

成都高新西区推进工业用地提质增效 支撑主导产业建圈强链的实施意见 (征求意见稿)

为全面促进土地节约集约利用，切实加强国有建设用地出让及供后管理，不断推动工业用地提质增效，支撑主导产业建圈强链，现结合成都高新西区实际，提出如下实施意见。

一、总体要求

以建设践行新发展理念的公园城市示范区为统领，深入贯彻落实市委市政府“三个做优做强”、“四大结构调整”等工作部署，着力提升新供工业用地利用质量、挖掘已供工业用地产出效益、提高全链条精细化管理水平，为主导产业建圈强链、高质量发展提供坚实土地要素保障，加快推进成都高新西区从传统工业园区向公园城市智造发展示范区转变。

二、基本原则

政府引导，多方参与。加强土地资源配置引导，强化产业发展布局与国土空间规划协同，科学统筹、高效利用工业用地，推动区属国有平台公司发挥引领作用，鼓励社会各方积极参与，促进工业用地节约集约利用水平与城市功能品质的全面提升。

提质增效，精准保障。科学制定新供工业用地产业准入条件、开发强度等用地要求，建立以产出为导向的土地资源精准配置制

度；系统评价已供工业用地资源利用效率，以评促转、以评促优，推动形成“亩均论英雄”发展导向。

优化服务，强化监管。优化项目建设行政审批流程，推进“拿地即开工”服务机制常态化；全面加强供后监管，建立正向激励和反向倒逼机制，坚持用市场化、法治化手段，促进资源要素向主导产业有序流动。

三、建立主导产业用地保障机制

（一）鲜明要素保障。围绕建圈强链战略部署，将空间要素资源向主导产业倾斜，优先保障符合成都高新西区产业定位的链主企业用地需求，建立重点产业项目遴选机制，实行重点产业项目地价优惠政策；依托细分领域产业链图谱，持续强化产业平台类项目建设用地保障，引导链属企业向高标准厂房、高品质科创空间等产业载体汇聚。

（二）强化规划引领。锚定重点片区三大功能，聚焦项目集群建设，充分发挥国土空间规划引领作用，将主导产业图谱与工业用地布局有机融合，推动链主、链属企业集群发展；建立发改、规自、产业等部门的协同联动机制，优化土地供应计划，提高土地利用标准与开发建设品质，实现要素资源与产业链的精准匹配。

（三）健全评价体系。以“单位产出效益”为核心，科学制定工业企业资源利用评价体系，对新供工业用地和已建成投产工业项目进行全流程监管、动态指标核验，并依据评价结果，实行差异化资源配置，激励激发企业提档升级积极性。

四、优化土地资源要素配置模式

（四）推行标准供应。依据片区定位和主导产业类别，科学构建包含固定资产投资强度、亩均营业收入、亩均税收、开发强度 4 项控制性指标和亩均研发投入、亩均能耗产出等 X 项特色指标的“4+X”工业用地“标准地”指标体系，全面提升工业用地供应管理水平。新供工业用地一律按“标准地”方式供应，已供工业用地续建、改扩建、拆除重建等新建部分参照“标准地”模式管理。

（五）优化供应方式。依据产业发展实际用地需求，分类采取弹性年期出让、租赁以及先租后让等多种土地供应方式。短期出让年限一般不超过 20 年，租赁年限一般不超过 10 年，经成都市人民政府批准的重大工业项目最高可按法定出让年限 50 年长期出让。鼓励区属国有平台公司及具有工业园区运作经验和能力的龙头企业投建运营高标准厂房、高品质科创空间，为符合产业准入要求的企业提供载体空间。鼓励工业用地与物流仓储用地、科研用地混合供应，满足多样灵活的产业发展需求。

（六）提升用地强度。提高工业用地容积率指导标准，原则上工业用地新建部分容积率不低于 2.0，对容积率有特殊要求的工业项目，可根据实际情况在项目准入阶段组织发改、产业、规自、住建等相关部门论证。推动“工业上楼”，对具备条件的工业项目，引导高质量建设多层或高层工业楼宇，鼓励停车、仓储等配套设施布局在地下空间，减少地面用地面积。新供工业用地中配

套服务设施应集中建设，鼓励相邻工业用地适度集中联建服务配套设施，支持改造提升项目整合边角地、夹心地、插花地等不具备单独规划建设条件的土地集中修建公共服务设施。

五、健全土地供后监督管理体系

（七）强化开发管理。加强工业用地项目建设流程监管，规自部门负责监督宗地规划条件和建筑设计方案的执行情况，确保规划用途和不动产登记用途一致；住建部门负责监督宗地建设条件执行情况，监督项目按时开竣工，并达到建设标准和规范要求，严格按照土地出让合同要求执行供后管理，对于违反要求的按合同约定或法律规定追究违约责任，构成闲置的严格按《闲置土地处置办法》分类处置。

（八）落实履约监管。完善工业用地《国有建设用地项目履约协议书》和《国有建设用地使用权出让合同》“双合同”管理，按照“谁主管、谁负责，谁提出、谁监管”原则，重点将产业准入条件、未达准入条件罚则等纳入合同管理；在工业项目投产运营后，产业部门要及时对固定资产投资强度、亩均营业收入、亩均税收等经济指标开展达产复核，达产复核未通过的企业，应限期整改，且不得换发《不动产权证书》，对不整改或整改后仍不能达到要求的追究违约责任。

