

崇川区进一步深化工业用地提质增效的 实施细则（试行）

（征求意见稿）

为进一步落实市政府《关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见（试行）》（通政办发〔2022〕1号），提升工业用地节约集约利用水平，促进产业转型升级，实现产业高质量发展，结合我区实际，制定本实施细则。

第一条 适用范围

崇川区范围内新增工业用地的供应和存量工业用地的盘活。

本实施细则所称的工业用地包含产业项目类、标准厂房类及仓储用地。

本实施细则所称园区是指崇川开发区、港闸开发区和市北高新区，园区范围为实际管辖范围。

第二条 组织保障

区政府成立崇川区深化工业用地提质增效工作领导小组，由区政府主要领导担任组长，分管区长为副组长，各相关部门和各园区主要负责人为成员。

建立联席会议制度，加强工作组织领导，强化部门协调联动，促进信息共建共享，形成齐抓共管工作合力。联席会

议由区政府领导召集，统筹开展本地区工业用地提质增效工作。

第三条 提高工业用地容积率

北片区新上工业用地容积率一般不低于1.8，南片区新上工业用地容积率一般不低于2.0。战略性新兴产业、压延加工业等特定产业以及基于环保、安全、消防等要求和使用特殊工艺的工业项目用地容积率可根据实际情况，由区招商引资工作领导小组会议讨论认定。高标准厂房用地容积率一般不低于2.0，按工业用地管理的研发项目用地，即“新型工业用地(100104)”容积率一般不低于2.5。新型工业用地(100104)的适用类型为融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的综合性工业用地。

第四条 提高投资强度、产出效益和投资规模

牢固树立“以亩产论英雄”的鲜明导向。新上工业项目的亩均固定资产投资一般不低于300万元，亩均税收一般不低于40万元，一次性投资不低于1.2亿元且设备投资不低于4800万元。用地规模小于1.5公顷且适宜使用高标准厂房的工业项目，原则上不予单独供地。确因道路、河流、供电线路等分割的边角地小于1.5公顷的工业项目，可单独供地。

第五条 实现土地供应“标准化”

在实现动工开发所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件的“净地”基础上，鼓励园区按照“多评合一”

原则，统一开展包括环境影响、土壤污染调查、文物资源、压覆重要矿产资源、地质灾害等区域综合评价，实施立体分层前期开发，结合相关规划要求综合确定规划条件及控制指标纳入供地方案，推动地上地表地下空间的“立体净地”配置，实现净地供应标准化。

全面实行工业用地“土地出让合同+投资发展监管协议”配置方式。园区管委会与新上工业项目土地受让人签订投资发展监管协议。投资发展监管协议应明确投资强度、投产时间、销售收入、地均税收、转让出租抵押、能耗、违约责任、退出收回等条款。受让人在工业用地成交后，持投资发展监管协议与自然资源和规划部门签订土地出让合同。

第六条 推行工业用地“带条件”供应和“带方案挂牌”

以促进优先发展产业和重大项目尽快开工建设为目标，推行“带条件”挂牌方式供应。对国家政策允许且不影响公平、公正竞争的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质等要求作为工业用地供应条件的，提出供应条件的产业主管部门书面明确供应条件的理由或必要性、可行性适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等，并作为挂牌材料附件，在区自然资源和规划管理工作联席会议时专门作出说明。供应条件和履约监管要求等纳入供地公告和投资发展监管协议，并由提出条件部门监督投资发展监管协议履行情况。

为营商环境和城市品质双提升，鼓励园区申请带方案挂牌，即将设计方案作为出让公告的一部分，土地成交后要求竞得人按照设计方案开发建设，切实做到“拿地即开工”。

第七条 实行工业用地弹性出让

开展工业企业全生命周期调查研究，结合国家、省产业政策和我区产业发展导向，制定产业项目弹性出让年限指导意见，新上工业项目采用弹性出让方式配置，出让年期一般不超过30年。重特大工业项目用地，经区招商引资领导小组会议认定后，可按法定最高年期50年供应。具有投入周期长、技术变革快等特点的新兴产业用地，探索采用“10+N”弹性出让方式供应，即先出让10年，出让期满后经园区管委会考核达到投资发展监管协议履约要求的，通过协议出让方式再受让N年期，两次出让年期之和不超过30年。10年出让期满后经考核未达到投资发展监管协议履约要求的，由园区按投资发展监管协议约定处置后，可收回土地使用权。

第八条 推行土地租赁方式供应

鼓励长期租赁、先租后让等多种方式供应工业用地，结合具体行业门类特点，依法确定租赁出让年限，实行土地租金、土地出让价格双竞，租赁期满后通过综合评估认定达标后可按约定办理协议出让手续。租赁期限一般不超过5年，协议出让或者续租的年限由园区管委会结合产业生命周期合理确定，但总年限不得超过50年。初始租赁期满后，园区管

委会确定用地项目建设不符合约定要求的，按合同约定收回土地使用权，宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施由园区组织补偿和处置。

