

佛山市顺德区人民政府办公室文件

顺府办发〔2020〕20号

佛山市顺德区人民政府办公室关于印发 《顺德区新发展理念超千亩主题 产业园建设标准》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区属各部门，市垂直管理各部门：

《顺德区新发展理念超千亩主题产业园建设标准》业经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

佛山市顺德区人民政府办公室

2020年11月27日



顺德区新发展理念超千亩主题产业园建设标准

1 总 则

1.1 为规范我区村级工业园改造标准，建设美丽、智慧、生态、安全、人文的高品质超千亩产业园区，定制适合不同产业发展方向的现代化厂房，制定本建设标准。

1.2 本标准适用于指导顺德区新发展理念超千亩主题产业园（以下简称产业园）建设和管理。

1.3 产业园策划、设计、规划、建设、招商等各环节的评审、审批、备案、验收应满足本标准要求。

1.4 产业园区建设除应符合本标准外，尚应满足产业入园标准、安全技术和环保等要求，并应符合国家现行有关标准的规定。

2 美丽建设标准

2.1 产业园区总体空间布局要求。园区应依据总体定位、目标以及主导产业要求，确立景观格局、生态环境和分区特征，充分体现产、城、人、文、景融合发展理念，强调环境、建筑、人的协同并存与有机整合。

2.2 产业园区规划要求。园区规划应完善园区城市设计内容，城市设计应体现产业特点，需确定园区门户、节点以及各功能分区的特色，强化城市设计对空间环境塑造的引导作用。同时，对园区绿地系统与开敞空间、建筑高度与城市天际线、

城市色彩与天际线进行系统布局、形象设计和整体协调，因地制宜打造独具特色的美丽园区。

2.3 产业园区空间塑造要求。空间塑造应体现多样性，提供多元服务设施与多维度交流空间，增强人文空间、邻里空间、活力场所等有助于凝聚创新创业氛围的空间场所。

2.4 产业园区各类风貌要素建设要求。

(1) 建筑设计要求。建筑布局应充分考虑沿路连续界面、城市天际线的视觉效果，结合地块容积率、高度控制及建筑类型要求，对建筑的体量、造型、色彩、屋顶、墙面、门窗等做出规范化引导。统筹建筑空间格局，应避免出现建筑群比例失衡的“高低配”现象。

(2) 建筑外立面设计要求。建筑外立面应兼顾经久耐用和美学体验，鼓励采用新材料与新技术，产业建筑应体现现代感、科技感、活力感，形象突出、色彩和谐，彰显园区主题产业特色。环山、临河建筑立面应注重与周边景观的融合。围墙设置应采用通透性或生态景观性围墙形式。

(3) 道路系统设计要求。园区道路系统应保证车流和人流的通畅和安全。按照交通性、工业性、生活性等功能属性，根据其特点进行相应的平面设计及风貌设计，同时，应对园区公共交通系统及慢行系统进行统一设计。

(4) 绿地景观设计要求。园区景观设计应彰显自然生态。适当提高园区绿地率，鼓励立体垂直绿化，通过建筑楼层绿化、

建筑墙体绿化、屋顶绿化、道路绿化和小广场绿化等，分层构建复合立体的绿化系统，通过实现植物多样的观赏特性，形成层次清晰、色彩丰富的生态群落景观。

(5) 空间环境塑造设计要求。园区应对公共绿地、道路、水系、广场、停车场等开放空间应进行整体景观设计，并对园区夜景照明进行设计，设计应结合园区产业特点，提升景观可识别性，创建独具特色的产业园区景观。

(6) 园区标识系统设计要求。园区应建立统一景观标识系统，对园区入口、道路交通、公共空间、服务设施、企业分布、宣传展示等进行统一标识设计，塑造园区整体形象。

2.5 产业园区工业用地，除安全、消防等有特殊规定或行业生产有特殊要求的，工业用地容积率下限不应低于 1.5，且容积率上、下限之差不应大于 1.0。此外，工业用地的容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、停车位等指标还应符合附表要求。

