

# 江苏省人民政府办公厅关于进一步推进 工业用地提质增效的意见

苏政办发〔2021〕103号

各市、县(市、区)人民政府,省各委办厅局,省各直属单位:

为完整、准确、全面贯彻新发展理念,深入落实最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度,不断提高全省工业用地节约集约利用水平和产出效益,推动高质量发展,现就推进工业用地提质增效提出如下意见。

**一、提高新上工业项目用地容积率低限。**根据产业需求核定工业用地容积率。苏南、苏中、苏北新上工业项目用地容积率一般不低于1.5、1.2、1.0,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容积率一般不低于2.5。特定产业和使用特殊工艺的工业用地容积率,可根据实际情况由市、县人民政府组织相关部门认定。在此基础上,各地可结合实际,逐步提高本区域特别是省级及以上开发区工业用地容积率,不限制建筑高度。定期修订江苏省建设用地指标,逐步提高容积率、土地产出率、地均税收等标准。鼓励建设使用高标准厂房,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,一般不予单独供地。

**二、加强工业用地地下空间开发利用。**各省级及以上开发区应结合本区域各类产业布局、人口分布、交通网络等,划定重点地下空间建设区域,统筹开展人防工程、轨道交通、综合管廊等建设。鼓励工业项目利用地下空间建设仓储、停车设施以及生活配套等设施,鼓励新型产业社区和按照工业用地管理的研发类项目建设一层以上的地下空间。工业用地结建的地下空间建筑面积可不计容。在同一空间内可整体或者分别设立地上、地表和地下建设用地使用权。

**三、共建共享服务配套设施。**鼓励各业态所需的配套服务设施集中建设,促进共享共用,提升综合服务水平。经市、县人民政府同意,在确保安全的前提下,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,严禁建设成套商品住宅。完善公共管理与公共服务等邻里中心综合设施,促进职住平衡。各类开发区在统筹绿地规模和布局的基础上,鼓励集中建设、复合利用,在安全生产前提下,详细规划中工业用地绿地率可从低要求。

**四、增加混合产业用地供给。**以产业链、供应链为纽带,统筹安排混合产业用地的规模、结构和布局,促进土地用途混合利用和建筑复合使用。鼓励同一地块内工业、仓储、研发、办公、商服等用途互利的功能混合布置。混合产业用地应确定主导功能及混合比例要求,明确工业用地规模、分割转让限制等要求。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。单一工业用地内,研发、中试设施、检测等其他产业用途和配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例上限由15%提高到30%,其中用于办公、生活配套设施的比例不超过地上建筑总面积的15%。

**五、盘活存量工业用地空间。**推进工业用地更新,促进开发区工业用地转型升级,开展村镇工业集中区改造提升专项行动,明确产业定位,优化空间布局和环境资源配置,拓展发展空间。立足实体经济,完善低效工业用地再开发工作机制,通过产业更新、增容技改、综合整治等多种模式盘活存量低效用地。进一步激发各类主体参与的积极性和主动性,允许土地使用权人自主再开发,或以转让、入股、联营等方式开发低效工业用地。建立低效用地主动退出机制,原土地使用权人无法实施自主再开发的,可向政府申请土地收储并获得合理补偿。完善建设用地二级市场,健全市场规则,引导存量工业用地多途径盘活利用,优先用于新产业发展。

在符合相关规划的前提下,经市、县人民政府批准,利用现有工业用地从

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,过渡期为五年。

对不改变用途的现有工业用地,通过厂房加层、老厂改造、内部整理等途径提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款。土地用途变更为战略性新兴产业、生产性服务业等新产业、新业态的,经市、县人民政府批准,可采取协议出让方式供地。此类土地再开发后确需分割转让的,各地可根据产业容量、市场需求等情况合理确定可分割转让的比例要求,最高不得超过50%,并依据用途、比例等确定价款,在土地有偿使用合同中明确约定相关要求。

**六、发挥国土空间规划引领作用。**在国土空间规划中结合资源环境承载力,划定工业用地保障线,引导工业向园区集中集聚,优化生产、生活、生态空间布局。将国土空间规划的空间管制要求和规划控制性指标落实到土地要素配置上,明确土地利用效率提升、结构优化等目标。以详细规划作为实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设的法定依据,根据详细规划提出地块的容积率等规划条件,并在后续方案审查和规划许可阶段落实。涉及低效工业用地再开发的区域,应在详细规划基础上,提出改造更新的差异化管控要求,保障产业有序更新。

**七、加大政策支持力度。**全力服务重点项目建设,精准有效抓好要素保障。在市级计划保障的基础上,对列入国家和省重大项目清单的项目,实行用地计划“核销制”,做到“应保尽保”。对省确定的16个先进制造业集群,新一代信息技术、数字科技、高端装备制造、新材料、生物技术和新医药、绿色低碳、新兴服务业、未来产业等“7+X”战略性新兴产业且用地集约的,在确定土地出让底价时,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。各地要对专精特新中小企业、初创企业、小微企业使用高标准厂房给予倾斜支持。

推广“标准地+定制地+双信地”的准入和服务模式。明确土地收储、前期开发和产业准入标准,对供应方式、周边配套、审批服务定制化,按照“政企

互信+政企守信”原则提供全流程审批服务。实行工业用地“土地有偿使用合同+投资发展监管协议”配置方式,为企业提供政府服务清单。通过提前咨询辅导、告知承诺、容缺受理、分段办理等方式,优化项目开工前审批流程,提高审批效率,推动“拿地即开工”,加快项目落地。

**八、强化协同监管服务。**各地各有关部门要建立政府负总责、相关部门共同参与的协调联动机制,在项目准入、履约监管、绩效评估、激励约束等方面强化协同,切实加强工业项目“事前、事中、事后”服务监管。根据工业企业资源集约利用综合评价结果,运用差别化的管理措施,促进提质增效。开展开发区闲置土地专项清理整治,规范开发区用地秩序。落实土地动态巡查制度,建立低效用地再开发、批而未供和闲置土地处置工作通报制度。实施“增存挂钩”机制,将年度新增建设用地计划与盘活批而未供和闲置土地总量相挂钩,向资源存量要发展增量,持续推进工业用地节约集约高效利用。

各地要从实际出发,出台鼓励推进工业用地提质增效的政策措施和相关配套细则,激发各类市场主体活力,支撑服务工业经济高质量发展。

江苏省人民政府办公厅

2021年12月19日