

台州市人民政府办公室文件

台政办发〔2018〕88号

台州市人民政府办公室关于 优化工业项目规划和用地管理 再创民营经济新辉煌的若干意见

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

为加强工业发展要素保障，优化工业项目规划和用地管理，促进传统产业优化升级，推动我市经济高质量发展，再创民营经济新辉煌，经市政府同意，特制定本意见。

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“八八战略”为总纲，以供给侧结构性改革为主线，以提高经济发展质量和效益为核心，强化规划和土地要素保障，积极拓展产业发

展空间，实行增量标准化、存量增效化，促进本地优质企业留驻台州高质量发展，奋力谱写“两个高水平”台州篇章。

二、政策措施

（一）发挥规划引领作用。

1. 在编制城市、镇总体规划时，按照“产业集聚、布局集中、资源集约”的要求，与国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、生态环境保护规划、产业发展规划等相衔接，合理布局各类工业园区。现行总体规划建设用地范围外具有一定规模的老旧工业园区可优先纳入新一轮城市、镇总体规划建设用地范围。合理引导各类开发区、工业区集聚，培育优势产业集群，工业园区外原则上不再安排零星工业用地。

2. 在编制工业用地控制性详细规划时，应明确容积率、建筑高度等技术经济指标，并应满足军事、航空、日照、景观风貌等要求。工业用地规划条件、规划许可的容积率、建筑高度等技术经济指标应符合控制性详细规划及相关技术标准、规范要求，工业厂房（生产性用房）建筑高度原则上不得超过40米。

（二）全面实施“标准地”出让。

3. 各县（市、区）政府、台州湾产业集聚区（以下简称集聚区）管委会、台州经济开发区（以下简称开发区）管委会应建立由发展改革、经济和信息化、科技、财政、税务、自然资源和规划、生态环境、建设、应急管理、人防、气象、综合行政执法等部门组成的工业用地出让联席会议制度。联席会议提出工业项目

“标准地”准入行业与规划条件、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 支出比等指标要求，报县（市、区）、集聚区、开发区工业用地出让领导小组同意后组织实施。

4. 规范国有建设用地使用权出让合同（以下简称土地出让合同）和“标准地”投资建设合同“双合同”管理。工业用地出让后，由自然资源和规划部门与土地使用者签订土地出让合同；由县（市、区）政府或者市、县（市、区）政府确定的部门和机构与土地使用者签订“标准地”投资建设合同，明确用地标准、履约要求、违约责任等。

（三）简化工业项目审批程序。

5. 新建工业项目，业主单位凭土地出让合同和建设项目备案文件，直接领取建设用地规划许可证；凭土地出让合同、出让金支付发票和完税凭证，当场办结国有建设用地使用权登记手续。

6. 新建工业项目，业主单位凭土地出让合同和总平面图办理建设工程规划许可证，其中工业厂房建筑高度小于 40 米（含 40 米）的一般企业投资工业项目，业主单位可自愿选择告知承诺制，按照自然资源和规划部门告知的具体要求作出书面承诺后，直接办理建设工程规划许可证。涉及申请人与他人重大利益关系的，应当依法组织批前公告。

7. 业主单位通过建筑工程竣工“测验合一”信息系统，提交联合验收申请材料申请联合验收的，自然资源和规划、建设、人

防和气象等相关联验部门，依据竣工综合联测联核机构提供的测绘成果技术报告和专项验收资料，直接出具验收意见，一般情况下，有关部门不再进行实体工程现场核实验收。根据生产实际需要，工业项目可分期建设，分幢办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及规划核实竣工验收。

（四）实行工业项目差别化用地。

8. 对上一年度工业企业综合评价为 A、B 类的企业，优先安排新增建设用地。对上一年度工业企业综合评价为 D 类的企业，不予安排。对上一年度工业企业综合评价为 C 类的企业，原则上不予安排，但新投资产业项目符合当地产业发展导向，固定资产投资强度、单位面积税收指标、亩均增加值等 3 项指标按行业分类均达到《浙江省制造业行业新增项目投资强度和产出效益规范指南（2018）》（以下简称《规范指南（2018）》）规定标准 1.3 倍以上（含 1.3 倍）的，经县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会集体研究同意，可适当安排新增建设用地，原则上面积不得超过 30 亩。

