

仙居县人民政府办公室文件

仙政办发〔2023〕52号

仙居县人民政府办公室 关于印发仙居县经济开发区建设管理规定的 通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县级各有关单位：

《仙居县经济开发区建设管理规定》已经2023年县政府第11次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

仙居县人民政府办公室

2023年12月25日

（此件公开发布）

仙居县经济开发区建设管理规定

为依法规范开发区企业入园建设管理，加强县经济开发区土地集约利用，优化资源配置，切实增强开发区产业发展动力与活力，加快经济转型升级和高质量发展，促进工业经济又好又快发展，根据国家有关法律法规和政策，经县政府同意，结合我县及开发区实际，特制定本规定。

一、开发区规划和建设原则

（一）县经济开发区的控制性详细规划应按照县域国土空间规划及开发区总体规划进行编制，与区域经济社会和特色产业中长期发展规划相衔接。编制和调整开发区总体规划时，规划用地规模应科学、合理，为开发区发展留足用地空间。

（二）县经济开发区建设实行“统一规划、统一报批、分期征收、滚动开发”的原则。各相关乡镇人民政府、街道办事处和部门要根据县经济开发区建设需要，积极做好土地征收、入园企业建设和配套基础设施建设的政策处理和服务工作，确保无障碍施工。

二、开发区工业项目基本要求

入园企业基本条件：

1. 符合国家产业政策和省市县产业（品）导向目录及开发区区域产业准入要求，符合环保、消防、人防、气象、安全生产、节能减排的要求。

2. 项目建设用地原则上应在 20 亩以上，固定资产投资、亩均

税收等综合仙居县工业项目“标准地”控制性指标值及招商谈判约定指标值确定。（特殊项目由县经济开发区入园项目联席会议审查通过或县级相关会议研究决定）

3. 投资强度、容积率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例应符合我县建设项目用地控制指标的有关要求。

4. 鼓励支持下列项目或企业进入开发区：

（1）招商引资项目：

符合县委县政府招大引强政策导向的项目。

（2）县内项目：

科技型企业：高新技术企业、科技型中小企业、具有省级及以上技术中心、研发中心或工程研究中心的企业、省级及以上重点技改项目企业；近三年省级及以上科技计划项目成果转化及产业化企业。

整体搬迁企业：根据县政府产业规划和安全生产、环保、节能减排的要求，需要整体搬迁的工业企业。

成长型企业：符合县政府产业规划和安全生产、环保、节能减排的要求，被认定为创新型中小企业或专精特新中小企业或专精特新“小巨人”企业的优质中小企业。

三、开发区工业项目供地原则

（一）实行工业用地使用权公开出让制度

公开出让具体操作按国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让的有关规定和规范执行。

为减少供地审批环节，在开发区范围内工业用地由县发改局

会同有关部门召开标准地指标确认联席会议，符合标准地出让条件的，联席会议通过后，各部门出具标准地指标确认表；不符合标准地出让条件的，列入标准地出让负面清单。县经济开发区管委会与县自然资源和规划局共同拟定工业用地招标、拍卖、挂牌出让方案，报县政府批准后，由县自然资源和规划局组织实施。

竞得土地使用权的企业应先与县经济开发区管委会签订用地履约协议后，再与县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（二）开发区工业用地供地条件：工业用地实行净地出让，要做到出让地块土地平整、通路、通上水、通下水、通电、通讯。

（三）开发区范围内工业用地出让起始价参照《关于调整仙居县经济开发区工业用地出让最低价标准的通知》（仙政办发〔2018〕2号）的基准地价，如有调整按最新文件实施。具体地块出让时的起始价可根据实际情况，按照以上指导价格合理设置。

四、开发区工业项目建设审批程序

县经济开发区管委会企业服务中心提供企业申办、用地许可、开工审批、竣工验收等四个阶段项目网上全流程代理代办服务，代办员负责跟进审批进度，确保审批事项在资料无误的情况下当日反馈。

五、开发区工业项目建设管理

（一）工业项目的建设应符合国家、省有关工业建设项目用地控制指标和控制性详细规划的有关要求：

1. 在符合安全生产和环境保护等相关技术规范要求的前提

下，工业用地容积率宜高则高，一般不低于 1.5，建筑系数达到 40%以上，鼓励有条件的项目容积率达到 2.0 以上，M0 用地容积率一般应达到 2.5 以上。

2. 严格控制企业非生产性用地比例，企业内部行政办公及生活服务设施占地面积不得超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。

3. 严禁企业在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所及商业用房等与生产无关的非生产性设施（宿舍楼除外）。

（二）企业厂区建设应严格按照国有建设用地使用权出让合同、基本建设审批程序的要求进行。企业须落实有资质的设计单位做好厂区的规划平面布置、建筑设计方案，报县经济开发区管委会及相关主管部门审核通过。在总平面和建筑方案通过预审后，未经县经济开发区管委会及相关主管部门的批准不得进行更改。企业须办理建设工程规划许可，落实有资质的施工单位、监理单位，并办理建筑工程施工许可后，方可开工建设。