第九条 落实地价支持政策

符合市产业发展导向的船舶海工、高端纺织、新材料、新一代信息技术、高端装备等五大重点产业集群，生物医药、新能源、绿色环保等战略性新兴产业，5G、物联网、第三代半导体等未来产业且用地集约的，在确定土地出让底价时，由区招商引资工作领导小组先行讨论后，经市发改、工信部门认定可按不低于所在地土地等别相对应的工业用地最低价标准的70%执行。优先发展产业目录有调整的，按新的要求执行。实行弹性出让的项目用地，弹性年期出让的最低价按照法定最高年期50年对应的最低价进行修正。科研研发类用地可按照不低于工业用地出让最低价标准的120%确定出让底价。

第十条 统筹配置工业园区绿地

园区应整体统筹绿地的规模和布局，鼓励集中布局、综合利用。在统筹考虑景观效果和管线布置等因素基础上，可因地制宜设置城市沿道路两侧绿化带。鼓励园区在公共部分集中配置绿化，保障整体绿地率，单宗工业用地绿地率一般不高于12%。

第十一条 探索产业混合用地规划布局

各园区要依据国土空间总体规划，结合自身发展定位和产业发展需求，科学确定各类产业园区或工业集中区内混合用地的规模和布局，及时调整详细规划。探索制定主辅用途“准入组合+负面清单”，明确混合类型和比例，引导工业、仓储、研发、办公、商业等用途混合布局。以产业为主导的新上混合用地项目，其主导功能的用地面积和计容建筑面积原则上均应分别不小于宗地总面积和计容建筑总面积的60%。严防变相将混合产业用地商业化、地产化。

第十二条 支持单一工业用地增加混合用途

单一工业用地中增加研发、中试设施、检测等其他产业用途的，其他产业用途、企业行政办公及生活配套设施的计容建筑面积占计容建筑总面积的比例不超过30%，其中用于企业行政办公及生活配套设施的计容建筑面积占比不超过计容建筑总面积的15%，且配套部分不得分割转让。增加商务办公、商业服务业等其他混合用途的，地价按照混合用途综合评价，商务办公、商业服务业等其他混合用途部分不得销售和转让。对涉及公共安全、环境保护及特殊功能需求的用途不得混合利用。

第十三条 鼓励集中设置公共配套设施

各园区根据自身产业发展定位和需求，统筹确定园区公共配套设施具体规模和布局，通过详细规划调整纳入规划法定成果。鼓励将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。严禁建设成套商品住宅。

允许企业提高公共配套设施用地及建筑占比，工业项目配套建设企业行政办公及生活配套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%，计容建筑面积占总计容建筑面积比例上限由15%提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，成套保障性租赁住房计容建筑面积占比不超过提高部分计容建筑面积的15%，鼓励建设多层、高层建筑。

第十四条 鼓励工业用地开发利用地下空间

鼓励工业项目利用地下空间建设仓储、停车及生活配套设施。新增商务办公、商业服务业等混合产业用地和按照工业用地管理的研发类项目用地应充分利用地下空间建设停车、生活配套等设施，商务办公、商业服务业功能的停车泊位设置分别按照办公、商业停车标准执行。生产厂房、研发办公建筑等底层不得设置停车泊位。地面停车楼层高度在2.2米以上且不超过3.2米的，可按结构层建筑面积计入容积率。

第十五条 统筹优化园区工业用地布局

园区在编制国土空间发展规划时应科学统筹划定工业和生产性研发用地保障线，突出产业功能定位和用地布局优化，保障工业用地的集聚和规模。各园区要进一步整合优化产业

用地，合理规划支持国有企业建设高标准厂房，形成工业集中区，分期分批逐步引导产业链供应链企业落地，实现引链强链固链补链扩链。针对不符合规划或较为碎片化的低效工业用地，制定相关政策，引导有计划地退出，将空间“化零为整”，符合园区发展要求的企业腾挪至工业集中区内。边角地、夹心地、插花地等无法单独出具规划条件或难以独立开发的零星土地，可结合周边地块一并实施开发建设，3亩以下的可以协议出让方式供地。

第十六条 编制低效用地再开发规划计划

开展园区工业用地初始调查和年度更新调查，全面排查工业企业用地情况、产出效益。利用“工业企业资源集约利用评价系统”，深化企业综合评价，突出企业分类指导，结合区发改委牵头实施的闲置低效土地盘活专项行动编制并发布低效用地再开发专项规划和三年行动计划，将亩均产出、效益低的企业纳入低效用地再开发计划。原项目未按期完成开发或未履行其他约定的，可以给予一定的过渡期进行整改，过渡期仍未整改到位的由区政府（或其委托的园区管委会）对企业履约情况及规划条件落实情况进行核查并对违约情况进行处置，处置后可纳入再开发计划。

第十七条 鼓励低效工业用地升级改造

列入低效用地再开发的土地使用权人可自主实施再开发，或以转让、入股、联营等方式引入新投资主体再开发。实施

再开发的用地主体应与园区管委会签订投资发展监管协议，重新约定项目投资、产出、税收要求，升级改造项目亩均固定资产投资不低于240万、亩均税收不低于24万。土地使用权人无力实施再开发或无再开发意愿的，园区管委会可实施收储或指定全资国有公司回购。