9. 适当下调上一年度工业企业综合评价为 A、B 类的企业工业用地出让竞买保证金。A 类企业工业用地出让竞买保证金可按照土地出让公告规定数额的 40% 执行；B 类企业工业用地出让竞买保证金可按照土地出让公告规定数额的 60% 执行。

（五）鼓励存量工业用地改造开发。

10. 存量工业用地实施改造提高土地投资强度、利用效率和

容积率用于企业自身工业生产的，不增收土地价款，并按规定减免城市基础设施配套费。存量工业用地实施改造后用于转让的，应调整土地出让合同，并补缴土地出让金和城市基础设施配套费。其中，原取得土地时享受过土地出让金优惠政策的，其优惠部分应予追缴。

11. 存量工业用地实施改造，在符合控制性详细规划，满足航空、消防、环保、日照等要求，处理好周边利害关系等前提下，拟改造方案经县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会集体研究同意，可适当调整土地出让合同约定的建筑密度、绿地率、建筑高度等技术经济指标。业主单位凭集体研究同意的书面意见，办理建设工程规划许可及相关告知承诺、承诺备案变更手续。

12. 存量工业用地“零土地”技术改造采取审批目录负面清单管理。属于负面清单范围外的，实行承诺验收制，由自然资源和规划部门对符合受理条件的工业项目直接出具承诺备案受理书；属于负面清单范围内的，参照新建工业项目执行。业主单位因生产工艺需要，建设建筑高度超过40米（不含40米）工业厂房的，应当提交项目建设方案、产业门类、投资强度、履约承诺等材料，自然资源和规划部门作出建设工程规划许可决定前，台州市区范围的，应经区政府，集聚区、开发区管委会审核后，报台州市城乡规划委员会主任会议研究同意；县（市）范围的，应经县（市）政府研究同意。

13. 存量工业用地因城乡规划修改调整为非工业用地的，原

则上按照城市、镇总体规划的用地性质控制，不得进行工业项目改扩建。但对尚未列入政府征收拆迁改造计划，位于市、县（市）重点地区范围外的工业园区，经县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会集体研究同意，远期按照总体规划确定的用地性质编制控制性详细规划；近期对符合国家和省、市鼓励发展产业的，允许保留工业用地性质编制控制性详细规划，实施“零土地”技术改造。

14. 相邻工业用地实施集中联合改造的，由产权人拟订联合改造方案后联合提出申请，报县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会研究同意。产权人可打破权属界限置换土地，合理调整布局，集中成片开发。涉及出让终止期年限不一致的，按出让终止期最长一宗土地重新确定出让年限，补交差额年限土地出让金。建设项目竣工验收后，根据批准的联合改造方案及产权人的约定，直接办理不动产权利登记手续。

15. 市场主体收购多宗相邻工业用地实施整合改造的，由市场主体办理不动产权利转移登记后，拟订整合改造方案，报县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会研究同意。整合改造竣工验收后，由土地使用者提出申请，可按工业用途法定最高年限，按规定程序以协议方式办理延期出让手续。

16. 符合当地产业发展导向的工业企业因优化升级、技术改造等需要，允许使用周边零星边角地、夹心地进行一并开发。边角地、夹心地符合相关规划要求，累计面积不超过原用地面积 20%

且不超过 10 亩的，由土地使用者提出申请，经县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会集体研究同意，可按照有关规定办理协议出让手续。

17. 存量工业用地改造涉及集体土地需征收为国有土地的，应按规定程序办理土地征收手续，其中，原乡（镇）集体企业经批准使用的原村集体土地，已按有关规定征地补偿安置到位的，其土地属于乡（镇）农民集体所有，由乡（镇）政府或街道办事处代表乡（镇）农民集体经济组织签署土地征收协议，办理土地征收手续。