3 智慧建设标准

3.1 基础硬件

3.1.1 产业园区应配建园区管理中心并设立管理服务机构。园区的一般性公共服务、行政性辅助服务、数字化管理系统、公共物业管理等管理业务，由管理机构进行运营和维护。

3.1.2 产业园区厂房设计、建设时应落实智能建筑分部工程，预留足够的电力开关房、智能管理用房建设位置，预留机房设备空间，以便日后电力负荷增长、智能管理控制用房不足

时用于扩容。

3.2 信息基础设施

3.2.1 光纤宽带驻地网

按集约化建设原则，园区内部署宽带光纤接入，实现光纤入企，接入宽带达到千兆起步万兆最佳。园区内部应预留信息化管道/线，保证园区内所有运营商均能平等接入，并保障最终用户可自由选择运营商。提供高速、安全、优质的宽带网络服务，具有足够容量以满足园区通信和数据备份需求。

园区驻地网的管道、线缆、桥架系统建设应符合 GB 50373-2019、GB/T 50374-2018、GB/T 50311-2016、GB/T 50312-2016、QB/T 1453-2003、DBJ/T 15-131-2018、DBJ/T 15-132-2018 的规定，符合网络接入的技术与通讯安全要求、保留一定余量并预留相关数据接口，满足终端用户容量扩展要求。主干部分的线路介质和设备接口应符合运营商公共通信网络接入的技术要求。

桥架系统应依附在建筑物、构筑物上；不宜敷设在腐蚀性气体管道和热力管道上方及腐蚀性液体管道下方；桥架的总平面布置应做到距离最短，满足施工方便、电缆敷设和安全的要求。

3.2.2 移动通信和无线局域网

根据用户需求，规划园区的移动通信和无线局域网覆盖系统，并实现 5G 信号同步覆盖。规划应满足移动通信信号在园区室外、办公区域和室内公共区域等全覆盖，采用多网合路的

方式进行移动通信室内分布系统的规划、设计。无线网络热点在室内停车场、商业区域和主要室外公共区域全覆盖。

园区应配合电信运营商建设和优化移动通信网络，其建设应符合 YD/T5120-2015、YD5191-2009、DG/TJ08-1105-2010 的规定。

3.2.3 通信机房

对园区不同的功能区域进行区分，规划通信机房的布局，满足用户接入、汇聚和转接等服务的需求。适当预留通信机房面积，满足各运营商对设备安装和维护的要求。

园区的通信机房、数据机房、安防控制机房（园区集中监控机房和区域弱电管理机房）、区域内有线电视前端设备机房等的建设，应符合 GB50174-2017 的规定，楼层设备间布局应满足机柜数量和维护需要，并预留可扩展的面积。

3.2.4 信息化管理中心

园区信息化管理中心应集中园区通信管理、信息化应用、信息化服务、机电运维平台和安全管理等功能。

在总体规划阶段，对园区的通信、数据管理、安防等各类机房、信息化服务和运维管理的办公区域、园区信息化培训、会展及远程会议中心等服务设施，确定园区信息管理中心的各功能和要求。依据园区的产业特点和规模，确定各功能区域的布局。依据集约化的原则，除办公区域和其他服务设施以外，应采取集中布设，以便于管网的合理布局。

园区应依据区域内的产业特点和规模，探索构建园区数据机房或者在运营商租用 IDC 机房，提供主机托管、整机租赁、虚拟主机、网络存储、软件租用等 IT 云服务，为园区综合信息管理和园区信息化服务提供支撑环境。

构建安防控制机房，用于园区安防、弱电以及消防的集中监控。分期建设的大型园区，应对园区集中管理的安防控制机房、以及各分区管理的安防控制机房进行规划。安防控制机房应位于建筑物的底层。

