天津市滨海新区人民政府关于印发《关于支持新型产业用地高效复合利用办法》的通知

各开发区管委会,各委办局、各街镇、各单位：

现将《关于支持新型产业用地高效复合利用办法》印发给你们，望遵照执行。

天津市滨海新区人民政府

2024年12月17日

（此件主动公开）

关于支持新型产业用地高效复合利用办法

为实施创新驱动战略，加快产业转型升级和新动能引育，支持新产业新业态发展，根据《国务院办公厅关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》（国办发〔2019〕58号）、《天津滨海新区条例》、《天津市人民政府办公厅关于印发<天津市推进产业用地高质量规划利用管理规定>的通知》（津政办规〔2022〕12号）等文件精神，落实滨海新区作为全国综合配套改革试验区先行试验一些重大的改革开放措施等方面要求,在《关于支持新型产业用地高效复合利用暂行办法》实施三年工作基础上，制定本办法。

第一条 本办法所称新型产业用地是指符合国家、天津市及滨海新区产业政策导向，对居住和公共环境无干扰、无污染和安全隐患，融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的用地。

第二条 为鼓励新型产业发展,加快新动能引育,降低实体经济企业用地成本,将新型产业用地纳入工矿用地进行管理，规划用地性质界定为M1(新型产业用地),在土地分类中对应土地用途为工业用地（新型产业用地）。此类用地的配套用房包括配套管理用房、宿舍、食堂、小型商业等生活设施及其他配套辅助用房等，配套用房计容面积不得超出项目地上总建筑面积的30%。

第三条 新型产业用地原则上应属于《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）中C（制造业）、I（信息传输、软件和信息技术服务）、M（科学研究和技术服务业）行业，重点保障天津市、滨海新区产业规划中的战略性新兴产业、未来产业以及相关科学研究和技术服务业项目和相关领域链主企业、高新技术企业、科技型企业、高成长性企业的产业空间需求。各开发区、街镇负责会同对应的产业主管部门对拟使用本政策的产业类型进行确认。

因盘活历史已供应工业用地及仓储用地转为新型产业用地的项目，应强化对于项目的经济贡献与产业产出的准入要求。支持其他符合新区产业发展导向的、具有较强财税贡献能力、招商运营能力的企业或招商引资主体开发新型产业用地项目。

第四条 新型产业用地项目的布局应符合国土空间规划等规划要求，且应遵循以下原则：

（一）新型产业用地应优先在产业园区内集中布局，包括但不限于经开区、保税区、高新区、东疆综保区、中新天津生态城等区域，产业园区内的新型产业用地面积不超过园区产业用地总面积的15%，经论证，确需突破上述比例要求的，需报请区人民政府同意。都市产业园区内新型产业用地面积比例不受限制。

（二）为推进产城融合，在满足环保、安全、卫生等方面的前提下，允许在产业园区外，增加一定比例的新型产业用地，由属地开发区、街镇提出申请，报区人民政府批准后执行。

第五条 新型产业用地原则上容积率不小于1.5、不大于4.0，在园区整体绿地率不小于20%前提下，允许统筹确定具体地块绿地率。鼓励屋顶绿化和垂直绿化,提高绿化覆盖率。

经调查认定并报自然资源部备案的低效用地以及市级盘活存量协调机制认定的存量资源，在满足安全、环保、卫生、防疫、消防、相关行业管理等要求和相关标准的前提下，给予一定比例的建筑面积奖励，奖励面积不计入容积率，需补交土地出让金政府收益部分，具体奖励情形如下：

存量项目盘活方案需充分论证周边配套设施和公共空间缺口，除自身地块应配置的配套设施外，存量项目用地中增设公共管理与公共服务设施、社区公益性设施和有效公共开放空间（公共绿地或开放广场）的，可给予不超过地上总建筑面积的20%的建筑面积奖励。其中，容积率小于2.0的项目，每提供1平方米有效公共开放空间（公共绿地或开放广场），可增加1平方米建筑面积；容积率大于、等于2.0且小于4.0的项目，每提供1平方米有效公共开放空间（公共绿地或开放广场），可增加1.5平方米建筑面积。

