新建建筑面积大于 1500 平方米的厂房，应设一处装卸位，每增加 4000 平米，应增设一处，装卸位长度不小于 13 米，宽度不小于 4 米，净空不得小于 4.2 米。

2.5 工业园区的绿化景观

2.5.1 一般规划原则

2.5.1.1 工业园区绿地系统一般包括工业园区公共绿地、工业单位附属绿地、(配套住宅区绿地)、防护绿地。

2.5.1.2 工业园区内的绿地规划，应根据园区的规划组织结构类型、不同的布局方式、环境特点及用地的具体条件，采用集中与分散相结合，点、线、面相结合的绿地系统。并宜保留和利用规划或改造范围内的已有树木和绿地。

2.5.1.3 工业区绿化建设应当符合《广州市城市绿化管理条例》和环境保护要求，与其它功能区之间应当设置符合环境保护要求的防护绿地。

2.5.1.4 保留河涌的防护绿地应结合周边用地的规划建设，在满足防洪排涝功能的前提下，建成有特色的防护绿地，并可结合停车、水面等功能性布置，形成有特色的休闲景观带。

2.5.1.5 道路绿化应选择能适应当地自然条件和城市复杂环境的乡土树种。如选择树干挺直、树形美观、夏日遮阳、耐修剪、抗尘力强、无飞絮、具防火功能的树种，产生有害物质的企业应选择抗污染及有害气体的树种。

2.5.1.6 宜以园景设施取代硬物设施作为园区界线。在可行的情况下，应在工业区的界线提供全面美化环境设施，如绿化、树木园景等。这对于村镇工业及那些须符合特殊要求以减少对环境造成不利影响的工业尤其有用。

2.5.1.7 企业厂区内绿地要力求衬托企业形象，提倡建设花园式工厂，一切可绿化的用地均宜绿化，并宜发展垂直绿化。

2.5.1.8 区内重要地段应当进行环境景观设计。

2.5.1.9 应在通往工业区的各个主要入口提供园景设施。

2.5.1.10 工业园区宜考虑城市设计要求，如制订整体的景观设计总图。

2.5.1.11 街道设施、小品、雕塑及行人天桥应与周围的环境设计相一致。

2.5.1.12 绿化景观系统应提供促进空气流通的通风廊。

2.5.2 绿地控制内容

2.5.2.1 严格保护规划确定的公共绿地（综合公园、居住区公园绿地）、滨河绿地、防护绿地等绿地，除园林建筑、绿化生产管理的少量建筑物、构筑物及必要的配套设施外，严禁建设其它性质的建筑，任何单位严禁以任何理由改变用地性质。

2.5.2.2 有污染的工业区周边应设置相应的防护绿带，其具体宽度一般由环境保护部门的环评要求综合确定。以下指标可供参考：其中经环境保护部门鉴定的重污染单位和危险品仓库应设置的防护林带最小宽度不少于 50 米。其它地段防护绿带可参考以下指标：沿涌两岸防护绿化带宽度各不少于 6 米，江河两岸防护绿化带宽度各不少于 30 米；水源涵养林宽度各不少于 100 米。

2.5.2.3 工业区配套居住组团内的绿地规划，应根据规划结构、布局方式、环境特点，采用集中与分散相结合的布局方式，其指标应符合居住区相关规范。根据园区不同的规划结构类型，应设置相应的中心公共绿地或集中休憩绿地，单个面积不应小于 400 平米，宽度不小于 8 米，服务半径不小于 250 米。

2.5.2.4 地块内单位的绿地率一般不应少于 30%，有毒有害的重污染单位和危险品仓库，绿地率不低于 40%。旧区改造或场地具体条件限制可适当放宽，但绿地率最低不得少于 20%。

2.5.2.5 考虑到发展机会及用地资源限制的影响，应用绿化的标准和指引时，规划管理部门可适当灵活，这对于城市旧城区改建尤其重要。有鉴于此，这些标准和指引应尊重体现其中的精神，在实际应用时，须顾及及其他相关考虑因素和特殊情况。