3.2.5 有线电视综合信息网

园区内应建设有线电视综合信息网，为园区用户提供电视及综合信息服务。

3.3 智能感知系统

根据智能应用的需求，应用人工智能、物联网等新技术为园区入驻企业提供优良的信息化、智能化服务。

3.3.1 环境监控系统

应在产业园区内的各监测点安置水质污染监测仪、大气污染监测仪、噪声污染监测仪及传输终端设备等智能设备；应部署工地环境感知设备，实现对降尘、PM10（可吸入颗粒物）、噪声等项目的实时监测，提高对工地污染的管理能力。

3.3.2 能源监控系统

应对产业园区内各能耗设备布置智能传感设备，通过智能化的仪表对用电、供暖、供冷、用水、燃气等能源使用情况的

信息进行采集和监控；落实节能、低碳要求应对园区内各能耗设备布置节能控制设备，综合采用绿色、低碳、安全、智能化的能源技术，通过 BA 系统或者能源管理平台等进行统一的能耗管理和优化。

3.3.3 智慧交通系统

宜在产业园区内的道路上布置感应线圈检测器、超声波检测器、雷达检测器、光电检测器、红外线检测器、摄像机（视频监控）、异频雷达收发机、车辆自动检测、全球定位系统（GPS）装置等检测和采集交通信息；宜在园区内停车场布置 RFID 电子标签，通过 RFID 实现车辆信息采集、停车管理、诱导服务。鼓励建设蓝牙定位技术，并逐步升级为激光定位技术（无人驾驶）。

3.3.4 安防控制系统

安防控制系统应符合 GB 50348-2018、GB/T 28281-2016 的规定。

应在园区内各建筑物内、园区公共区域等安置智能视频传感器，应用次声压、泛红外、震动、加速度等各类传感器技术，用于视频分析、人脸识别等功能。

应至少对园区的主次出入口、园区交叉路口、周界四周、建筑物一层主出入口、消防通道、门厅、电梯轿厢、机房、餐饮消费等公共区域配置视频监控系统。

园区周界宜设置入侵探测报警装置，采用视频周界防范技

术，通过应用智能视频分析技术，对入侵者进行探测、报警。无遮拦周界应采用埋地式感应入侵探测系统，有围拦周界应采用电子围栏系统，且在建筑物一至二层四周设置入侵探测报警装置，在建筑物的底层及顶层设置电子巡更点。

应综合采用联动控制技术，形成视频监控、防盗报警、周界报警、电子巡更、电子门禁等安防子系统之间的联动；并与其他系统（信息发布、广播、电视等系统）构成应急联动。

3.3.5 智能卡管理系统

园区应根据管理需要，在其办公区域、重要功能场所的出入口以及指定的消费场所等，布置用于电子门禁管理、车辆出入管理、智能卡消费管理、智能卡电梯控制、访客管理的智能卡设备。有条件的园区可推广使用指纹、密码、人脸识别、身份证识别等新型智能认证技术。

智能卡应采用具有我国自主密码算法的安全芯片（或具备我国自主加密算法的互联网无卡识别技术），具有防伪造、防篡改、可审计、可追述的特性。

应建立专门的智能卡数据传输通道，避免在公共网络上进行未经加密的数据传输。

应能与园区安防系统联动，以实现对于园区内不同人员及其活动区域的必要限制。

3.3.6 楼宇自控系统

楼宇自控系统应符合 GB 50314-2015、GB 50339-2013 的规

定。应统一各机电电子系统之间的通信协议及接口；应根据园区不同的建设规模，实现对区域内各建筑物的机电设备运行状况的监控管理。

3.3.7 信息发布系统

信息发布系统建设应符合 GB 50314-2015 的规定，应在园区主出入口配置信息发布的显示屏、二维码标示等，在主要建筑物一层大厅内设置触摸屏、二维码标示牌等，进行信息导引多媒体查询，支持智能手机登终端查询；既可实现所有终端播放内容的统一，也可通过单点管理实现各信息发布点信息的独立性。