第六条 新型产业用地的建筑形态应与产业类型、业态需求相匹配，生产制造类用房和研发类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，其中生产制造用房应符合工业建筑设计规范，研发类产业用房可参照办公建筑设计规范设计，最小单元面积不得小于100平方米，生产类产业用房最小单元面积不得小于300平方米。新型产业用地建筑物的消防、人防、机动车配建等要求，应根据地上建筑物的实际用途进行配建，其中生产制造类用房，应符合工业建筑消防验收标准，满足工业用地类建设项目停车位配建要求；研发类产业用房参照办公类建筑相关规范进行消防验收、人防工程以及停车位配建；宿舍及生活配套用房按照实际用途进行消防验收、人防工程以及停车位配建。

第七条 结合区域产业定位和市场需求，合理确定新型产业用地布局及用地规模；在符合国土空间规划和用途管制要求并满足安全、环保、卫生、消防等方面要求的前提下，允许产业园区内工业用地(新型产业用地及三类工业用地除外）、物流仓储用地（三类物流仓储用地除外)、其他商务用地与新型产业用地互相合理转换，纳入控制性详细规划的规划执行，在规划许可阶段直接办理。

第八条 鼓励产城融合发展。在符合环保、城市安全的前提下，鼓励新型产业用地与居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等混合使用。鼓励将产业园区内各产业项目的配套比例对应的用地面积或者建筑面积集中起来，建设产业生活圈，选取合理位置，统一建设宿舍型保障性租赁住房及其他配套用房，土地用途按照工业用地(宿舍型保障性租赁住房及其它配套用房)用途管理,土地价格参照天津市关于保障性租赁住房有关文件要求执行。

第九条 允许新型产业用地采取弹性年期出让、公开租赁及土地作价出资（入股）的方式进行土地供应，新型产业用地原则上最高出让年限不超过40年。租赁期满申请续期的,可采取协议出让方式。涉及新型产业用地与居住用地混合使用的,应采取公开出让方式。各开发区、街镇负责将产业监管协议作为组卷要件一并上报。

第十条 新型产业用地按照建筑面积收取土地出让金，市场评估楼面地价不得低于相同地段工业用途基准地价的1.5倍，土地出让底价在市场评估价的基础上，可根据容积率、产业用房自持比例、项目类型、土地出让年限等因素进行修正，并可累计计算，具体情形如下：

（一）根据项目容积率进行分段计收。容积率1.5（含）以下的部分，按照用地面积计收土地出让金，容积率1.5以上部分，按照建筑面积计收土地出让金。为鼓励土地高效利用，容积率超出1.5以上的，每增加0.1可进行0.02的地价系数折减修正，最高不超过0.3。

（二）根据产业用房自持比例进行修正。自持70%（含）-80%（含）区间的可进行0.7的地价系数修正，自持80%-90%（含）区间的可进行0.6的地价系数修正，自持90%以上的可进行0.5的地价系数修正。

（三）经市、区京津冀协同发展相关机构认定为承接北京非首都功能疏解的新型产业用地项目，可进行0.7的系数修正。

上述情形可累计使用，累计修正后地价不能低于所在地土地等别相对应的全国工业用地出让最低价的70%且不得低于工业用地的成本价。

1. 鼓励盘活存量土地，允许历史已供应工业及仓储用地在符合国土空间规划且土地手续合法合规的前提下转为新型产业用地，以新土地使用条件下市场评估价与原土地使用条件市场评估价差额的70%为基数进行上述情形地价修正。

(五)新型产业用地按照弹性年期、先租后让等方式供应的，土地出让起始价根据弹性年限与法定最高出让年限比值进行修正。

新型产业用地土地价款可分期缴纳，最长时间原则上不超过两年，且须在不动产登记前缴清。与新型产业用地融合发展的其它用地，按对应规划用地性质分别计算土地出让金和出让年限,按照一宗地开展土地出让工作。受让人在付清出让金后，向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第十一条 新型产业项目建成投产后，因企业发展,需要将建筑物进行分割、分割转让、抵押的，由项目所在的开发区、街镇会同对应产业主管部门依据产业监管协议出具书面审查意见。

项目可分割转让的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的60%，涉及分割转让或办理销售许可的按照国家及天津市相关规定执行。为保障新型产业用地项目的长效运营，鼓励引入专业的产业运营商进行整体运营。