2.6 工业园区的生活服务配套设施

根据工业园区及配套项目的不同性质合理确定独立用地和附设在其它建筑内的配套设施，一般可大致分为生活服务配套设施和市政配套设施两大类。本节所称的生活服务配套设施一般包括居住及其服务的商业、配套生活服务设施。对非盈利性的配套设施应严格按规划的定点和规模进行建设；对可由市场调节设置的配套设施，可结合实际情况选项。

2.6.1 提供配套服务设施时，应综合考虑以下因素：工业区的位置、主要工业类别、工作人口的结构、商务访客的性质和环境素质，合理确定配套的公共服务设施的用地位置及规模。

2.6.2 位置偏远的大型工业园区最好能够自行配套多样化的公共服务设施，如游憩、文化娱乐、商业服务等。

2.6.3 小型工业园区、乡镇工业园区宜尽量利用周边地段的公共服务设施。

2.6.4 在未开垦土地建设的新工业区应预留必要土地，用以提供配套服务设施。

2.6.5 应积极引导整个工业园区统一集中设置和统一管理员工宿舍。不鼓励单个项目内兴建宿舍区。无污染的工业用地内，如满足一定用地规模，根据用地条件，经报规划主管部门同意，可在单位用地范围内建设少量单身宿舍建筑，但需符合以下规定：

2.6.5.1 用地占总用地的比例不大于 15%；

2.6.5.2 应与生产区功能分工明确，建筑形式和风格应统一协调，且满足消防及环境要求；

2.6.5.3 应同时符合二类居住用地（R2）的规划建设相关控制要求；

2.6.5.4 该类建筑不得作为商品房出售。

2.6.6 经规划主管部门同意，可设少量办公及行政管理建筑。

2.6.7 食堂应集中设置，有规模服务的能力，且位于污染源的上风向。食堂的面积不应超过该地段工厂大厦总建筑面积的 10%。

2.7 工业园区的市政配套设施及竖向设计

2.7.1 市政配套

2.7.1.1 市政配套设施包括热电厂、变电站、配电设施、模块局、自来水厂、污水处理厂、加油站等，其用地、容量、标准应考虑工业类别和工艺上的要求结合城市情况综合加以确定。

2.7.1.2 给水工程应适当超前，并留有一定的弹性，以适应将来的发展变化。一般单位用地用水量指标可参照 $1.2 \text{万} \sim 5.0 \text{万 m}^3 / (\text{k m}^2 \cdot \text{d})$ ，高科技开发区用水量约 $6000 \text{m}^3 / (\text{k m}^2 \cdot \text{d})$ ；综合经济技术开发区用水量一般宜不高于 $13000 \text{m}^3 / (\text{k m}^2 \cdot \text{d})$ ，技术水平较高的大型重化工区用水量宜不超过 $32000 \text{m}^3 / (\text{k m}^2 \cdot \text{d})$ 。

2.7.1.3 片区给水管网的设置要与周边规划相协调。并与周边片区总体主干供水系统相连，片区供水管网宜连接成环，近远期结合，提高园区的供水可靠性。

2.7.1.4 给水管道沿线设消防栓。

2.7.1.5 排水体制应采用雨污分流制，并配套建设城市污水处理设施，所有污水通过处理达标排放。污水管径及污水处理厂占地留有适当余地，以适应将来的发展变化。

2.7.1.6 工业区的工业废水应首先在厂区内自行处理，达到排入市政排水设施标准后，方可接入市政污水管。成片工业区可相对集中建设工业废水处理设施。

2.7.1.7 根据污水处理厂的位置及污水收集、输送方向，沿规划路设置污水管道。必要时设置污水提升泵站。

2.7.1.8 根据地形及排水分区，遵照自然就近和顺畅的排水原则，沿规划路设置雨水管渠，建立完善的雨水排放和防洪系统。

2.7.1.9 电力、电信、燃气工程规划应按专项规划要求科学预测，合理配置。

2.7.1.10 区内工程管线综合规划应与城市道路交通、城市居住区、城市环境、给水工程、排水工程、热力工程、电力工程、燃气工程、电信工程、防洪工程、人防工程等专业规划相协调。