第十八条 鼓励存量工业用地建设高标准厂房

鼓励原工业项目用地企业自建四层（单体建筑高度超过12米）及以上配工业电梯的高标准厂房。低效用地再开发整地块升级改造建设高标准厂房的，单宗用地面积或多宗相邻地块合并后用地面积不低于60亩，改造后容积率不低于2.0。企业须与园区管委会签订投资发展监管协议，亩均固定资产投资不低于300万元，亩均税收不低于40万元。其他单宗工业项目用地部分改造自建高标准厂房的，企业须与园区管委会签订投资发展监管协议。

引导计算机、通信和其他电子设备制造业、纺织服装业等行业的企业节约集约利用土地，建设使用高标准厂房。鼓励“专精特新”及“小巨人”企业租用高标准厂房，通过租金补贴等方式降低企业用地成本。企业入驻高标准厂房要求获得产权的，须与园区签订投资发展监管协议，明确退出机制，在高标准厂房竣工验收满三年且入驻企业绩效达到履约要求后，可将对应房屋所有权、国有建设用地使用权分割转让给入驻企业，但分割转让应以幢或层为最小单元，单幢建筑

面积一般不低于2000平方米，最小单元面积一般不低于1000平方米，可分割转让的厂房计容建筑面积累计占比不得超过除配套设施外计容建筑总面积的30%，不得改变功能和土地用途。

第十九条 鼓励存量工业用地增加新产业、新业态

经区政府批准，利用现有工业用地、工业厂房从事科技研发、生产性服务业等新业态的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地过渡期政策。存量工业用地土地用途变更为战略性新兴产业、生产性服务业等新产业、新业态，列入低效用地再开发专项规划和年度实施计划的，经政府批准可采取协议方式出让，出让时应明确分割转让条件和比例要求，分割部分计容建筑面积占比最高不得超过除配套设施以外计容建筑总面积的50%。分割转让的受让方应符合所在地产业准入要求，并与园区管委会签订投资发展监管协议。生产服务、企业行政办公、生活配套设施等用途的土地、房产不得分割转让。首次分割后满5年可再次转让，园区管委会对投资发展监管协议履约情况考核，达到要求的，可申请办理不动产权转移登记手续。

第二十条 鼓励存量工业用地增加混合用途

存量工业用地参照第十一、十二条增加研发、中试设施、检测等其他产业用途的，工业用地性质保持不变，无需补缴土地出让金，且配套部分不得分割转让，鼓励建设多层、高

层建筑；增加商务办公、商业服务业等其他混合用途的，经市、县（市、区）人民政府批准，原土地使用权人可按协议方式补缴新老土地用途差价，完善用地手续，新增加用途的建筑须全部自持，不得销售和转让。

第二十一条 强化工业企业绩效评价结果运用

根据《崇川区工业企业资源集约利用综合评价分类实施办法（试行）》，由区工信局牵头成立区工业企业资源集约利用工作领导小组，组织开展评价分类相关工作，科学运用综合评价结果，研究制定工业经济转型升级发展综合政策措施。各职能部门把评价分类结果作为要素供给分配、政策支持和行政监管的重要依据。建立工业企业资源利用绩效综合评价与企业信用、信贷挂钩机制，由区工业企业资源集约利用工作领导小组办公室将评价结果提供给市，作为信用评级和银行信贷的参考。

第二十二条 强化工业用地保障机制

全力服务重点项目建设，精准有效抓好要素保障。针对符合条件的重大工业项目，区发改、工信、自然资源和规划、商务等部门要积极组织申报列入国家、省重大项目清单，尽力争取纳入国家、省用地计划盘子。针对纳入市、区级重大项目清单的工业项目，优先保障其新增用地需求。

落实“增存挂钩”机制，各园区要加大批而未供存量土地盘活力度，优先用于新上工业项目用地。构建新增建设用

地计划与批而未供存量土地盘活相挂钩机制，定期通报。各园区年终未完成考核年度批而未供土地处置目标任务的，控制新增建设用地。

第二十三条 落实资金支持政策

“专精特新”及“小巨人”企业租用高标准厂房的，参照《市政府关于支持南通市区都市工业综合体建设的意见》相关政策给予租金补助；各园区结合自身实际，在利用工业用地地下空间、土地收储或全资国有公司回购工业用地等方面制定资金扶持政策。

第二十四条 加强项目准入和履约监管

逐步实现“土地出让合同+投资发展监管协议”配置方式全覆盖，除新上项目外，园区应对原有工业企业提出监管要求，签订《投资发展监管协议》，实现全方位监管。

加强对落地项目可行性、行业发展前景、项目产值税收、投资强度、能耗等内容的审核。强化对土地出让合同、投资发展监管协议等履约情况的监管。容积率、亩均投资强度、亩均税收等核心指标达不到投资发展监管协议约定的，违反约定转让、出租、抵押的，投资发展监管协议的监管方按照违约责任进行处置并督促企业限时整改。整改期满后仍达不到要求的，园区管委会可按照投资发展监管协议相关约定追究违约责任直至收回土地使用权。

本实施细则自印发之日起施行，有效期至2024年12月31日。