第十二条 新型产业用地及其地上建筑物首次转让、出租及再次转让、转租对象，应符合新型产业类型，并应满足产业监管协议要求。

产业用房产权分割转让后，自办理不动产权登记之日起5年内不得二次转让。为培育产业链，鼓励分割转让的新型产业用房优先用于引进产业链上下游的伙伴企业。鼓励采用先租后售方式，在承租人产业绩效、研发投入等指标达到设定条件后再转让。

项目开发主体应向产业用房受让方明示房屋的规划用途、土地出让年限、契税、公共维修资金、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，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、二次转让的具体前提条件，并在认购书和购房合同中与购房人明确约定。

新型产业用地项目的可分割销售部分原则上应采用现售方式进行销售，其销售管理、不动产登记等参照商品房有关规定执行。

产业园区内依法取得土地使用权并已完成达产目标，未进行过部分转让且尚有未建设并具备独立开发条件节余用地的新型产业用地项目，除依法收储外，在相关部门明确用地拆分范围和产业准入条件、投入产出要求后，允许土地权属单位将节余用地从原产业用地中分割转让，土地转让价格不得高于本区三年内新型产业用地的平均价格。

第十三条 各开发区、街镇负责会同对应产业主管部门与企业签订产业监管协议，产业监管协议需明确产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保、土地及地上建筑物转让条件、产业用房自持比例、监管要求、退出机制、违约责任等相关条款，其中违约责任需具有可量化的处置措施，包括违约金、土地及建（构）筑物的处置措施等。

根据项目类型的特征，可制定差异化的监管考核标准：

（一）以企业自持自用为主的新型产业用地项目（产业用房自持比例在70%以上）可侧重考核固投强度、税收强度、产值强度、研发经费支出比例、研发人员数量比例、科技成果数量等经济与科技产出型指标。

（二）以面向市场租售为主的新型产业用地项目（产业用房自持比例在70%以下）可侧重考核税收强度、产值强度、高新企业/科技型企业/专精特新（成长性）企业/具有自主知识产权企业等优质企业的招引数量等经济与招商运营型指标。

（三）盘活历史已供应工业及仓储用地转为新型产业用地项目的，可在上述标准的基础上通过“一事一议”的方式研究制定准入指标。

第十四条 建立事中事后监管机制，按照“谁提出，谁监管”的原则，各开发区、街镇组织相关部门开展新型产业用地的监管工作。

各开发区、街镇会同产业主管部门在土地出让后依据监管协议进行定期考核，建立新型产业项目用地台账和评估机制，在项目建成投产后定期对监管协议约定事项的履行情况进行核查，并根据履约核查情况依法依规进行处置后，形成履约核查处理报告上报区人民政府。

同一项目采取分期建设的，则按当期实际开发面积计算投资强度、年产出比和财政贡献等相关指标进行验收考核。新型产业用地项目通过履约监管验收的，允许开发主体对其进行租售。未通过验收的，责令开发主体限期整改。

新型产业用地项目整体达产验收前，原则上不得转让土地使用权；确需转让土地使用权的，开发主体须落实项目产业监管协议中约定的财政贡献、违约责任等事项，并经属地开发区、街镇及产业主管部门审核同意。在新型产业用地项目整体达产验收后，经属地开发区、街镇及产业主管部门审核同意，项目开发主体可按规定转让土地使用权。

第十五条 新型产业用地项目单位应依法依规从事开发建设和生产经营活动。对存在弄虚作假、违法违规经营活动以及擅自改变土地用途或者审批用途的新型产业项目单位，各开发区、街镇会同区有关职能部门依法依规进行查处。

第十六条 各开发区、街镇是新型产业用地项目监管主体，区有关职能部门应根据各自职能对新型产业用地项目进行指导和监督。市规划资源局滨海新区分局负责做好新型产业用地空间落位、新型产业用地土地供应和规划许可审批等，区发展改革委、区工业和信息化局、区科技局、区文化和旅游局、新区各税务局等部门根据职能会同各开发区、街镇负责做好新型产业用地项目的准入认定、监管协议制定，以及对新型产业用地项目履约情况进行考核、评价、监管和处理等。

第十七条 本办法自印发之日起实施,有效期5年。按照《关于支持新型产业用地高效复合利用暂行办法》（津滨政发〔2020〕29号文）已出让的新型产业用地可按照原约定继续执行。

本办法未约定的其它事项按照国家、天津市及滨海新区有关规定执行。市规划资源局滨海新区分局负责本办法的具体解释工作。