2.7.1.11 管线宜采用地下敷设的方式。地下管线的走向，宜沿道路或与主体建筑平行布置，并力求线型顺直、短捷和适当集中，尽量减少转弯交叉，各类管线相互间的水平与垂直净距应符合国家及专业规范。

2.7.1.12 动力供应及各种工程管线干管应靠近最大用户或负荷中心。

2.7.1.13 部分公用服务设施如抽水站、污水处理厂和垃圾收集站，可能会造成景观影响。因此应争取在其外围植树和辟设景观缓冲地带，作为屏障，使有关设施与周围环境融为一体，在视觉上更加协调。

2.7.2 竖向规划设计原则

2.7.2.1 科学确定防洪标准，根据江、河、湖、海的洪水位或潮位，以及建、构筑物对地下水位的要求来确定场地标高。当设堤防洪时，应注意内涝水的影响 应采取切实有效的各种防灾措施。

2.7.2.2、合理利用地形地貌，减少土方工程量；对不良工程地质应采取防范措施或回避的方法。各种场地的适用坡度：工业用地及其配套仓储用地最小坡度为 0.2% ，最大坡度为 10% 。当自然地形坡度大于 8% ，地面连接形式宜选用台地

式，台地之间应用挡土墙或护坡连接。

2.7.2.3、台阶式和混合式中的台地规划应符合下列规定：

a、用地自然坡度小于5%时，宜规划为平坡式；用地自然坡度大于8%时，宜规划为台阶式，用地自然坡度5%~8%时，宜结合地形适当进行工程处理，合理布局；

b、台地划分应与规划布局和总平面布置相协调，应满足使用性质相同的用地或功能联系密切的建(构)筑物布置在同一台地或相邻台地的布局要求；

c、台地的长边应平行于等高线布置；

d、台地高度、宽度和长度应结合地形并满足使用要求确定。台地的高度宜为1.5~3.0m。

2.7.2.4 满足排水管线的埋设要求，必须与城市管线衔接，区内地面水的排水系统，应根据地形特点设计。在山区和丘陵地区还必须考虑排洪要求。

2.7.2.5 对外联系道路的高程应与城市道路标高相衔接。

2.7.2.6 有利于建筑布置与空间环境的设计。

3、工业园区建设管制

3.1 地块建筑密度及容积率管制

3.1.1 基本概念界定

工业园区用地：规划用地红线内的总用地。

本节所指的工业用地：工业建筑基底与其四周合理间距之间的用地，一般为总用地面积扣除15米以上的城市道路、河涌及其它用地后的净面积。

3.1.1.1 建筑密度 building density, building coverage

一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。

工业建筑净密度：工业建筑基底总面积与工业用地面积的比率（%）

3.1.1.2 道路红线 boundary lines of roads

城市道路用地的规划控制线。亦即规划的城市道路路幅的边界线。

3.1.1.3 建筑间距 building interval

两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

3.1.1.4 绿地率 greening rate

用地范围内各类绿地的总和占总用地的比率。

3.1.1.5 公共绿地

满足规定的日照要求，适合于安排游戏活动设施的，供公共使用的游憩绿地。包括公园、小游园和组团绿地及其它点状、带状绿地等。

3.1.1.6 容积率 FAR

每公顷规划土地上拥有的各类建筑的建筑面积或以总建筑面积（万平方米）与规划用地（万平方米）的比值表示。

3.1.1.7 建筑限高

建筑物允许建设的高度，以平整后室外地坪标高为水平基准面（±0.00m），以米为单位计算。

3.1.1.8 建筑后退红线 Setback

建筑物及其附属部分后退道路红线的距离,建筑物及其附属部分与道路红线之间的范围和建筑后退红线范围。

3.1.1.9 兼容性

建设项目(具体建筑物)性质与地块土地使用性质的相符程度。分为可设、符合条件后可设、严禁设置三种。

3.1.1.10 配套设施

与人口规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和市政服务设施的总称。

3.1.1.11 用地性质及编码

土地的用途、建设内容以及其相对应的代码。采用《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)为分类标准。

