

类别标记：A

宁波市自然资源和规划局文件

甬土资〔20××〕×号 签发人：×××

甬自然资规函〔2026〕52号

市自然资源规划局关于市十六届人大六次会议 大会期间第2号建议的答复

冯江川代表：

您提出的《关于优化工业用地二次开发项目审批的建议》收悉，该建议对于完善工业用地二次开发审批与监管政策、改进违法建筑分类处置与详细规划动态调整工作、促进制造业高质量发展具有重要意义，我局将认真研究、积极吸纳。现根据有关清单式答复的要求，经商市数字经济局（市经信局）、市综合执法局，答复如下：

序号	具体诉求	答复内容
1	<p>完善存量违法建筑分类处置机制，强化疏导与监管结合。对于存量违法建筑，在确保结构安全、消防安全、环保达标的前提下，适度放宽补办规划许可条件。</p> <p>推行“承诺整改”监管模式。探索由企业委托设计单位制定整改方案并承诺限期整改。整改情况与新建项目同步验收。未履行承诺的，不予通过新建项目验收，拒不整改的可以依法采取相应制约措施。</p>	<p>一是编制提升行动计划、组建工作推进专班。市经信局牵头编制了《加快推进工业区块改造提升三年行动计划(2026-2028年)》，聚焦中心城区老旧工业厂房、土地利用强度和产出效益低的工业区块，围绕激活工业用地空间效能等重点任务，建立改造项目清单，分类分级滚动实施。明确2026年改造面积1万亩，新增厂房面积600万平方米；印发《宁波市工业区块改造升级工作专班组建方案》，并依托专班建立工业区块改造问题流转闭环机制，全面收集各地在工作推进中的各类问题，建立专属问题台账，及时跟踪了解各地在项目改造过程中遇到的卡点堵点，督促部门加快问题销号。</p> <p>二是分类推进存量违法工业建筑的处置。按照《国务院办公厅转发自然资源部等单位关于规范历史遗留违法违规建筑物处置有关工作指导意见的通知》要求，稳妥有序推进违法处置。集体土地上的工业违法建筑，纳入农村乱占耕地建非住宅类房整治行动的，对符合国土空间规划、产业政策导向的坚持“宜保则保”，支持调整优化。对新建项目，要杜绝违法发生。</p> <p>三是分类管控存量违法建筑补办建许合法手续。《宁波市违法建筑分类处置办法》（甬政办发〔2019〕84号）第四条已明确存量违法建筑可补办规划许可的具体情形。一是符合低效土地利用、节约集约利用土地政策的工业厂房，且符合消防安全、房屋安全等相关技术规范的；二是其他符合国家、省相关政策，可以补办合法手续的。下步，市综合执法局将继续按照《宁波市违法建筑分类处置办法》等要求，配合有关部门，一起鼓励基层制定出台违法建筑分类处置意见或工作指引，指导各地对存量违建按照“一宗一策”的要求进行分类治理，结合违规情形、规划适配性、安全影响等因素，依法依规进行分类处置。</p> <p>此外，建议中提出的“承诺限期整改、与新建项目捆绑验收”等执法方式，尚缺乏明确的上位法授权，未经法定授权变通执行，可能面临不依法履职的法律风险。具体为：（1）现行规定对违法建筑的处置路径主要为“限期改正”或“限期拆除”，其法律程序和要求较为刚性。（2）新建项目的验收是独立的。“同步验收”在行政程序上缺乏上位法律依据。（3）“断水断电”存在行政风险。</p>

2	<p>增强详细规划的实用性与弹性，简化调整程序。城市存量空间盘活优化中对绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，在实施单元详细规划编制中研究确定差异化、适应性的规划技术指标。因在工业控制线内调整详细规划，建议应基本上采用简易程序进行处理。</p> <p>建立规划调整“集中受理、定期修订”机制。由乡镇（街道）提前摸排、建立台账。</p>	<p>一是加快《宁波市工业集聚区专项规划》的出台。目前市经信局会同我局编制《宁波市工业集聚区专项规划》，下一步加快编制报批进度，将规划成果及时入库规划“一张图”进行管控。</p> <p>二是进一步优化现行技术规范。我局正着手建立全市控规单元划分与编制技术导则等标准体系，修订《宁波市控制性详细规划管理规定》，进一步明确控规简化调整的情形、程序以及相关部门征求意见的层级，有效减少重复审查时间，合并审查环节，进而提升控规管理效能。同时，优化“弹性表达”管控模式，提升规划适配性。下一步，对经营性用地实行容积率区间控制；产业园区扩大用地兼容比例、指标强调下限控制；明确土地混合开发的适用范围、功能比例，规范用地用途转换的条件与审批流程；设置弹性路网与留白用地，为企业二次开发项目提供有利条件。</p>
3	<p>合理调整停车位配建指标，贴近产业发展实际。允许参照企业所属行业特点、实际职工人数及通勤方式等因素进行合理核定。</p>	<p>进一步优化停车位配置等规划指标。由于无法精准预测各类型工业发展需求，针对不同类型工业用地拟探索“刚性底线+弹性表达”的指标管控模式，对绿地率、停车配建等指标留有弹性。</p>
4	<p>加快法规与技术标准修订，构建高效审批与监管体系。尽快出台《宁波市城乡规划实施规定》并补充工业用地二次开发内容，抓紧修订《宁波市城乡规划技术管理规定》等相关技术标准。构建以详细规划为法定依据、以弹性包容的技术规定为指引、以“简化事前审批、强化事中事后监管”为原则的项目审批新机制。</p>	<p>一是加强顶层设计，统筹推进实施。贯彻实施《关于印发加快建设“361”现代化产业体系实施方案的通知》《宁波市工业集聚区规划建设三年行动计划（2023-2025年）》等文件，全面摸排二次开发用地需求和存在问题，简化审批流程，最大限度提高审批效率。</p> <p>二是优化服务供给，提升营商环境。持续推进“标准地+区域评估”改革，有效落实审批模式由“单个项目评”向“区域整体评”转变，优化简化项目审批流程，加力推进投资项目提早落地实施，做到空间与项目匹配，空间整治与招引并进。</p> <p>三是持续推进审批简化，提高要素供给能力。对不涉及用地性质调整的工业用地提容改造，按控规实施深化程序操作，较传统控规调整程序操作更简便、效率更高。探索“交地即交证”“竣工即发证”，助力企业尽早抵押融资、开工建设。</p>

		<p>四是制定修订政策文件，适应存量时代需求。市资规局开展规范性文件清理工作，年内要修订一批规范性文件，包括与《宁波市城乡规划技术管理规定》相关的政策文件。开展与城市更新、存量空间提质增效的规范性文件制定工作，包括《宁波市建设工程规划许可豁免管理办法》《宁波市低效用地认定办法》《宁波市既有建筑功能转换和土地用途变更管理办法》《关于推进产业空间提质增效 支持实体经济高质量发展的实施意见》等，目前上述工作均在持续推进中，计划于年内陆续出台，助力包括工业用地在内的城市存量空间再利用。</p>
--	--	--

感谢您对我市自然资源和规划管理工作的关心和支持。



(联系人：赵三军；联系电话：13685859501)

抄送：市人大代表工委，市督考办，市数字经济局（市经信局），市综合执法局。

宁波市自然资源和规划局办公室

2026年6月15日印发
