

台州市人民政府办公室文件

台政办函〔2019〕55号

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

椒江区、黄岩区、路桥区人民政府，市政府直属各单位：

为促进新型产业发展，规范新型产业用地管理，根据《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）、《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，经市政府同意，现就我市开展新型产业用地管理试点工作提出如下实施意见。

一、总体要求

（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，以我市七大千亿产业发展为基础，建立新型产业用地管理机制，加强新型产业用地规划引导，强化新型产业用地履约管理，打造一批“生产、生活、生态”融合发展的新型产业综合体，以高品质空间吸引创新要素加快集聚发展。

（二）适用范围。

本意见适用于台州湾集聚区（高新区、绿心）范围内的新型产业用地。其中，区块一位于中央创新区，范围东至二条河（椒金线），南至现代大道，西至东环大道，北至市府大道；区块二位于东部新区，范围东至台州湾大道，南至青龙浦路，西至九塘坝、十塘坝，北至心海路（具体范围详见附件）。

本意见所称新型产业用地是指符合台州湾集聚区（高新区、绿心）新型产业目录，对居住和公共环境基本无干扰、无污染、无安全隐患，用于研发、创意、设计、中试等具有显著创新特征的新型产业功能以及相关配套服务的小型商业、餐饮等用地。新型产业目录由台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会会同市发展改革、自然资源和规划、经信、科技等部门编制，报市政府同意后公布实施。

二、强化新型产业用地规划引领

（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，以区别于普通工业用地。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。市自然资源规划局牵头做好相关区块的控制性详细规划编制工作，遵循“统筹布局、引导集聚”的基本原则，明确新型产业用地布局 and 结构，引导新型产业用地空间结构合理分布。根据新型产业用地需求，科学制定新型产业用地各项技术经济指标。

三、规范新型产业项目用地管理

（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，不超过 4.0；建筑密度不超过 50%，绿地率不低于 10%，且需同时符合控制性详细规划的要求。在满足城市空间品质、公共服务设施、交通设施和市政设施等承载能力的前提下，由台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会提出申请，经市政府同意后，可依法调整控制性详细规划并适当提高容积率上限。停车配建及其他配套设施按照商务、商业用地配建标准配置，具体在控制性详细规划和规划条件中予以明确。

新型产业项目用房包括产业用房和配套用房相关指标要求应当在规划条件或者规划许可证中明确。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%，其中，用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；用于研发设计的用房，可参照办

公建筑设计规范进行设计，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。配套用房计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 15%。新型产业用地内部不得配建住宅(含宿舍、公寓等)。

(二) 明确新型产业用地供地方式。

新型产业用地全面实施“标准地”出让，实行“先租赁后出让”或弹性年期出让，按工业用地出让有关程序办理审批手续。

1. 实行“先租赁后出让”的，由市自然资源规划局与土地使用权人签订，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）；由台州湾集聚区（高新区、绿心）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。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，在公开出让新型产业用地时，可约定竞买人竞得 50 年土地使用权后，可选择 20、30 或 50 年任一种年限签订土地出让合同，地价款按成交价结合相应系数计算确定。各年限地价对应 50 年地价系数分别为：20 年 0.5，30 年 0.6。土地出让合同约定的使用期限届满前 3 个月，土地使用权人可在交付土地之日起 50 年年限内申请续期使用，经市自然资源规划局同意后可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）建立新型产业用地差别化地价管理。

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 1.8 倍修正后评估确定。

（四）规范新型产业用地产权管理。

对已通过达产竣工验收并取得出让土地使用权和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，可将新型产业用地整体转让，或将新型产业用地中的产业用房进行分割转让。配套用房须整体持有，不得分割。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%，最小分割单元建筑面积不得少于 300 平方米。

四、建立新型产业项目准入评估制度

（一）严格产业准入条件。台州湾集聚区（高新区、绿心）

管委会应会同市发展改革、经信、科技、税务、自然资源和规划、生态环境等部门按照工业用地“标准地”各项要求，明确新型产业准入条件，准入条件的设置应当坚持公平、公正原则，不得限制或者排除市场主体参与竞争，应当包括以下内容：

1. 企业科技研发实力情况；

2. 项目投资情况，包括产业类型、固定资产投资强度、单位面积税收指标、能耗控制指标、污染物排放控制指标、亩均增加值、全员劳动生产率和 R&D 支出比等，各项指标不得低于台州湾集聚区（高新区、绿心）总部类、生产性服务业、研发类项目建设用地“标准地”控制指标要求，其中，固定资产投资强度不低于 500 万元/亩，单位面积税收不低于 40 万元/亩，亩均增加值指标要求具体由台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会制定；