3.1.2 控制指标

控制性详细规划控制指标一般包括各地块用地面积、性质、容积率、建筑密度、人口容量、建筑限高和绿地率等控制指标,规定交通出入口方位、停车泊位、建筑物与规划道路退让距离、建筑间距及城市设计等要求;工业区可根据具体情况进行控制指标的选择,但必须包括国家规定的详细规划强制性内容。

3.1.3 建筑密度和容积率控制参考指标

3.1.3.1 一类、二类工业区厂房以多层为主,但不宜超过六层。

3.1.3.2 各类标准厂房工业区建筑密度和容积率宜符合下表规定:

工业区建筑密度和容积率参考规划指标

用地分类	工业建筑净密度	容积率
一类工业	≤45	≤1.5
二类工业	≤40	≤1.2
三类工业	≤40	≤0.8
高新技术园区	——	——

工业用地生产用房建筑密度和容积率上限参考指标

层数	工业建筑净密度	容积率
1	45%	0.45
2~3	40%	0.8~1.2
4	35%	1.4
5及以上	30%	1.5

(注:上述表格所述的容积率计算以净用地指标计算)

3.1.3.3 例外原则

有特殊工艺及布局要求的专业厂房工业区,可参照专业要求管理,但须报城市规划管理部门批准。例如有否实行高度管制措施、接驳道路的交通容量如何、基础设施是否齐备等。

上述地块控制指标一般应参照执行。规划行政主管部门亦会就具体情况针对个别规划案

例进行审理，以便在一定幅度内为有关个别用地定出适当的控制指标。

3.2 建筑退让、间距、限高管理

3.2.1. 建筑退让原则

3.2.1.1、减低可见的发展密度，减轻工业区的挤迫感及提供通风廊，以促进空气流通；

3.2.1.2、辟设园景设施，使建筑物产生较协调的视觉效果以改善街道景观；

3.2.1.3、在地段界线范围内提供车辆停靠等候的地方，以舒缓路旁的挤塞情况；

3.2.1.4、城市管线及市政设施的设置要求。

3.2.2 建筑退让道路红线

3.2.2.1 建筑工程临城市道路退让距离

建筑工程临城市道路退让间距规定附表

临路退让间距（米）				
序	规划路宽 (米) 路别	≥60	<60~>15	≤15
1	城市道路	≥10	≥5	≥3
2	城市高架路	≥10		
3	城市快速路及对外出口公路	≥20		
4	环城高速公路	≥50		
5	对外出口高速公路	≥100		

工业建筑在临城市道路退让建议可适当增加。

建筑退后道路红线范围为道路边缘至建筑物、构筑物的最小距离。

建筑退让距离除必须符合消防、防汛和交通安全等方面的要求外，应同时符合本章的规定。其后退道路规划红线的最小距离不得小于3米。

特殊地段的重要建筑物后退道路红线距离，在符合广州市的有关规定的同时，可根据城市设计具体技术要求进行控制。

3.2.3 建筑间距

3.2.3.1 工业建筑的间距应按消防、环保、卫生防疫、劳动保护、工程管线及项目专业等要求择宽确定，其中一级、二级建筑间距最低不少于10米，三级、四级建筑间距最低不少于12米。

