

台州市人民政府办公室文件

台政办发〔2021〕31号

台州市人民政府办公室 关于台州市新型产业用地管理的实施意见

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

为进一步促进新型产业发展，优化科技创新格局，规范新型产业用地管理，助推产城融合发展，根据《国土资源部发展改革委科技部工业和信息化部住房城乡建设部商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）、《浙江省国土资源厅浙江省发展和改革委员会浙江省科学技术厅浙江省经济和信息化委员会浙江省住房和城乡建设厅浙江省商务厅关于贯彻落实六部委〈关于支持新产业新业态发展促

进大众创业万众创新用地的意见>的通知》（浙土资厅函〔2016〕305号）等文件精神，结合我市实际，经市政府同意，现就加强新型产业用地管理提出如下意见。

一、总则

（一）指导思想。

深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，从新型产业发展需求出发，建立新型产业用地管理机制，科学设定新型产业用地规划指标体系，加强项目用地履约管理，打造一批“生产、生活、生态”融合发展的新型产业综合体，实现高质量发展。

（二）适用范围。

本意见适用于台州市区范围内的新型产业用地。新型产业用地是指符合新型产业目录，主要涵盖研发、设计、孵化、试验、检验、检测、认证等环节，具有知识技术密集、人才集聚等显著特征的产业以及相关配套服务的办公、商业等用地。市区新型产业目录由市经信局会同市发展改革委、市科技局组织编制，报市政府批准并向社会公布。

二、规划布局

（一）增设用地分类。在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类。在办理供地手续和不动产登记时，土地用途表述为“工业用地（M0）”。

（二）加强规划引领。椒江区、黄岩区、路桥区政府，台州湾新区管委会（以下简称各区政府、管委会）负责编制新型产业

用地规划布局方案，明确用地布局和规模，引导新型产业用地合理分布。新型产业用地布局遵循“统筹布局、引导集聚”的基本原则，原则上应集中成片布局在交通便捷、具备产业基础的区域，如重大发展平台、重要发展廊道、轨道交通站点周边等。新型产业用地规划布局方案报市政府同意后实施。

（三）优化配套布局。新型产业用地周边应合理布局居住、商业、教育、卫生、文化等配套服务设施，保障企业职工生活需求，全面提升新型产业服务水平。各区可根据周边新型产业企业用地布局情况集中建设职工宿舍，总用地面积不超过新型产业用地面积的 15%，建成后可租赁或以优惠价销售给周边新型产业企业。职工宿舍建设管理按照市政府现行职工宿舍相关政策执行。

三、用地管理

（一）科学确定新型产业用地指标。

新型产业用地原则上容积率不低于 2.0，建筑密度不超过 50%，绿地率不低于 10%，停车配建应按不低于商务用地配建标准的 60%予以配置，具体在控制性详细规划和规划条件中明确。

新型产业用房包括产业用房和配套用房。产业用房计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的 85%。用于研发设计类的产业用房，按照办公建筑设计规范进行设计并满足绿色建筑、建筑节能、装配式建筑等相关要求。建筑应采用公共走廊或大空间布局，不得设置外挑式阳台，不得采用类似住宅套型布局。开水间或者饮水供应点、卫生间、管道井应当集中设置。单栋产业用房

建筑面积原则上不少于 2000 平方米。

配套用房根据建筑用途执行相应建筑规范，其计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 15%。其中确需配建职工宿舍的应当独立成栋建设，并符合现行职工宿舍建设相关规定。

（二）明确新型产业用地供地方式。

新型产业用地实行“先租赁后出让”或弹性年期出让，可采取“限地价、竞税收”方式确定竞得人。具体土地出让的年限及模式由各区政府、管委会研究确定。

1. 实行“先租赁后出让”的，由自然资源和规划部门与土地使用权人先签订期限一般为 6 年的国有建设用地租赁合同（以下简称土地租赁合同）；由各区政府、管委会与土地使用者签订投资建设合同，明确用地标准、履约要求、违约责任等。土地租赁合同和投资建设合同应当约定土地租赁期内土地使用权不得转让、转租，违反土地租赁合同或投资建设合同要求的，出租人应当无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物按照建安成本进行折旧处置。每年租金按不低于出让年期 50 年地价的 2% 确定，一次性收取，办理租赁国有建设用地使用权登记。在不动产权属证书附记栏中备注土地租赁期限届满，项目履约验收合格的，可直接签订剩余年限国有建设用地出让合同（以下简称土地出让合同）并办理不动产权利登记。

