

中共南阳市委城乡规划土地委员会办公室

宛规委办〔2022〕15号

关于印发《南阳市中心城区工业项目 规划建设导则》的通知

各县（市、区）人民政府、市委城乡规划土地委员会各成员单位：

《南阳市中心城区工业项目规划建设导则》已经南阳市第九次规划土地委员会全体会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

中共南阳市委城乡规划土地委员会办公室

2022年6月20日



南阳市中心城区工业项目规划建设导则

一、总则

1.1 制定目的

为引导和规范南阳市中心城区工业项目规划设计和开发建设，促进土地节约集约利用，确保城乡规划有效实施，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《南阳市城市规划技术规定》等相关法律法规，结合中心城区实际，制定本导则。

1.2 适用范围

本导则适用于南阳市中心城区工业建设项目规划建设管理。

二、规划选址

1. 项目选址应符合以下原则：

2.1.1 应符合南阳市国土空间规划，不得在国土空间规划确定的建设用地范围以外进行选址。

2.1.2 应符合主导产业对于用地、环境等方面的要求。

2.1.3 应优先选择在工程地质、防洪排涝、对外交通等条件较好，以及占用农田较少的地区。优先考虑布置在全年最小频率风向的上风侧。

2.1.4 应有利于交通、能源、通讯、供水、环境保护以及其他基础设施的建设，易与城市公共服务设施和基础设施等方面共

建、共享。

2.2 项目规模

按照节约集约用地，配套设施共建共享原则，小微企业及对生产工艺无特殊要求的项目原则上不单独供地，通过集中建设标准化厂房统一安排。

三、用地布局

3.1 一类工业用地布局原则

(1) 一类工业用地可以单独集中布置，也可以和居住用地混合布置，但应成组成团，相对独立。

(2) 一类工业项目宜采用多层标准化厂房，应选择无干扰和无污染的工业项目，并符合安全、消防和卫生防护的相关要求。

3.2 二类工业用地布局原则

(1) 二类工业用地应单独设置，与居住用地之间的距离，应符合卫生防护距离的有关规定。

(2) 有污染物排放的企业，应达到国家相关标准后方可向外排放。有污染气体排放的企业不应在居住用地上风向布置。

(3) 已搬迁或废弃的二类工业用地在环境保护有关规定年限内，未作清污处理之前，禁止作为居住、公共建设用地。

3.3 中心城区内原则不再布局三类工业用地。

3.4 新型工业用地的布局原则和一类工业用地相同。

四、开发强度

4.1 基本控制指标

4.1.1 容积率

除位于特殊区域内或安全、消防等有特殊规定的项目外，新型工业和一类工业用地容积率不低于 2.0，其他工业用地容积率不低于 1.5，生产工艺有特殊要求的工业用地容积率按国家相关规范执行。

现行控制性详细规划中工业用地的容积率低于上述下限指标的，自然资源和规划部门按上述下限指标对控制性详细规划进行局部修正并出具规划条件。

对生产工艺无特殊要求的项目，不宜建造单层厂房。

建筑物层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

4.1.2 建筑系数

建筑系数一般不低于 40%，有特定生产工艺要求的，根据具体情况确定。

4.1.3 绿地率

绿地率按不低于 12%，不高于 20%控制，鼓励垂直绿化、屋顶绿化等多样的绿化形式。

4.1.4 建设比例

传统工业用地内配套行政办公及生活服务设施的用地面积不大于总用地面积（土地出让面积）的 7%，实际建筑面积不大于实际总建筑面积（不含地下）的 15%。

新型工业用地内研发、厂房用途的实际建筑面积不得低于项

目实际总建筑面积（不含地下）的 70%（其中厂房用途实际建筑面积不得低于项目实际总建筑面积（不含地下）的 50%）；配套办公、宿舍及配套服务设施的实际建筑面积不得高于项目实际总建筑面积（不含地下）的 30%。

工业用地内的行政办公及生活服务设施宜集中布局，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。

按照河南省人民政府办公厅文件豫政办〔2022〕6号《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》要求经市政府同意，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%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主（原则上 70 平方米以下的户型不低于 70%），租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市政府按照保基本的原则确定。