3.2.3.2 工业建筑与附属的办公、生活配套建筑的间距应按消防、环保、卫生防疫、劳动保护、工程管线及民用建筑等的要求择宽确定。

3.2.3.3 民用建筑工程的建筑间距，根据广州市相关规划管理规定，按不同城市密度分区、使用性质和建筑高度、朝向、体型以及交通、消防等要求综合确定。

3.2.4 建筑限高

3.2.4.1 同类别用地内建筑高度宜保持一致，有城市设计要

求的可适当调整。

3.2.4.2 工业区内地块在容积率、建筑密度、公共绿地等指标均符合规定的情况下，如工艺需要（如构筑物烟囱、吊塔）可放宽限高控制指标，但须满足下列条件：

- a、不在文物单位及其建筑控制范围内；
- b、不在军事设施及其控制范围内；
- c、不在民航飞行净空控制范围内；
- d、城市设计或者特殊设施及另有规定的。

3. 3 工业园区用地性质管理

3.3.1 规划宜将地块用地性质划分为两类。一类用地性质为规划确定的用地性质；二类用地性质是指经规划主管部门批准可变更的用地性质。

3.3.2 在规划实施管理过程中，土地使用性质、用地界线及用地规模必须符合文本和图则的规定。因建设发展需要，土地使用性质、用地界线及用地规模获城市规划行政主管部门的批准;可有条件进行调整，其中用地性质调整应符合以下规定：

3.3.2.1 用地性质的调整不应引起规划结构、用地构成比例的较大改变。

3.3.2.2 变更必须保障园区公共绿地的总体数量不减少。

3.3.2.3 变更不得取消非盈利性公建配套及市政设施。

3.3.2.4 变更宜为与原用地性质的相容性质。

3.3.2.5 变更解释文件应附在本规划文件内（包括审批文件、变更说明及相应的图纸）。

3.3.3 用地和建筑的相容性的使用必须满足主体建筑性质和用地性质一致。用地与建筑相容性规定宜符合以下要求用地与建筑相容性规定附表

建筑性质 \ 用地类别	R2	C	M	S	G
一般住宅	●	△	△	△	△
单身宿舍	○	△	○	△	△
商业服务设施	●	●	○	△	△
配套办公楼	○	●	●	△	△
医疗卫生服务设施	●	○	○	△	△

●允许设置 ○有条件经批准后可设置 △不允许设置

R2 二类居住用地，C 公共设施用地，M 工业用地，S 道路广场用地，G 绿地

3. 4 工业园区内部空间

3.4.1 由于工业种类繁多且生产所要求的环境不尽一致，一些工业可能会对其他工业产生不良影响，此外，部分工业有工艺上的协作要求，因此有必要在规模较大的工业园内设置专项工业分区（如精细化工小分区，汽车配件小分区），把相辅相成的工业集中一处，有效的使用基建与土地资源，专项分区规模可结合用地、环境、工艺等要求综合确定。

3.4.2 工业园内地块划分以矩形为宜，但应允许以灵活的地

块划分来满足个别工业门类的需求。

3.4.3 工业厂房的基本地块宜选用以下指标：

用地分类	厂房形式	基本地块占地规模（公顷）
一类工业	标准工业厂房	0.1—0.4ha
二类工业	标准工业厂房	0.25—1.0ha
三类工业	独立厂区	4.5—18ha
高新技术园区	--	--

3.4.4 工业园区地段总平面布置，应在城市规划、工业区规划和总体布置的基础上，根据生产流程、防火、安全、卫生、施工等要求，结合内外部运输条件、场地地形、地质、气象条件、建设程序以及远期发展等因素，经技术经济综合比较确定。

3.4.5 个别地段的布局设计应顾及建筑物的选址，以便创造更佳的环境；

3.4.6 单体建筑的形式，应结合现代建筑材料和现代建筑技术为一体，充分体现现代工业园区的整体风貌。

附录 A 工业项目分类

一、无污染项目

1. 电脑软件的设计及开发
2. 产品 / 初型设计，工业设计及工程设计
3. 时装设计
4. 生产聚乙烯产品（不含印刷工序）
5. 电脑硬件、收音机、电视机及其他通讯 / 电子设备、灵件、仪器的装嵌及维修（不含喷漆、蚀刻、镀锌等工序，只允许少量锡焊）
6. 资讯科技的技术辅助服务 / 保养中心
7. 办公室用品、电脑、会计部件的装嵌及维修（不含喷漆、蚀刻、电镀、镀锌等工序）
8. 电器用品及家庭用品的装嵌及维修（不含喷漆、蚀刻、电镀、镀锌等操作，只允许少量锡焊）
9. 摄影产品或光学产品的装嵌及维修（不含喷漆、蚀刻、电镀或镀锌等操作）
10. 钟表产品的生产及维修（不含喷漆、蚀刻、电镀或镀锌等操作）
11. 不含印刷工序的纸品生产
12. 生产专业、高科技的测量及控制仪器（不涉及利用化学品或化学气体）