（六）允许工业项目异地置换改造。

18. 对投资项目符合当地产业发展导向，固定资产投资强度、单位面积税收指标、亩均增加值等 3 项指标按行业分类均达到《规范指南（2018）》规定标准 1.3 倍以上（含 1.3 倍）的工业企业，因优化升级、技术改造等需要扩大生产规模，原用地区域、面积不能满足新项目用地需求的，由企业提出申请，经县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会集体研究同意，可以在规划工业区范围内实行异地置换。置换土地面积控制在原用地面积的 1.5 倍以内，置换的新增土地最大面积不得超过 30 亩。

19. 被置换土地与置换土地价格分别按现时点市场价格评估，经县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会集体研究确定。

20. 置换土地使用权以协议方式实行“先租赁后出让”。企业取得土地后，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）和投资建设合同。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，以及违反土地租赁合同或投资建设合同要求的，出租人应当无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物按照建安成本进行折旧处置。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土地出让合同并办理不动产权利登记。

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，签订置换土地剩余年限土地出让合同，土地使用权不得分割转让，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。

（七）妥善处理历史遗留工业项目。

21. 对 2013 年 2 月 21 日前已取得土地使用权并建成但未经规划审批的工业项目，可以采取改正措施消除对规划实施影响，所在区域尚未列入政府征收拆迁改造计划，且属于国家和省、市鼓励发展产业的，企业可提出申请补办不动产权利登记。在符合城乡规划，满足环保、消防、房屋质量安全要求等前提下，经县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会集体研究同意，由综合行政执法部门依法处理到位，并按照规定缴纳城市基础设施配套费等相关规费后，企业可凭房屋质量安全鉴定报告等材料，直接补办不动产权利登记。规划未审批工业项目补办不动产权利登记

政策执行至 2019 年 6 月底止。

（八）严格工业用地批后监管。

22. 企业应严格履行土地出让合同和投资建设合同，规范开发建设行为。生产用房不得采用类住宅或者公寓式设计，严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和营业性用房等非生产性配套设施。坚决遏制炒作倒卖厂房，防止入园企业违法转让，或擅自分割、出租厂房。

23. 按照“谁定标、谁监管、谁验收”的原则，各相关部门应当按照各自工作职责，对项目用地及生产经营实施全流程监管，并对项目履约情况出具验收意见。对企业未按约定开发建设投产的，应当依法依规严格追究相关企业违约责任，造成土地闲置的，应当严格按照《闲置土地处置办法》进行处置。土地使用者未按照“标准地”投资建设合同履行义务的，相关信息作为不良信息依法记入其信用档案。

三、工作要求

（一）加强组织领导。各县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会要切实加强工业项目用地规划、土地供应、开发建设、批后监管全过程管理。发展改革、经济和信息化、科技、财政、税务、自然资源和规划、生态环境、建设、应急管理、人防、气象、综合行政执法等部门要各司其职，密切配合，强化上下协作和部门联动，建立立体化联动工作机制。

（二）规范审批行为。各县（市、区）政府，集聚区、开发

区管委会要坚持工业用地公开、公平、公正出让原则，不得违规设置限制性竞买条件。严格实施“净地”出让，不具备“净地”条件的一律不得出让。严格执行地价集体会审制度，土地出让地价根据土地评估结果，综合考虑产业政策、土地供应政策、土地市场情况、土地出让最低价标准等，由县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会集体研究确定。

（三）优化审批服务。各县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会要积极转变政府服务方式，强化工业项目全程跟踪服务。按照一般企业投资项目开工前审批“最多 30 天”、竣工验收前“最多跑一次”要求，梳理工业项目投资审批难点、堵点，开展集中攻坚，深化全流程改革，完善项目审批机制，提高审批效率。

（四）提高政策绩效。各县（市、区）政府，集聚区、开发区管委会要根据本意见精神，制定具体实施细则。对政策落实情况、实施效果等进行综合评估，认真总结推广先进经验、典型做法。要充分发挥舆论导向作用，通过多种形式加强政策宣传，正确引导社会预期，及时提炼总结，打造营商环境最优城市。

本意见自发布之日起施行，市政府原有规定与本意见不一致的，以本意见为准。

台州市人民政府办公室

2018 年 12 月 29 日

（此件公开发布）

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

2018年12月29日印发