4.1.5 地下空间建设

鼓励利用地下空间建设工业厂房，地下部分免收出让金。

五、建筑退让

建筑沿道路红线、交叉口红线、绿地、河道、建设用地边界建筑控制线退让距离，按照《南阳市城市规划技术规定》关于工业项目的相关章节要求进行退让，因生产需要或安全、环保、景观等特殊要求增大后退，在规划设计条件中另行约定。

建筑退让电力线路保护区范围的距离，应满足消防、地下管线、交通安全、防灾和工程施工等方面的规范以及标准要求，具体参照《南阳市城市规划技术规定》相关章节要求。

六、地块出入口设置

周边有一条以上城市道路的地块，出入口宜设置在较低等级道路上。对出入口宽度、数量有特殊要求的工业项目，可根据情况另行申请，但应进行交通影响分析，并满足相应的规范要求。

七、建筑及景观

7.1 建筑风格与色彩

应以现代风格为主，造型宜简洁明快，彰显工艺美学与技术美学，色彩宜清新淡雅，建筑立面色彩主色调宜采用中明度低彩度的冷色调系列，不宜采用暖色调。屋顶色彩宜采用浅灰色，并与周边环境相协调。

沿城市主要道路两侧的工业建筑应当注重建筑界面的完整性和连续性。锅炉房、配电房、水泵房等小型辅助用房不宜沿主干道设置，同时应密植绿化进行遮蔽。

位于重要道路交叉口及重要节点的工业建筑应加强立面设计

与环境景观设计。

为确保建筑立面的协调性，屋顶安装的光伏板覆盖范围不得超越建筑物主体结构轮廓线，高度不得超出建筑女儿墙高度；超出既有建筑女儿墙高度的，应开展隐蔽和加固设计。

7.2 无围墙城市建设

项目用地周边不得建设实体围墙，按照应拆尽拆、应透尽透、因地制宜、分类实施、共建共享的原则，提升城市界面景观效果，塑造城在园中，人在景中的城市风貌。具体实施方案应按照《南阳市无围墙城市设计及建设导则》的规定执行。

7.3 绿化树种

应选择抗污滞尘力强、无飞絮，具防火和美化功能的树种；产生有毒气体的工厂，应选择抗污染树种。

八、配套设施

8.1 市政配套设施

燃气、供热、通信、环卫、消防等市政设施规划应按专业规范要求，科学预测，合理配置。

8.2 工程管线

应与各专业规划相协调，根据需要合理设置综合管廊（沟）。

8.3 停车配建

研发及厂房建筑原则上车位按照机动车 0.5 车位/100 m²建筑面积，非机动车 2 车位/100 m²建筑面积配置；配套行政办公和生活服务设施部分车位按照机动车 1 车位/100 m²建筑面积，非机动

车 2 车位/100 m² 建筑面积配置。并结合功能分区设置不小于 10% 的大型车量停车车位和物流配送场地，机动车停车场停车位设计时应以标准车为计算当量，将其他类型车辆停放空间按表示所列换算系数换算成标准车辆，以标准车核算停车位总规模。

| 车辆类型 | | 各类车型外廓尺寸 (m) | | | 车辆换算系数 |
|-------------|------|--------------|------|------|--------|
| | | 总长 | 总宽 | 总高 | |
| 机 动 车 | 微型汽车 | 3.20 | 1.60 | 1.80 | 0.70 |
| | 小型汽车 | 5.00 | 2.00 | 2.20 | 1.00 |
| | 中型汽车 | 8.70 | 2.50 | 4.00 | 2.00 |
| | 大型汽车 | 12.00 | 2.50 | 4.00 | 2.50 |
| | 铰接车 | 18.00 | 2.50 | 4.00 | 3.50 |