二、轻度污染工业项目

1. 医疗实验室及专科实验室
2. 仓库业务，可储存制成品如家具、电器用品、服装、罐头食品、饮料等
3. 国际性专业咨询及工程顾问，如石油勘探
4. 医疗中心、专科医疗中心，如眼科、儿科、义肢、物理治疗、保健中心等
5. 科学仪器促销，如市场调查、销售科学仪器、提供技术服务等
6. 进行研究开发，可涉及小量化学品
7. 人机工程学
8. 生产纺织品（成衣除外），不含漂染或任何后整工序
9. 不含漂染及其他后整工序的针织厂
10. 不含漂染及任何后整工序的地毯或挂毯生产
11. 不含漂染工序之服装制造（鞋类除外）
12. 鞋类制造，但不包括塑胶、梳化、或模制棕胶等鞋类
13. 生产真皮或人造皮产品，鞋类及服装除外
14. 印刷、出版或有关事业
15. 不在其他分类项目之塑胶产品制造
16. 生产包装纸匣
17. 包括印刷工序的纸类产品生产，但不含漂白或纸浆制作
18. 生产铝质窗框及铝金属挤压烤灸，不包括喷染工序
19. 凉乾食品的包装

三、具一定污染工业项目

1. 生产纺织制成品，可包括漂染及 / 或其他后整技术等工序
2. 从事不在其他分类项目的纺织品生产
3. 包括漂染及 / 或其他后整工序的针织厂
4. 生产地毯或挂毯，可包括漂染及 / 或其他后整工序
5. 从事珠宝首饰的生产工作，若需要小规模电解珠宝模壳工序，可设在为轻工业而设的标准厂房内
6. 生产不在其他分类项目的机电仪器与配件
7. 生产各类专业、科学、测量、及控制仪器
8. 生产各类乐器
9. 生产各类家具与家居设备，但不包括金属为主、或涉及橡胶、聚氨基甲酸乙酯泡沫的产品
10. 生产木装箱、藤料装箱、及小藤制品，包括藤料漂白工序

11. 生产不属其他分类项目的木制品或软木制品
12. 生产体育用品与仪器（不含细木工或电镀工序），不含木工操作
13. 制绳、绳索、盘绕线类的制造工业
14. 从事食品生产的工作（但不可设有需受严格控制锅炉），并需遵照下列规定：
排放含大量油脂污水的食品加工业，如膳食供应厂或糖果厂，需在专区设厂，利用独立污水泵，把污水排放至隔油器标准式厂房内，只可设置电烘炉、煤气炉、烤炉或其他利用燃料发热的装置。
15. 生产餐具、手工具、及一般五金制品的工业
16. 车辆维修及有关服务
17. 属无尘工业或轻工业的产品制造业
18. 贮存化学品、清洁剂、油脂溶剂、杀虫剂、及有关制品的工业
19. 贮存橡胶制品及有浓烈气味制品的工业
20. 不属上列分类的制造业

附录 B 用词说明

本指引对要求严格程度的用词说明如下，以便于在执行时区别对待：

表示很严格，非这样作不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

表示严格，在正常情况下均应这样作的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样作的用词：

正面词采用“宜”或“可”；

反面词采用“不宜”。

条文中指明应按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……要求或规定”或“应按……执行”。

附录 C 参考资料及依据

《中华人民共和国城市规划法》
《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137—90)
《广州市城市规划管理办法实施细则》
《广州市城市规划条例实施细则》(送审稿)
《深圳市城市规划标准与准则》(深府[1997]87号)
《都市计划法台湾省实施细则》
《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93)(2002)
《城市道路交通规划设计规范》(GB50220—95)
《城市给水工程规划规范》(GB 50282—98)
相关专业规范
相关城市规划管理规定
《HONGKONG PLANNING STANDARD &GUIDELINES》