（三）为保障开发区内所有建设项目施工安全、质量及进度要求，必须按相关要求配备施工人员和监理人员。

（四）企业应距道路红线或用地边界 6 米以上方可布置建筑物（不含值班室），临 24 米以上道路交叉口的建筑物应距道路红线大于或等于 10 米以上。

相邻企业危险化学品生产、使用、贮存设施应保持相应安全距离。精细化工企业根据《精细化工企业工程设计防火标准》等

标准和规范实施。

（五）企业的附属用房原则上纳入主体建筑同步（规划）设计、同步施工、同步投入使用，列入建设项目用地控制指标核算、规划核准和工程竣工验收备案以及主体验收范围。未后退用地红线至少 6 米的附属用房不列入建设项目规划核准和工程竣工验收以及产权证办理范围，其中值班室建设面积不超 80 平方米，建筑高度不超 5 米。

（六）企业临路围墙原则上应采用空透围墙（铸铁或锻铁栅栏），式样及色彩应满足县经济开发区管委会统一设计要求。

企业厂区内的地面标高，原则上不得高于相邻道路标高的 30 厘米，并与周围企业厂区相衔接，如有特殊原因需调整企业厂区内的地面标高的，须经县经济开发区管委会审核同意后方可实施。

严格按照台州“污水零直排”要求，实施厂区内雨污分流。

（七）如开发区建设或区内企业建设铺设管线需要穿过企业厂区范围的，在符合企业生产法律法规、工艺等要求前提下，企业必须无条件配合。

（八）企业必须做到文明施工，不得破坏和随意改动开发区市政设施，如要改动必须报县经济开发区管委会和县经发集团批准。施工场地周边围挡应符合现行规范要求及当地建设管理部门要求实施。

严禁在开发区内乱建乱搭（包括活动房），乱倒垃圾，乱设摊点。

六、开发区工业项目土地利用管理

（一）加强工业用地日常跟踪监管，防止出现工业用地闲置、改变用途、建设进度缓慢、投资不到位等情况的发生。

1. 建立开发区工业用地日常跟踪监管制度。每家企业落实专人负责联系，建立工业项目日常跟踪管理台账，对工业项目规划布局、项目建设、项目进度、实际投入、项目投产等进行全程跟踪，及时解决企业建设和管理过程中的有关问题，指导和督促企业履行投资协议相关要求，及早建成生产。各相关部门应根据其职责，加强监督和管理。

2. 对项目各运行阶段进行履约监管，由县经济开发区管委会发送“履约警示单”，若还未按时履约的，向企业发送“缴纳违约金通知书”，企业应在收到通知后在浙江省电子税务局缴纳违约金，由县税务局指导企业扣缴。

3. 对企业擅自改变土地用途的，县自然资源和规划管理部门及建设管理部门应责令限期纠正，并依法进行处罚；拒不纠正的，依法或按《国有建设用地使用权出让合同》约定收回国有建设用地使用权及地上建筑物、附着物。

（二）建立开发区工业投资项目综合验收制度。

根据《台州市房屋建筑和市政基础设施工程建设项目监管验收服务集成改革方案（试行）》（台建〔2022〕141号）文件要求，为提升工程建设验收效率，由县建设局牵头将建设工程竣工规划核实、建设用地复核验收、建设工程消防验收（备案）、建设工程（含地下管线工程）档案验收、雷电防护装置竣工验收、房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案、人防工程或者兼顾人防

需要的地下工程竣工验收备案等事项纳入联合验收范围，对表单和材料整合优化，实现建设单位一张表单、一套材料、一次申请，相关部门并联审批、联合验收。对达到《国有建设用地使用权出让合同》约定要求的企业，出具验收合格文件；对未达到要求的，责令企业限期改正。

根据《仙居县经济开发区工业项目“标准地”投资建设履约监管工作规定》（仙政办发〔2023〕39号）、《仙居县工业“标准地”达产复核工作方案》（仙发改〔2021〕74号）文件要求，通过“标准地”方式供地的项目，由县发改局牵头组织达产复核验收工作；未通过“标准地”方式供地的项目，由县经济开发区管委会组织验收。对照出让合同和用地履约协议约定，对相关指标进行核定，对未达到要求的，按约定违约条款执行。

（三）根据《台州市人民政府关于优化工业用地配置促进民营经济发展的若干意见》（台政发〔2016〕15号）要求，工业企业因生产经营等需要，在项目投资建设严格执行土地出让合同前提下，经自然资源和规划管理部门批准，可将土地出让合同中无限制性约定，实际投资额已达到开发投资总额的25%以上，且具备独立分宗条件的工业用地分宗办理不动产登记，原则上分宗数量不超过3宗且分割后每宗土地面积不少于10亩，但不得分割转让（以产业园形式开发的项目除外）。

（四）开发区范围内工业企业涉及企业名称变更、股权变更、不动产权证变更及厂房出租等事项，应报开发区管委会和相关乡镇（街道）备案。

七、开发区工业项目清理

项目清理实行依法、依约处置。根据法律法规要求，符合“僵尸企业”“低效工业用地”等条件的企业依法依规进行追加投资、收购储备等处置；根据用地履约协议、出让合同及其他协议约定，达不到相关要求的企业，按约进行收回土地等处置。

八、附则

本规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。《关于印发仙居县经济开发区建设管理规定的通知》（仙政办发〔2012〕130 号）、《关于修改〈仙居县经济开发区建设管理规定〉的通知》（仙政办发〔2017〕134 号）同时废止。

仙居县人民政府办公室

2023年12月25日印发