注：1. 三轮摩托车可按微型汽车尺寸计算；

2. 两轮摩托车可按自行车尺寸计算；

3. 车辆换算系数是按面积换算。

在工业用地周边城市道路两侧不得设置大型车辆停车位，不得在周边城市道路上装卸货物。

有特殊工艺要求的工业项目可根据实际需要提出申请对停车配建进行调整。

鼓励结合人防工程设置地下停车。

九、设计要点

9.1 规划设计

应依据城市空间规划，符合控制性详细规划，满足规划设计条件规定。

9.2 规划方案

应根据生产流程、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、经济综合比较后确定。

9.3 功能分区

合理确定生产、办公、生活服务设施等区域，各个功能区的布置应紧凑、合理，人行交通与货运交通应明确便捷，互不干扰。

9.4 厂区道路

不宜低于6米，并应形成环路，不能形成环路的，要设置机动车回车场地。

9.5 建筑层数

在符合生产流程、操作要求和使用功能的前提下，建（构）筑物等设施应采取多层布置。生产工艺对层高无特殊要求的项目，建（构）筑物层高不应超过8米。

9.6 建筑间距

建筑间距应满足国家相关技术规范要求。

9.7 建筑设计

建筑设计应按照国家有关规定和标准，采用节能、节水、节地、节材的技术工艺和小型、轻型、再生产品。

十、附则

10.1 本导则自公布之日起施行。

10.2 本导则有效期一年。

- 附件：1. 工业用地分类标准
2. 河南省开发区推荐性指标及基准值
3. 河南省开发区新建（改建、扩建）项目控制指标及基准值
4. 河南省开发区标准体系基准值分区域修正系数
5. 开发区分类
6. 工业项目常用树种

附件1

工业用地分类标准

新型工业用地 (M0)是指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型工业功能以及相关配套服务的用地，主要从第二产业中分离出用于新一代信息技术(5G、云计算、大数据、物联网等)、高端装备制造、新材料、生物医药、新能源汽车、数字创意等新兴产业的研发、设计、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等用地,具体按产业分类指导目录实施分类。

一类工业用地 (M1)是指对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地如电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业等用地

二类工业用地 (M2)是指对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地。包括房地产业、体育、娱乐业、水利管理业、环境管理业、公共设施管理业、农副食品加工业、食品制造业、饮料制造业、烟草制品业、纺织业、纺织服装、鞋、帽制造业、皮革、毛皮、羽绒及其制品业、林业、农业、畜牧业、渔业、农、林、牧、渔服务业、木材加工及木、竹、藤、草制品业、家具制造业、造纸及纸制品业、印刷业和记录媒介的复制、文教体育用品制造业、化学纤维制造业、医药制造业、通用机械制造业、专用机械制造业、交通运输设备制造业、电气机械及器材制造业、仪器仪表及文化、办公用机械制造业、非金属矿物制品业、金属

制品业、橡胶制品业、塑料制品业、通信设备、计算机及其他电子设备制造业、工艺品及其他制造业、废弃资源和废旧材料回收加工业、电力、热力的生产和供应业、燃气生产和供筑装饰业、其他建筑业、地质勘查业、铁路运输业、道路运输业、水应业、水的生产和供应业、房屋和土木工程建筑业、建筑安装业、建上运输业、航空运输业、管道运输业、装卸搬运和其他运输服务业。

三类工业用地 (M3)是指对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地。如采掘工业、冶金工业、大中型机械制造业、化学工业、造纸工业、制革工业、建材工业等。

附件2

河南省开发区推荐性指标及基准值

| 开发区固定资产投资强度 (万元/亩) | 开发区亩均税收 (万元/亩) |
|---------------------------|-------------------|
| 600 | 20 |
| 备注：不同区域开发区指标基准值使用修正系数进行调整 | |