3. 台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会规定的其他条件。

（二）建立评估审核制度。台州湾集聚区（高新区、绿心）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，对拟进入台州湾集聚区（高新区、绿心）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、严格新型产业项目履约管理

（一）严格验收管理。台州湾集聚区（高新区、绿心）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 3 年，且单位面积税收、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。验收未通过的，由台州湾集聚区（高新区、绿心）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，由市自然资源规划局签订土地租赁合同补充协议，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，严格按照投资建设和补充协议约定处置。

（二）严格转让管理。用地单位申请新型产业用地转让的，由台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会优先回购。台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会放弃优先回购权的，受让企业与台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会签订投资建设合同，并经台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会研究同意后方可转让。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创新型企业。

（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。台州湾集聚区（高新区、绿心）管委会应加强对新型产业项目的日常巡查，对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管和检查，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。

本意见自发布之日起实施。椒江、黄岩、路桥区政府新型产业用地管理报经市政府同意后可参照本意见执行。

- 附件：1. 台州湾集聚区（高新区、绿心）区块一范围图
2. 台州湾集聚区（高新区、绿心）区块二范围图

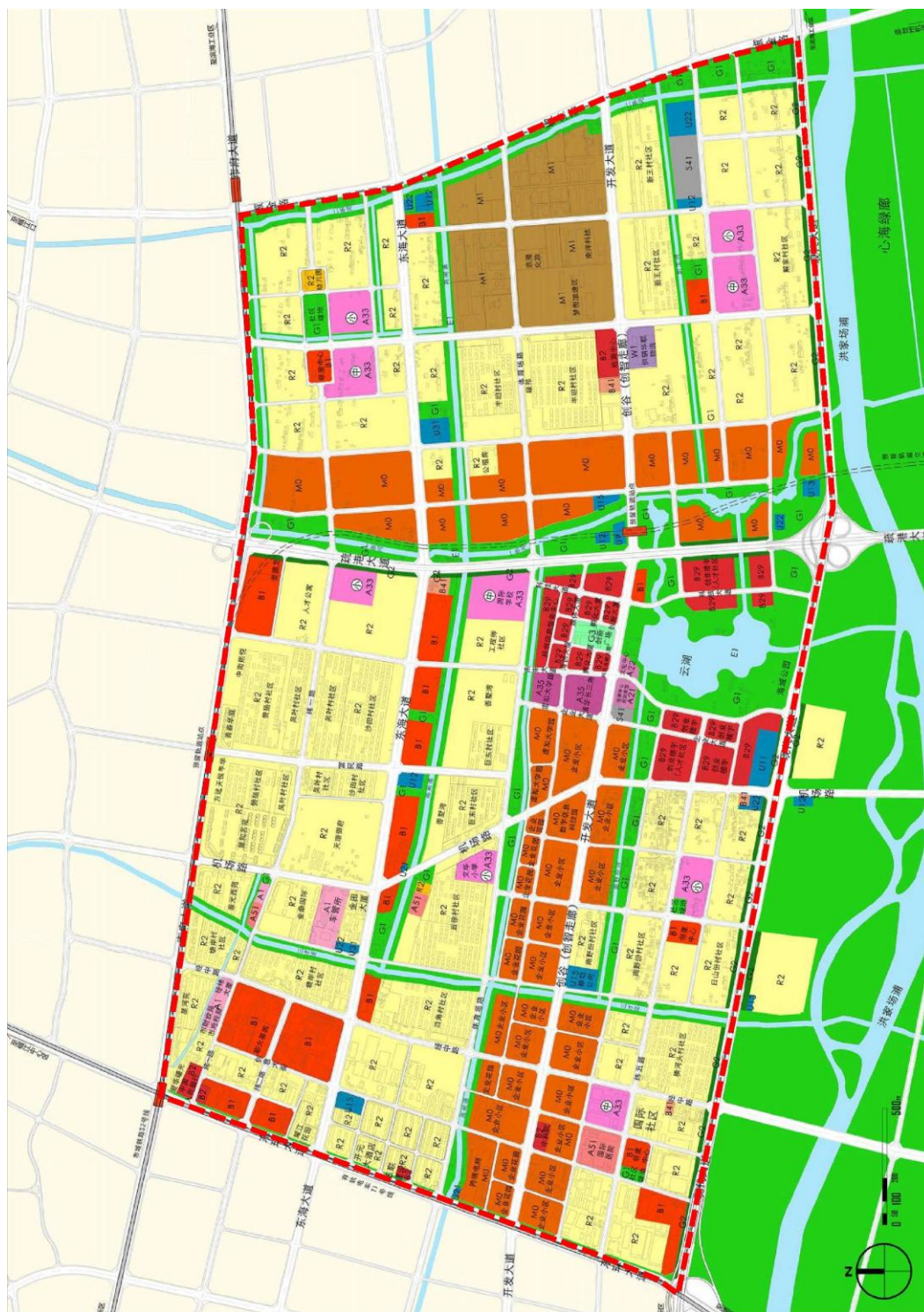
台州市人民政府办公室

2019年10月29日

（此件公开发布）

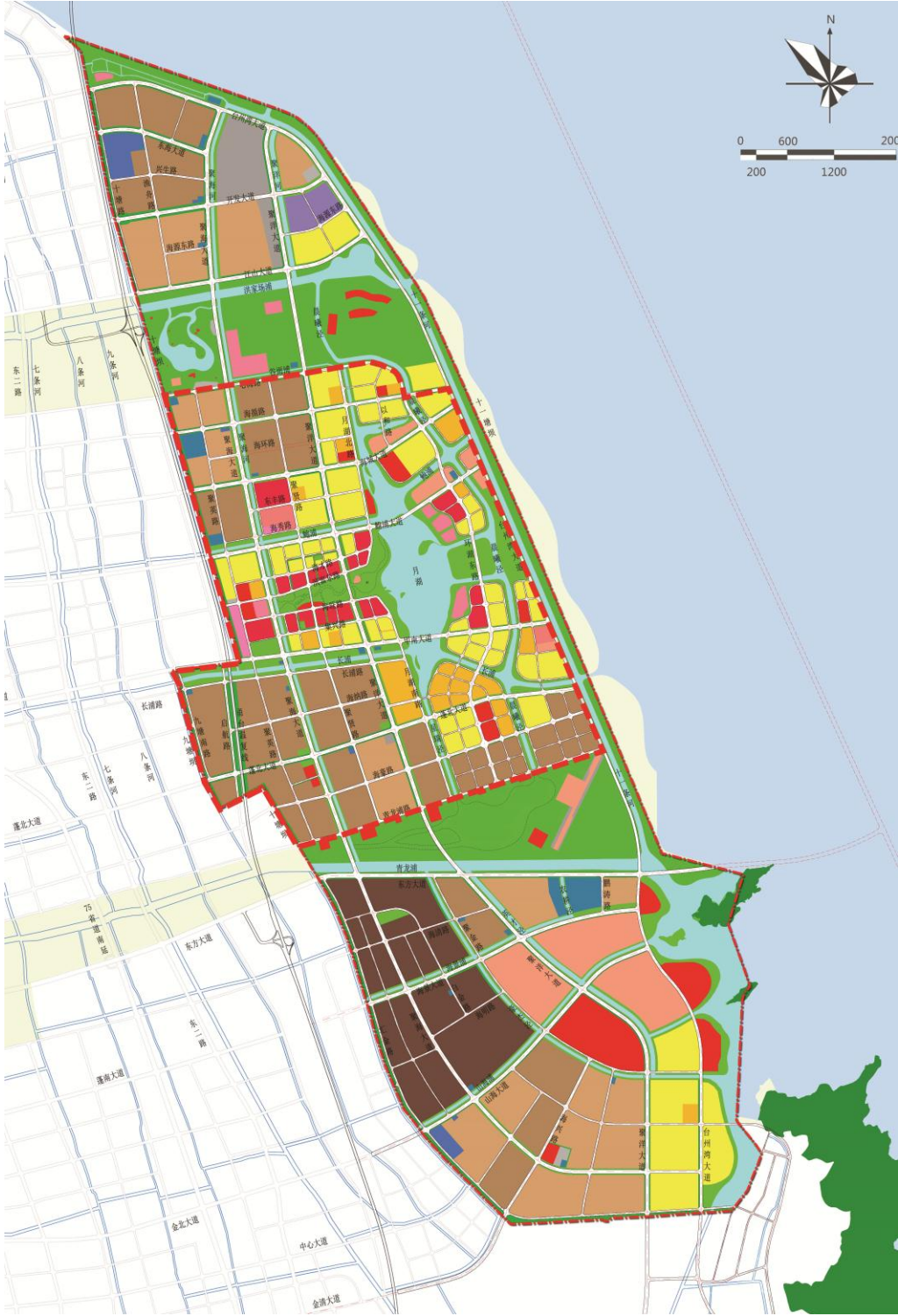
附件 1

台州湾集聚区（高新区、绿心）区块一范围图



附件 2

台州湾集聚区（高新区、绿心）区块二范围图



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

2019年10月30日印发