3.3.8 紧急广播系统

紧急广播系统应符合 GB 50314-2015、GB 50526-2010 的规定，其中消防应急广播系统设计应符合 JGJ16-2016 的规定，要按照《全国应急广播体系总体规划》（〔2017〕236号）、《应急广播总体技术规范》（GD/J07P-2018）、《县级应急广播系统技术规范》和《关于印发〈广东省应急广播系统建设规划〉的通知（粤广电技〔2020〕54号）》的通知等国家标准，在园区公共区域和办公、宿舍等各类建筑中布设扬声器，并与消防报警系统实现联动运行。

3.3.9 会议系统

会议系统建设应符合 GB50314-2015 中第 4.4.12 条的规定。应按不同的会议场所配置相应的会议系统设备，其中对大型会

议中心应配置同声传译系统，在专业会议机房应配置远程视频会议接入系统。对于会议室数量较多的会议中心，可配置会议室集中管理设备。

3.4 公共服务平台

3.4.1 公共信息服务

公共信息服务应为企业及其员工等提供多样化的访问形式和综合性的服务门户，主要功能包括：动态信息发布（如相关信息、新闻、动态，以及产业政策动向等）；业务办理信息咨询（如各项财税政策、法规、园区服务及发展趋势、公共事业办理、公用设施受理等信息咨询）；网上报修受理（如用户对各项公共服务报修的在线受理、受理进度实时跟踪）；信息服务在线订购（如用户在线对提供的各项有偿服务进行选择与订购、在线交易、网上支付）；公共服务资源预定（如会议室等公共服务资源在线预定服务）；投诉建议受理（如用户在线对服务提出建议意见和投诉、投诉处理进程实时查询）。

园区应集成利用园区生活服务信息，为企业员工提供餐饮、休闲等生活消费信息，推动园区与社区生活服务设施的对接共享。宜在商务出行、商务消费等生活服务领域，提供基于地理信息（GIS）、位置服务（LBS）、移动支付，二维码等信息技术的创新应用。

3.4.2 电子政务服务

产业园区应提供宏观调控、市场监管、社会管理等电子政

务服务。主要功能宜包括：园区行政审批；企业电子税务；园区企业能耗管理；市区系统接口等。

3.4.3 园区管理平台

3.4.3.1 招商管理

对整个招商活动生命周期进行全程管理，其主要功能宜包括：客户管理、招商合同管理、房租租赁管理等。

3.4.3.2 综合物业管理

对园区资源的维护、更新进行管理，其主要功能宜包括：物业管理、资产管理、设备运行状态管理等。

3.4.3.3 办公自动化管理

通过应用信息化手段，提高园区各部门的办公效率，其主要功能宜包括：日常行政管理、审批流转、个人办公、办公文件管理、协同办公、网上交流、信息发布等。

3.4.3.4 智能卡服务管理

面对向园区入住企业及其员工的智能卡服务进行管理，其主要功能宜包括智能卡的办理、查账、挂失、消费、统一结算等。

3.4.3.5 紧急事件管理

对园区内安全、自然灾害等紧急事件进行管理，提高应急防范、救援和保障能力，其主要功能宜包括应急事件的定位、应急设施调度和管理、应急预案管理等。

3.4.3.6 地理信息管理

对园区内的设施布局显示的管理，其主要功能宜包括：设

施分类管理、图档管理、附加记录信息管理、图示化设施管理、设施设备展开图、设施查询定位、设施综合查询、数据统计。

3.4.4 信息安全保障

信息安全保障应建立完整的安全架构，其中包括物理安全、网络安全、应用安全、安全管理等各个方面的安全要求；提供统一监管服务管理，基于应用日志和系统日志等提供应用安全服务；提供统一安全机制管理，可以支持 CA、数字签名、电子印章等多种安全措施，并可以与统一身份认证相结合。