附件3

河南省开发区新建（改建、扩建） 项目控制指标及基准值

| 行业名称 | 固定资产投资强度基准值 (万元/亩) | 亩均税收基准值 (万元/亩) | 容积率 | 建筑系数 | 能效水平 | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|-------|------|---------------------|---------------------|
| 农副食品加工业 | ≥200 | ≥16 | ≥1 | ≥40% | 按照国家发布的重点领域能效标杆水平执行 | |
| 食品制造业 | ≥200 | ≥21 | ≥1 | ≥40% | | |
| 酒、饮料和精制茶制造业 | ≥200 | ≥22 | ≥1 | ≥40% | | |
| 烟草制品业 | ≥230 | ≥25 | ≥1 | ≥40% | | |
| 纺织业 | ≥200 | ≥15 | ≥1 | ≥45% | | |
| 纺织服装、服饰业 | ≥200 | ≥15 | ≥1.1 | ≥40% | | |
| 皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业 | ≥200 | ≥24 | ≥1.1 | ≥40% | | |
| 木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业 | ≥170 | ≥20 | ≥1 | ≥45% | | |
| 家具制造业 | ≥200 | ≥15 | ≥1 | ≥45% | | |
| 造纸和纸制品业 | ≥200 | ≥18 | ≥1 | ≥45% | | |
| 印刷和记录媒介复制业 | ≥310 | ≥20 | ≥1 | ≥40% | | |
| 文教、工美、体育和娱乐用品制造业 | ≥200 | ≥20 | ≥1.1 | ≥40% | | |
| 石油、煤炭及其他燃料加工业 | ≥300 | ≥24 | ≥0.5 | ≥45% | | |
| 化学原料和化学制品制造业 | ≥300 | ≥20 | ≥0.6 | ≥40% | | |
| 医药制造业 | ≥240 | ≥26 | ≥0.8 | ≥40% | | |
| 化学纤维制造业 | ≥330 | ≥18 | ≥1 | ≥40% | | |
| 橡胶和塑料制品业 | ≥200 | ≥20 | ≥1 | ≥42% | | |
| 非金属矿物制品业 | ≥240 | ≥17 | ≥0.8 | ≥40% | | |
| 黑色金属冶炼和压延加工业 | ≥250 | ≥19 | ≥0.70 | ≥40% | | 按照国家发布的重点领域能效标杆水平执行 |
| 有色金属冶炼和压延加工业 | ≥280 | ≥18 | ≥0.65 | ≥45% | | |
| 金属制品业 | ≥260 | ≥17 | ≥0.8 | ≥40% | | |
| 通用设备制造业 | ≥270 | ≥25 | ≥1 | ≥40% | | |
| 专用设备制造业 | ≥270 | ≥24 | ≥1 | ≥40% | | |
| 汽车制造业 | ≥280 | ≥26 | ≥1 | ≥40% | | |
| 铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业 | ≥280 | ≥28 | ≥1 | ≥45% | | |
| 电气机械和器材制造业 | ≥280 | ≥30 | ≥1 | ≥40% | | |
| 计算机、通信和其他电子设备制造业 | ≥306 | ≥32 | ≥1.1 | ≥40% | | |
| 仪器仪表制造业 | ≥240 | ≥25 | ≥1.1 | ≥40% | | |
| 其他制造业 | ≥135 | ≥26 | ≥1 | ≥45% | | |
| 废弃资源综合利用业 | ≥135 | ≥30 | ≥1 | ≥40% | | |
| 金属制品、机械和设备修理业 | ≥215 | ≥18 | ≥1 | ≥40% | | |
| 现代物流 | ≥150 | — | — | — | — | |

备注：不同区域开发区新建项目固定资产投资强度、亩均税收基准值使用修正系数进行调整

附件4

河南省开发区标准体系基准值分区域修正系数

| 区 域 | 类 别 | 修正系数 |
|---------------------------------------|------------------------------|------|
| 郑州都市圈区域 | 郑州、洛阳城区开发区 | 1 |
| | 其他省辖市、济源示范区城区开发区，郑州所辖县（市）开发区 | 0.9 |
| | 优化开发县（市）开发区 | 0.8 |
| | 重点发展县（市）开发区 | 0.7 |
| | 生态功能县（市）开发区 | 0.5 |
| 其他省辖市区域 | 城区开发区 | 0.8 |
| | 优化开发县（市）开发区 | 0.7 |
| | 重点发展县（市）开发区 | 0.6 |
| | 生态功能县（市）开发区 | 0.5 |
| 说明：修正系数针对固定资产投资强度、亩均税收两个指标，其他指标不作区域修正 | | |

