

宣城市人民政府办公室 关于进一步提升全市开发园区土地节约集约 利用水平促进工业项目高质量发展的 实施意见

宣政秘〔2022〕34号

各县、市、区人民政府，市直有关单位：

为深入贯彻落实省第十一次党代会精神和市委、市政府关于“打造新高地、争当排头兵”的工作部署，进一步优化土地资源要素配置，促进工业项目提质增效，根据国家、省有关规定，结合我市实际，经市政府批准，制定如下实施意见。

一、严格项目准入标准，落实精准报地批地供地

（一）实施计划指标精细化管理。各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会要坚持“土地要素跟着项目走、项目跟着国土空间规划走”的原则，加大对工业用地指标的统筹配置，将建设用地“增存挂钩”工作配置的新增建设用地计划指标，按不低于30%用于新增工业用地，优先保障特色产业、核心产业、战略性新兴产业等重点项目用地需求，积极引导其它

一般产业项目通过内部挖潜使用存量土地；对当年能够实质性开工的产业项目，优先报批土地，切实提高土地利用效率。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市自然资源规划局、市发改委、市经信局）

（二）合理确定工业用地规模和供地时序。强化工业项目准入评估，各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会要对拟落地项目的固定资产投资、能耗、环保等情况进行充分论证，对拟投资建设单位资金实力、社会信誉等情况进行核查，论证核查结果作为项目招商引资协议签订依据，从源头保证项目质量。严格按照国家级开发区、省级开发区新建工业项目土地投资强度原则上不低于 300 万元/亩、200 万元/亩，预期亩均税收原则上不少于 30 万元/年、15 万元/年的标准核算用地面积（宣城现代服务业产业园比照省级开发区执行）；新增工业项目土地容积率不得低于 1.2（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，根据实际情况由相关行业主管部门组织认定），并逐步达到 1.5，各级自然资源规划主管部门要在项目招商引资、规划条件、设计方案、规划许可、土地供应、不动产登记等环节严格把关，予以落实。对用地面积较大的单个工业项目，依据“整体规划、总量控制、分期供地、限期

开发”的原则，按照实际到账资金和工程建设计划进行分期供地，首期供地原则上不得超过 100 亩（经市经信局或市发改委认定因工艺特殊等确实难以分期实施的除外）。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市经信局、市自然资源规划局、市发改委、市生态环境局、市住建局、市税务局、市招商合作中心）

二、优化土地配置方式，提升工业用地供给质量

（一）全面推进省级以上开发区“标准地”改革。全面落实省级以上开发区“标准地”改革，将固定资产投资、能耗、环境、建设、亩均税收等控制性指标纳入土地出让条件，实现企业“拿地即开工”，切实提高工业项目审批效率。确保到 2022 年底前，全市省级以上开发区“标准地”出让不低于新增工业用地面积的 30%，力争 50%；到 2025 年底前，实现全市省级以上开发区新增工业用地 100%“标准地”出让。鼓励探索“标准地”出让制度向其他领域投资项目延伸推广。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市发改委、市自然资源规划局、市住建局）

（二）实施差别化土地供应政策。鼓励各地结合产业类型和产业生命周期实行工业用地弹性出让，首期出让年限届满后对企业生产经营情况、《国有建设用地使用权出让合同》和《工业项

目用地监管合同》履行情况进行评估，视情况依法决定续期或收回土地使用权。支持新增工业用地以租赁、先租后让、租让结合方式供应，允许工业项目在符合规划、消防、安全等有关规定条件下按幢（层、间）分割登记和转让，切实降低中小企业用地成本。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市自然资源规划局、市经信局、市住建局）

（三）探索产业混合用地供给模式。鼓励结合产业发展需要，按照产业关联、功能互动、用地兼容的原则，在控制性详细规划编制中设置混合产业用地，探索同一地块内工业、仓储、研发、办公、商业等用途混合布置，增加混合产业用地供给，切实提高土地利用效能。混合产业用地应在规划条件中确定主导功能及混合比例要求，明确容积率、建筑高度等规划指标以及工业用地规模、分割转让限制等要求，并依据主用途办理不动产登记和管理。原土地使用权人依据规划实施混合开发利用的，可通过协议方式补交土地价款完善用地手续。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市自然资源规划局）

