

洛阳市人民政府 关于新型产业用地管理的实施意见(试行) (讨论稿)

各县区人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为进一步促进新型产业集聚发展，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）、《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）等相关文件精神，结合洛阳实际，提出如下实施意见。

一、统筹规划布局

（一）新型产业用地是指符合国土空间规划的，融合与先进制造业密切相关的工业设计、信息技术、人工智能、工业互联网平台、高端装备研发、物联网设计研发、生物医药研发、前沿新材料、创意等无污染生产的创新型产业功能以及配套相关商业、商务、宿舍、可附设的市政设施、交通设施等辅助设施的用地，包括但不限于科技产业社区用地。新型产业项目由项目所在地县区人民政府（管委会）认定。

（二）新型产业用地要重点选址布局于交通便捷、配套完善的成熟区域，如城区老工业企业转型升级区域、轨道交通站点周边、高速公路出入口附近等规划确定的重点园区、功能区、示范园区、开发区等相对成熟的区域；在控规编制过程中要科学研究

新型产业用地布局并制定技术指标。

原有限制类、产能落后淘汰类、低效利用类等存量工业用地，经县区政府（管委会）同意，可升级转型为新型产业用地。

（三）支持产业项目统一规划，功能适当混合。自然资源和规划部门，应引导土地用途兼容复合利用，允许新型产业用地内兼容科技研发、物流仓储、创意、设计、无污染生产等创新型产业用房以及相关配套商业、商务、宿舍等生活服务设施用房。可设置小型商业、配套宿舍、休闲健身等公共服务配套设施，以满足入驻企业和员工的日常需求。

根据新型产业投资项目的自身需求，在符合城市总体规划、片区城市设计和传统工业遗产保护等相关要求的前提下，结合具体地块的区位和交通条件等，确定具体容积率指标。新型产业用地容积率原则上不低于 2.0。

产业用房的计容建筑面积须不得小于用地总计容建筑面积的 70%，产业用房占地面积不得小于总建筑占地面积的 80%。产业用房中用于中试等生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；用于研发设计的用房，可参照商务办公建筑设计规范进行设计。产业用房不得采用住宅类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。为了合理确定规划条件，县区政府（管委会）可以组织编制修建性详细规划，结合新型产业项目建设特点配置生活服务设施用房。生活服务设施用房中的宿舍可参照公租房标准进行设计；停车配建及其他配套设施按照《洛阳市城市规划管理技术规定》

中商务、商业用地标准配置。

二、严格资格准入

（一）新型产业用地资格认定实行产业准入和主体准入制度。市工信部门会同市发改、科技、商务等部门负责制定我市新型产业用地产业准入、主体准入的标准指引及后期的用地项目评价考核办法及监管办法、可分割转让部分产业用房的受让主体资格审查等操作指引（办法）。各县区政府（管委会）根据上述办法负责辖区范围内新型产业用地产业准入、主体准入的审查工作。

（二）企业参与新型产业用地的竞买，由县区政府（管委会）根据项目产业准入、主体准入开展企业资源及能力审查；企业申请利用自有存量工业用地上的现有建筑改建、扩建、改变用途用于新型产业项目的，须通过各县区政府（管委会）产业准入、主体准入审查，并按程序改变用途后，按新型产业用途办理用地手续，开展新型产业项目建设。

三、创新用地管理

（一）新型产业用地通过招标拍卖挂牌方式公开出让，土地使用年限原则不超过 40 年，鼓励通过弹性出让、先租后让、租让结合等方式供应土地，降低企业用地成本。地块成交后，受让方须与县区政府（管委会）签订《项目监管协议》。《项目监管协议》的内容应作为附件在招拍挂活动中公示。

利用现有存量工业用地的，经县区政府（管委会）同意，

可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期满（项目规划设计方案批准之日起5年），经县区政府（管委会）验收合格后，可根据企业发展业态和控制性详细规划，另行办理用地手续。

（二）新型产业用地出让价格应根据规划用途及各用途占比、容积率、土地出让年限等，对土地进行分用途评估。新型产业用地出让底价在评估价的基础上，根据物业自持比例进行修正，其中，物业自持比例65%的，按系数0.52修正，自持比例每增加5%，系数可衰减0.01，最低不小于0.46，且不得低于所在级别工业用地基准地价。

企业申请利用自有存量工业土地上现有建筑改建、扩建、改变用途用于新型产业用地项目的，经工信会同市发改、科技、商务等部门审核符合产业准入条件的项目，按用地剩余年限新型产业用途的市场评估价扣减用地原用途剩余年限的市场评估价的差额计收土地价款（差额为负数时，不退还原缴纳的土地价款）。

公开出让新型产业用地的，地价评估时点按照供地时点确定；存量工业用地调整为新型产业用地的，地价评估时点按照土地使用权人申请时点确定。

四、规范确权登记

对于新型产业用地项目，工程项目审批各部门和不动产登记机构的全流程管理中，都应当在相关审批备案材料和不动产权证书上注明“工业用地（新型产业用地）”字样。如项目需公开销

售转让，可办理商品房预售许可证，办理条件参照商住用房办理条件，且销售对象需符合文件规定并经属地政府（管委会）资格审查后，方可网签备案，预售证注明“工业用地（新型产业用地）”字样和销售对象。

在不改变新型产业用途的前提下，允许小于等于产业用房总建筑面积 50% 的部分，按幢、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的不动产单元进行分割转让，可分割转让的产业用房单栋建筑的套内建筑面积须大于等于 2000 平方米，分割不动产单元套内建筑面积须大于等于 300 平方米；其余产业用房不得分割转让，可整体转让（移交政府的公共服务设施除外）。

生活服务设施用房不得分割转让（移交政府的公共服务设施除外）。新型产业用地配套建设的地下停车场为项目服务设施，与项目地上建筑物为一个整体，不得单独抵押和转让。

可分割转让的产业用房只能转让（含二次转让）给新型产业用地所属产业的产业链合作伙伴，即上下游的生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业，此内容须在不动产权证书中注明。产业用房受让方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合新型产业用地项目准入条件，经属地政府（管委会）资格审查合格后方可参与购买。

开发主体及二次转让的转让方有义务向受让方明示房屋的规划用途、土地出让年限等情况，告知受让方应严格按照规划用途经营使用不得擅自改变用途，以及办理不动产权证书的具体前提

条件，并在转让协议中与受让方明确约定。

五、加强履约监管

各县区政府（管委会）负责按照国家产业政策和本辖区产业准入标准制定《项目监管协议》。《项目监管协议》应包括但不限于产业类型、投资强度、单位用地产值、单位用地达产税收、万元增加值综合能耗、环境保护、安全生产、分割转让条件等相关经济指标，以及项目运营标准、违约责任、验收评估、退出条款。

企业竞得新型产业用地后，出让人和辖区政府（管委会）应与竞得企业同步、分别签订《国有建设用地使用权出让合同》和《项目监管协议》。

各县区政府（管委会）负责成立项目评估工作小组，根据《国有建设用地使用权出让合同》和项目监管协议对入驻企业产业类型、投资强度、单位用地产值、单位用地达产税收、万元增加值综合能耗、环境保护、安全生产等进行监督评估验收工作，未通过评估验收的，严格按照项目管理协议的约定处置。对未达到约定投入、产出等要求的企业，依法追究企业违约责任，并将相关信息录入企业信用信息系统，对严重违约的企业实施退出机制。

本意见自印发之日起施行，试行期 3 年。