（九）规范转让程序。新出让工业用地使用权未经出让人同意不得转让、抵押或以作价入股、以租代售等方式变相转让、抵押。对于低效用地或已根据相关政策处置完毕的闲置土地，在符

合省、市相关规定的前提下，鼓励土地权利人通过分割转让的方式进行盘活。对经审批同意转让的用地由出让人牵头重新核准转让后的规划、建设、产业等相关条件后方可办理用地手续且按照“标准地”相关要求进行管理，转让对象须为主导产业生态链相关项目，同等条件下，鼓励土地使用权人优先向区属国有平台公司转让。

六、推进低效闲置用地用房盘活

（十）健全盘活机制。定期对成都高新西区工业土地利用情况进行摸底，编制低效闲置用地用房台账，制定“一企一策”盘活方案，明确整改盘活期限，统筹发改、规自、城管、产业等多部门联合推进低效闲置用地用房盘活工作；鼓励区属国有平台公司利用返租、收购、合资合作开发等模式，整合低效闲置用地用房，打造高品质集中连片的产业空间。

（十一）强化土地储备。加强低效、闲置用地收储力度，科学编制土地储备三年滚动计划。将因公共利益需要应予收回、闲置、违反合同及相关监管协议、低效且不符合产业发展方向等情形所涉及的土地及其有改造利用价值的建（构）筑物动态纳入可收储空间范围，做到“能储则储、应储尽储”。坚持以土地收回储备为主的工业用地再利用机制，持续强化土地储备对产业发展的支撑作用。

（十二）严格土地清退。对于存在安全隐患、污染严重、产能落后、不按批准用途使用土地的工业企业，强化对其在污染排

放、安全隐患整治等方面的日常监管，严格追究违反土地使用权出让合同或产业监管协议的违约责任，情节严重的，依合同约定或法律规定收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施由原土地使用权人自行清理，不予补偿。对于主动申请退还土地且无违法用地等行为的企业，实行退出奖补政策。

（十三）引导产业腾挪。对于非主导产业的工业企业，以有利企业发展、有利产业聚集为原则，通过主动搭桥、搬迁奖励等措施引导其向周边产业功能区进行转移。组建跨部门企业服务专班，深入研究周边园区的产业政策和发展优势，构建“飞地园区”等利益共享的产业承接平台，协助企业办理相关行政审批、落实政策优惠，为转移企业获得更好发展机会、实现“拎包入住”提供便利。

（十四）鼓励改造提升。对于符合主导产业的存量工业用地，在符合控制性详细规划和土地出让合同的前提下，鼓励企业通过加建、改建、扩建、拆除重建等方式提高开发强度，调整用地结构，增加生产研发、行政管理及员工宿舍、食堂等配套服务设施；对非主导产业的存量工业用地，在符合控制性详细规划和土地出让合同的前提下，允许企业通过市场机制引入符合产业导向的工业企业，通过加建、改建、扩建、拆除重建等方式实施产业转型升级；所有存量工业用地改扩建项目须参照“标准地”模式管理，对于因新增生产性工业用房增加容积率的工业项目，对新增的工

业用房不再增收土地价款。工业用地原则上不得变更用途，因城市规划调整需要变更用途的，由政府收回后重新公开出让。

七、提升用地项目审批服务水平

（十五）开展区域评估。在符合国土空间规划和园区规划的前提下，按照“应评尽评、能简则简”原则，由相关部门组织开展区域评估工作。对于已经组织开展的区域评估事项，各行业主管部门及审批部门直接使用有效的评估成果，企业不再单独开展评估，为企业节约时间和资金成本。

（十六）推行“拿地即开工”。深化“放管服改革”，再造建设工程审批服务流程，建立适用工业项目的“拿地即开工”工作机制。意向用地企业在取得土地使用权前，可提前开展规划设计、施工准备等相关工作，报审批职能部门预审通过后取得规划及施工咨询意见。在取得土地使用权后，审批职能部门将咨询意见转为正式许可办结，实现“拿地即开工”，进一步提高行政审批效率，节约时间资金成本。

（十七）便利企业申报。优化营商环境，提升服务效能，细化工作流程，清晰操作指引，向企业提供建设项目全流程政务服务清单，主动开展规划建设手续全程帮办、跟办等特色服务；最大限度优化、简化、整合审批流程和审批环节，确保项目落地不断加速。

八、保障措施

（十八）加强组织领导。成立专项领导小组统筹工业用地提

质增效各项工作，发改、规自、产业、城管、司法等有关部门定期召开领导小组会议，协同解决项目落地、供后监管、存量盘活等工作推进的重大问题。

（十九）完善工作机制。切实加强工业项目“事前、事中、事后”全流程服务监管，严格落实监管主体责任；严格规范低效闲置用地盘活政策的适用对象和范围，正确引导市场预期，营造有利于稳步推进土地资源高质量利用的氛围。

（二十）强化示范引领。探索有效的工作运行机制和改造模式，运用多种手段破解工作难题，打造一批示范项目。总结推广提高土地利用效率和效益的先进经验和典型做法，充分发挥舆论导向作用，激发市场活力，促进形成工业用地提质增效、节约集约用地的共识。

本意见自公布之日起 30 日后施行，有效期 3 年。