（四）鼓励拓展工业用地发展空间。大力推行标准化厂房、高标准厂房建设，除生产安全、工艺流程等有特殊要求外，原则

上不得建造单层厂房。对用地规模小于 1.5 公顷且适宜使用高标准厂房以及亩均税收低于 15 万元、固定资产投资低于 2 亿元的工业项目，一般不予单独供地。在满足规划要求、确保安全的基础上，鼓励地方结合实际需求，打造综合容积率 3.0 左右的科技孵化器、运营中心和无人工厂，促进中小企业集聚、融合发展，切实提高工业用地效率。支持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，工业用地结建的地下空间建筑面积可不计容，不收取相应地下空间土地出让价款。对现有工业用地在符合规划、不改变土地用途的前提下，通过扩大生产性用房、厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径增资扩建的，不增收土地价款。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市自然资源规划局、市经信局、市科技局）

三、加强工业用地监管，促进企业主动集约用地

（一）实施工业用地供后联合监管。制定《工业项目用地监管合同》（合同范本由市自然资源规划局会同市经信局制定），进一步明确工业项目投资强度、亩均税收等指标要求及违约责任、整改期限、退出机制等相关条款。将《工业项目用地监管合同》纳入工业用地出让条件，土地成交后，由自然资源规划主管部门和开发园区管委会共同与企业签订《工业项目用地监管合同》，

实施工业用地全生命周期共同监管。将《国有建设用地使用权出让合同》和《工业项目用地监管合同》履约情况纳入市场主体信用体系，对未按合同履约的，自然资源规划主管部门和开发园区管委会要督促企业立即进行整改，逾期不整改或整改不到位的，要严格按照约定追究其相关违约责任，并认定市场主体失信信息，依法依规实施信用惩戒。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市自然资源规划局、市经信局、市发改委、市税务局、市统计局、市市场监管局）

（二）推进工业项目亩均效益评价。各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会要牢固树立“亩产论英雄、集约促转型”的高质量发展理念，按照《宣城市亩均效益评价实施方案（试行）》（宣政办秘〔2022〕5号）要求，对企业发展质量效益进行综合评价、科学分档归类并实行动态管理，实行差别化的用地政策，强化正向激励和反向倒逼，推动资源要素向高效益、高产出、高成长、高质量企业集聚，倒逼低端低质低效企业退出或转型升级。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市经信局、市自然资源规划局）

四、实施工业低效用地整治提升行动，大力盘活存量土地

（一）科学编制工业低效用地三年整治提升行动计划。市自然资源规划局会同市经信局，依据亩均效益评价成果，建立工业低效用地评价体系。各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会要从容积率、土地开发率、亩均固定资产投资、亩均税收等方面，对工业用地实施全域拉网式排查，全面查清工业用地家底，建立低效工业用地数据库，于2022年7月30日前上报市自然资源规划局和市经信局，由市自然资源规划局纳入存量建设用地数据库，并实施年度动态更新。同时，按要求编制低效工业用地三年整治提升行动计划和年度实施计划，明确低效工业用地再开发目标、空间布局、开发强度、时序安排等，积极引导存量工业用地多途径盘活利用。通过三年整治行动，逐步缩小与“两湖”差距，切实提高开发园区亩均产出效益。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市经信局、市自然资源规划局）

（二）因地制宜推进低效工业用地再开发。各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会要结合地方实际，建立健全“规划统筹、政府引导、市场运作、社会参与、利益共享”的“倒逼+激励”机制，通过协商收回、转型改造、嫁接转让、合作经营、破产重组、自行开发等模式，积极稳妥推进低效工业用地提质增效。鼓励通过依法依规减免税收、规费等措施

给予必要的财税政策支持，支持各地设立低效工业用地退出专项资金，在符合国家有关规定前提下，安排一定比例的土地出让收入用于低效工业用地再开发资金支持。（牵头单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会，责任单位：市经信局、市自然资源规划局、市税务局、市财政局）

五、强化考核督查，建立健全节约集约用地长效机制

落实县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会提升开发园区节约集约用地水平的主体责任，将开发园区土地节约集约利用工作纳入政府目标管理绩效考核，重点考核新增工业项目准入、“标准地”出让、低效工业用地盘活执行情况，具体分值由市自然资源规划局依据省自然资源厅年度考核细则综合确定。对工作成效明显的，要及时总结经验，挖掘典型案例，形成可复制、可推广的经验，引领和推动工业项目高质量发展；对落实不到位、进展缓慢的，予以通报，情况严重的将限制用地审批。（牵头单位：市政府督查室、市自然资源规划局，责任单位：各县市区政府、宣城经开区管委会和宣城现代服务业产业园管委会）

本实施意见自印发之日起施行，有效期三年。



宣城市人民政府办公室

2022 年 6 月 15 日

（此件公开发布）