开发区分类

| | 城区开发区 | | 县（市）开发区 | | |
|-------|--------------------------------------|--|--|--|---|
| | | | 优化开发县（市） | 重点发展县（市） | 生态功能县（市） |
| 郑州都市圈 | 郑州、洛阳城区内开发区 | 开封、平顶山、新乡、焦作、许昌、漯河、济源等城区内，以及新郑、中牟、荥阳、巩义、新密、登封等区域内开发区 | 尉氏县、兰考县、伊川县、宝丰县、汝州市、新乡县、长垣市、卫辉市、沁阳市、孟州市、长葛市等区域内开发区 | 杞县、通许县、新安县、汝阳县、宜阳县、洛宁县、叶县、鲁山县、郟县、舞钢市、鄢陵县、襄城县、禹州市、舞阳县、临颖县、获嘉县、原阳县、延津县、封丘县、辉县市、修武县、博爱县、武陟县、温县等区域内开发区 | 栾川县、嵩县等区域内开发区 |
| 其他省辖市 | 安阳、鹤壁、濮阳、三门峡、南阳市、商丘、信阳、周口、驻马店等城区内开发区 | | 濮阳县、义马市、镇平县、永城市、固始县、项城市、遂平县等区域内开发区 | 汤阳县、滑县、内黄县、林州市、浚县、淇县、南召县、方城县、社旗县、唐河县、新野县、清丰县、南乐县、范县、台前县、浍池县、灵宝市、民权县、睢县、宁陵县、柘城县、虞城县、夏邑县、潢川县、淮滨县、息县、扶沟县、西华县、商水县、沈丘县、郸城县、太康县、鹿邑县、西平县、上蔡县、平舆县、正阳县、确山县、泌阳县、汝南县、新蔡县等区域内开发区 | 卢氏县、西峡县、内乡县、淅川县、桐柏县、邓州市、罗山县、光山县、新县、商城县等区域内开发区 |

附件6

工业项目常用树种

(一) 厂区绿化植物的选择原则

- 1、适地适树，即选择适应当地气候及土壤条件的树种。
- 2、选择抗污染能力强的树种。
- 3、选择繁殖容易且便于移栽和管理的树种。
- 4、选择经济价值和观赏价值较高的树种。
- 5、满足工艺流程对环境的要求。

(二) 常用树种选择

1、抗二氧化硫气体树种（钢铁厂、大量燃煤的电厂等）。大叶黄杨、雀舌黄杨、瓜子黄杨、海桐、蚊母、山茶、女贞、小叶女贞、夹竹桃、枸骨、枇杷、构树、无花果、枸杞、白蜡、十大功劳、侧柏、银杏、广玉兰、鹅掌楸、梧桐、重阳木、合欢、皂荚、刺槐、国槐、紫穗槐、黄杨。

2、抗氯气的树种。龙柏、侧柏、大叶黄杨、海桐、蚊母、山茶、女贞、夹竹桃、凤尾兰、构树、木槿、紫藤、无花果、樱花、枸骨、臭椿、小叶女贞、广玉兰、合欢、皂荚、国槐、黄杨、椿树、苦楝、白腊、杜仲、桑树、柳树、枸杞。

3、抗氟化氢气体的树种（铝电解厂、磷肥厂、炼钢厂、砖瓦厂等）。大叶黄杨、海桐、蚊母、山茶、凤尾兰、瓜子黄杨、龙柏、构树、朴树、石榴、桑树、侧柏、皂荚、国槐、黄杨、夹竹

桃、杜仲、红花油茶、厚皮香。

4、抗乙烯的树种。夹竹桃、棕榈、悬铃木、凤尾兰。

5、抗氨气的树种。女贞、樟树、丝棉木、腊梅、银杏、紫荆、杉木、石楠、石榴、朴树、无花果、木槿、紫薇、玉兰、广玉兰。

6、抗二氧化氮的树种。龙柏、黑松、夹竹桃、大叶黄杨、女贞、樟树、构树、广玉兰、臭椿、桑树、合欢、枫杨、乌柏、石榴、柳树、蚊母、泡桐。

7、抗臭氧的树种。枇杷、悬铃木、枫杨、银杏、扁柏、黑松、樟树、女贞、夹竹桃、冬青、连翘、八仙花、鹅掌揪。

8、抗烟尘的树种。樟树、黄杨、女贞、楠木、冬青、珊瑚树、广玉兰、石楠、枸骨、桂花、大叶黄杨、夹竹桃、栀子花、国槐、银杏、榆树、朴树、木槿、重阳木、苦楝、臭椿、构树、三角枫、桑树、紫薇、悬铃木、泡桐、五角枫、乌柏、皂荚、榉树、青桐、樱花、腊梅。

9、滞尘能力强的树种。臭椿、国槐、栎树、刺槐、白榆、杨树、柳树、悬铃木、海桐、黄杨、女贞、冬青、广玉兰、珊瑚树、石楠、夹竹桃、枸骨、榉树、朴树、银杏。

10、防火树种。山茶、油茶、海桐、冬青、蚊母、八角金盘、女贞、珊瑚树、枸骨、罗汉松、银杏、栓皮栎、榉树。