土地租赁期限届满后，项目按期竣工投产且达到土地租赁合同和投资建设合同要求的，签订剩余年限土地出让合同，地价款

按土地出让金总额扣除已缴纳土地租金确定，土地使用年限从土地交付之日起算。

2. 实行弹性年期出让的，出让年限原则上不超过 25 年，其出让起始价可按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值作为年期修正系数予以修正确定。土地出让合同约定的使用期限届满前 3 个月，由各区政府、管委会牵头进行开发利用绩效评估审核，审核通过的，可再延期 25 年，重新签订土地出让合同，并按合同签订时点土地评估市场价格缴纳续期年限的土地出让金。

（三）建立差别化地价管理。

根据新型产业用地特征，建立新型产业用地差别化地价管理制度，新型产业用地出让起始价按工业用地评估价的 1.1 倍修正后评估确定。

（四）规范产权管理。

在保持新型产业用地性质不变的前提下，符合土地出让合同和投资建设合同约定转让情形的新型产业用地可整体转让，或将新型产业用地中的产业用房进行分割转让。产业用房分割转让的计容建筑面积不得超过产业用房总计容建筑面积的 50%，其中，25%在通过土地复核验收后可分割转让，剩余 25%待通过达产竣工验收后方可分割转让，但均不得二次分割转让。分割转让应以幢、层为最小分割单元且最小分割单元建筑面积不得少于 500 平方米；配套用房须整体持有，不得分割。

四、准入评估制度

（一）严格产业准入条件。各区政府、管委会应明确新型产业目录中各新型产业准入条件，优先支持符合科创走廊特色园区发展和创新功能单元建设的产业项目。准入条件应当包括固定资产投资强度、亩均税收、亩均增加值、研发经费支出与主营业务收入比、研发人员与从业人员比等指标，其中，固定资产投资强度不低于 500 万元/亩，亩均税收不低于 40 万元/亩，各区政府、管委会应在符合上述标准的基础上，编制新型产业准入条件并向社会公开发布。

（二）建立评估审核制度。各区政府、管委会应根据新型产业准入条件，建立新型产业项目准入审核机制，对拟进入的新型产业项目进行项目准入可行性评估，评估结果作为新型产业项目准入依据。

五、履约管理

（一）严格验收管理。各区政府、管委会应制定新型产业项目验收具体办法，根据土地租赁合同、土地出让合同、投资建设合同要求开展评估验收工作。项目投产满三年，且亩均税收、亩均增加值等各项指标均达到验收要求的，用地单位可申请达产复核验收。其中，亩均税收、亩均增加值等指标均高于约定标准 20% 以上的，各区政府、管委会可适当给予奖励。验收未通过的，由各区政府、管委会按照约定通知企业限期整改，签订项目投资建设延长验收期限补充协议，整改期限最长不超过 1 年，其中，实行“先租赁后出让”的，由自然资源和规划部门签订土地租赁合同

同补充协议，延长土地租赁期限。企业拒不整改、拒不签订补充协议，或者整改期限届满仍未通过验收的，出让人有权根据合同约定收回土地使用权，其中，实行“先租赁后出让”的，应当解除土地租赁合同，无偿收回土地使用权；实行弹性年期出让的，应当解除土地出让合同，按照原出让价格补偿后收回土地使用权。地上建（构）筑物按照建安成本进行折旧处置。

（二）严格转让管理。符合转让条件的新型产业用房转让实行“保本微利”原则，原则上利润率控制在10%以内。新型产业企业申请新型产业用房转让的，各区政府、管委会有权优先回购。各区政府、管委会放弃优先回购权的，应对受让企业是否符合新型产业目录、科技研发实力情况、投资产出情况、转让价格等进行审查，经审查同意后方可转让，并与受让企业签订投资建设合同。其中，产业用房分割转让的，开发主体应优先将产权分割部分转让给已承租在该物业中运营一年以上的新型产业企业。

（三）严格监督管理。市级各有关职能部门应当按照各自工作职责，加强对新型产业项目指导和监督。各区政府、管委会应按照项目投资履约监管协议持续进行全生命周期监管。各区政府、管委会在达产验收通过后每5年对新型产业用地项目进行绩效评估，指标未达到约定要求的，应按照项目投资履约监管协议要求缴纳违约金。对开发主体和入驻企业违法违规和违反约定的行为，依法及时处置，或者移送有关部门处理，相关信息依法记入其信用档案。

本意见自 2021 年 10 月 8 日起施行，各区政府、管委会在此基础上应制定实施细则。各县（市）可参照本意见制定相关政策。《台州市人民政府办公室关于新型产业用地管理试点的实施意见》（台政办函〔2019〕55 号）同时废止。



（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，军分区，市监委，
市法院，市检察院。

台州市人民政府办公室

2021 年 9 月 6 日印发

