市政府印发《关于进一步推进

工业用地提质增效的实施意见》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处），溧阳高新区、溧阳经济开发区管委会，天目湖旅游度假区、现代农业产业示范园管理办公室、市各委办局、直属企事业单位：

现将《关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实，确保完成各项任务。

溧阳市人 民政府

2023年5月23日

关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见

为进一步推进我市工业用地提质增效， 促进高质量发展， 根 据《省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） 、《关于印发进一步推进工业用地 提质增效实施细则的通知》（苏自然资发〔2021〕264号）等文 件精神，结合我市工业发展现状和工业全域治理实际， 特制定本意见。

一、强化空间规划管控

加快编制村庄规划，优化工业园区（集中区）控制性详细规 划，统筹开发区道路、绿化等基础设施及公共配套设施的用地规模和布局，提高生产性建设用地比例。

新增工业项目用地必须符合国土空间规划，并坚持节约集约 的原则，工业用地容积率设定一般不低于1.5，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实行“一事一议”。

二、建立择优供地机制

新招引的工业项目必须符合国家产业政策，满足环境、能耗、 产能、安全及投入产出等方面要求。市商务局会同相关部门对招 引项目，按项目性质（重要性、高精特专、产业链地位等）、投入产出高低、产能能耗环境影响程度等，进行重要性排序，并根据工业项目年度用地指标提出项目用地安排计划；项目用地安排计划由市资规局报市政府同意后实施。

总投资1亿元以下或用地面积1.5公顷以下的新招引工业项 目，原则上不予单独供地；未明确分期供地的既有工业企业用地近三年达不到亩均税收标准水平的（江苏中关村科技产业城范围 内为30万元/亩，其他区域内为20万元/亩），或仍有闲置土地未使用的，不予新增土地供应。

三、完善土地供应方式

深化土地使用制度改革，提高土地资源服务实体经济发展的 精准度和有效性。建立遵循企业发展规律、符合产业生命周期和 适应产业发展导向的工业用地供应制度， 推广实行弹性出让、先租后让的工业用地差别化供应方式。弹性出让方式供应的土地， 出让年期一般不超过30年；先租后让方式供应的土地， 租赁期一 般不超过5年，租赁期与出让总年期不超过30年，重大项目总年 期通过一事一议决定。采用差别化供应方式取得的工业用地， 在 建设用地使用权有偿使用合同约定的使用期限内，可建造永久建 （构）筑物， 在办理项目核准、工程审批许可、贷款抵押等手续时，土地租赁合同与土地出让合同具有同等效用。

四、合理确定出让价格

工业用地出让价格应覆盖土地补偿、农民社会保障、征转用报批、出让规费等土地取得成本，根据实际情况，将我市工业项目用地出让指导价格确定为31万元/亩； 同时，根据市政府确定的新增建设用地指标有偿使用价格标准，由镇区（街道）结合用 地项目实际情况，向用地单位合理收取土地指标费，但不得低于10万元/亩。

弹性出让土地的出让起始价格，依照出让指导价格对应的最 高使用期限进行年期修正；先租后让的工业用地的年租金起始价 按出让指导价格结合土地还原利率确定，转为协议出让的价格为 出租时点设定的出让年期土地出让金总额扣除已缴纳租金后的差价。

五、加强开发利用监管

落实建设用地全程跟踪管理制度，按照《关于产业项目全流 程服务管理的实施意见》（溧政发〔2022〕6号）文件要求，加 强属地政府监管责任，推行“合同+协议”监管模式。属地政府 须要与土地受让人签订《产业项目用地投资发展监管协议》，明确项目开竣工、土地利用强度、投产达效等方面要求及违约责任，达不到亩均税收要求的， 一律以违约金形式补足。

完善属地政府与自然资源部门联动监管机制，对发现的违法 用地行为，按照“既处理事又处理人、消除违法状态”的案管标 准， 严肃查处、坚决取缔违法违规建设项目； 对项目用地违约行 为， 要求严格履行合同、协议相关约定，并追究违约责任。探索建立并严格实行失信联动惩戒机制。

六、盘活存量建设用地

对工业企业资源集约利用综合评价中列入监管调控类（C类）和落后整治类（D类）工业企业、乱散类企业及困境企业， 因地制宜实行差别化政策，盘活利用存量土地， 开展工业用地收储、回购、转让。转让的受让方应符合所在地产业准入要求，并 与属地镇区（街道）签订《产业项目用地投资发展监管协议》 ，明确投资、产出、税收等相关要求。

支持低效工业用地再开发，对不改变用途的现有工业用地， 通过厂房加层、拆除重建、老厂改造、内部整理等途径增加容积 率的，须报属地镇政府并提请市产业项目全流程服务领导小组进 行集体会审，经集体会审形成“准予扩容”意见并与属地镇区（街 道） 签订《产业项目用地投资发展监管协议》的， 方可办理相关规划建设手续，且不再增收土地价款。

本意见自发布之日起执行，原有相关文件规定与本意见不一致的，以本意见为准。