3.4.5 信息共享

园区内所有智能化系统和软件信息系统必须预留相关接口与区统一平台进行数据对接和共享，园区必须无条件配合。所产生的费用，涉及园区侧的由园区方负责。

4 绿色生态建设标准

4.1 园区必须落实区域空间生态评价（三线一单）管控要求，开展园区规划及规划环评，明确产业定位，实现产业集聚。招商引资时应引入相近的产业，科学布局，落实污染集中防治措施。生产废水所含污染物性质相近的园区应建设工业废水集中处理设施，确保达标排放并符合园区环境容量要求。园区的清洁能源使用率、废水、废气排放达标率、工业危险废物安全处置率均须达到 100%。园区管理机构应按要求配备专（兼）职环保专管员。

4.2 产业园区基础设施建设坚持先地下后地上，统筹考虑

园区供电、供水、供气、道路、污水处理、垃圾处理、通信、消防等基础设施和公共配套设施建设，完善园区雨污分流系统和排污管网建设，并与城市污水处理厂连接，实现集中污水和垃圾排放处理，严格落实“三同时”规定，有条件的园区要统筹建设地下公共管沟。

4.3 产业园区内的厂房设计、建设不低于《绿色工业建筑评价标准（GB/T50878-2013）》的一星级标准，并委托有资质单位评价出具报告。

4.4 结合《佛山市推广装配式建筑实施办法》，产业园区需符合装配式建筑总体要求，通过适当的鼓励政策，推动新开工的产业园区装配式建筑面积不小于 20%。

5 安全建设标准

5.1 全面落实园区和园区企业安全生产主体责任。设立园区风险研判，对园区新建、改建、扩建工程项目（以下统称建设项目）的安全生产条件和设施进行综合分析，建设项目的安全设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用，严格落实建设项目安全设施“三同时”的规定。

5.2 园区应建立项目准入制度，禁止落后淘汰生产工艺或构成重大危险源的项目入园，严格限制本质安全水平低的项目建设。应建立园区内企业退出机制，对不符合安全生产要求的企业，要及时淘汰出园区。

5.3 在安全评估的基础上，优化园区各功能分区和企业的布局，科学规划高风险功能区规模。综合考虑主导风向、地势

高低落差、企业之间的相互影响，统筹企业类型、物资供应、公用设施保障、应急救援等因素，合理布置企业分区。厂房、仓库与周边民用建筑之间的防火间距应符合《建筑设计防火规范 GB 50016》的要求。禁止在易燃易爆场所外部安全防护距离内布局劳动密集型企业、人员密集场所。

5.4 园区行政办公、辅助区等人员集中场所应与生产功能区相互分离，宜布置在工业园区边缘或工业园区外，并与厂房、仓库保持足够的安全距离。

5.5 鼓励园区按照 GB/T 51327 要求编制综合防灾专项规划，实施综合防灾评估，开展重大危险源调查评估、灾害风险评估、用地安全评估和依据保障能力评估，确定防御灾种及重点内容，与城市建成区、人口密集区、重要设施、敏感目标之间必须预留足够的防护隔离带。

5.6 供配电系统设计应按照负荷性质、用电容量、产业特点和地区供电条件，统筹兼顾，合理确定设计方案。园区内应配置备用启动电源，保证应急电源供应。对工业用电与消防、生活用电进行分开设置，并分别设置配电箱。

5.7 全面强化园区应急处置保障能力建设。园区按规定建立应急救援队伍，根据可能发生的生产安全事故的特点和危害，按照规定设置应急救援设施，配备应急装备、应急物资，并进行经常性维护、保养，确保其完好、可靠。根据实际制定应急预案，定期开展应急救援演练，提升园区应急处置能力。

5.8 园区至少设置一个一类微型消防站，每家进驻的企业设置一个不限类别微型消防站，园区面积大于7平方公里的应按标准设置城市消防站。

5.9 园区内每一厂（库）房区域，均应满足消防水源、消防车道、防火间距、室内外消火栓系统、耐火等级等相关要求。

5.10 产业园区工业厂房设计使用荷载应满足现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009及现行广东省标准《建筑结构荷载规范》DBJ 15-101的有关规定。在未确定楼面使用荷载大小的情况下，设计使用荷载可按以下采用：①一~三层8KN/m²~10KN/m²；②中间楼层6KN/m²~8KN/m²；③顶部两层4KN/m²~6KN/m²。

6 人文建设标准

6.1 产业园区应为入驻企业提供必要的生活性服务配套设施。解决员工衣食住行、娱乐购物等实际问题，全面提升园区的开发档次和服务水平。配套建设园区人才公寓、商业服务、文化服务等综合服务设施，打造综合服务型园区，提升园区公共服务能力，中、小型工业园区应充分利用周边地段的生活性服务设施，实现产城融合发展。

6.2 园区应配套物业管理用房、公共卫生间、生活垃圾收集站、垃圾分类配套设施等公共服务空间。鼓励有条件的园区配套建设如篮球场、足球场、羽毛球场等运动场所，提升园区档次。

6.3 园区应规划配备车位数量不少于 10% 的电动汽车充电车位，并适当配置电动自行车充电场所。

6.4 大型的、有条件、具有代表性的产业园区管理中心，宜设置高标准的产业招商展示区、服务体验区，鼓励为入园企业、员工提供招商、生产、生活等方面的定制服务。

7 工作机制

7.1 联审机制。区村改办建立产业园区建设标准实施工作联审会议制度（下称区联审会议），负责对园区产业规划、可行性论证、规划设计方案等涉及园区整体规划建设等重要事项的审议工作。区联审会议成员单位由区发改、自然资源、住建、政数、应急、经促、生态环境、城管等相关职能部门组成。

7.2 发起人制度。镇人民政府（街道办事处）指定工作机构作为产业园区建设标准工作报审的发起人，负责受理、发起园区规划建设重要事项的报审议工作。

7.3 相关职能部门在本标准出台后，应按照“条文提出部门为牵头单位”的原则，制订执行各条文的操作指引。

8 附则

8.1 本标准自发布之日起实施，有效期 3 年。

8.2 本标准由区住房和城乡建设水利局牵头会同有关部门解释。

附表

容积率上限 (FAR)	$FAR \leq 3.0$	$3.0 < FAR \leq 4.0$	$4.0 < FAR \leq 5.0$	$FAR > 5.0$
建筑密度 (BD)	$BD \leq 60\%$	$BD \leq 60\%$	$BD \leq 55\%$	$BD \leq 50\%$
建筑限高 (H)	原则上：生产厂房 $H \leq 50$ 米，配套设施 $H \leq 80$ 米			
绿地率 (GR)	$10\% < GR \leq 20\%$		$15\% < GR \leq 20\%$	
停车位要求	一般工业配套小汽车停车位按 0.2 个/100 平方米建筑面积落实；商品厂房配套小汽车停车位要求按 0.4 个/100 平方米建筑面积落实。			
	/	不少于 20% 配套小汽车停车位须设置在地下停车场或室内停车楼内	不少于 30% 配套小汽车停车位须设置在地下停车场或室内停车楼内	不少于 40% 配套小汽车停车位须设置在地下停车场或室内停车楼内
其他要求	同时要满足《佛山市城市规划管理技术规定》(2015 年修订版)以及《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市停车专项规划的通知》(佛府办函〔2019〕76 号)相关要求。			

抄送：区纪委监委、区委各部委办、人大办、政协办，区法院、检察院、人武部，区各人民团体。

佛山市顺德区人民政府办公室文电法规科 2020 年 11 月 27 日印发