

关于支持新型产业用地高效复合利用办法（2023年修订稿）

（征求意见稿）

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《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)、《加快推进新时代滨海新区高质量发展的意见》(津党发〔2019〕23号)、《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)、《天津市优化工业用地管理促进产业结构调整升级实施办法》(津政办发〔2018〕55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(M0)纳入 M1 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 本办法适用于现有工业研发用地（原 M4 用地）、存量用地提升改造为新型产业项目及本办法出台后新出让的新型产业用地项目。

原则上新增供地类的新型产业用地项目的开发主体应属于《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，优先支持天津市和滨海新区确立的重点战略性新兴产业、未来产业的链主企业、高新技术企业、科技型企业、高成长性企业等重点企业。开发区管委会、镇人民政府（街道办事处）或区产业主管部门可参考新型产业分类目录(附件 1)，

结合产业发展实际进行认定。

更新改造类的新型产业用地项目开发主体应具有较强经济实力或较强产业招商能力或具备园区开发运营经验。因盘活历史已供应工业用地的已出让土地转 M0 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《天津市工业布局规划（2022-2035）》确立的重点发展区和优化提升区内集中布局，包括但不限于经开区、高新区、中新天津生态城、保税区、东疆保税港区等产业园区，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%。

（二）在重点发展区和优化提升区外，为推进产城融合，位于交通便捷、配套完善且不适于大规模发展制造业的区域，经区人民政府批准可适当布局新型产业用地。

第五条 新型产业用地原则上容积率大于 1.5、小于 4.0，建筑密度不小于 30%，绿地率不小于 20%，鼓励屋顶绿化和垂直绿化，提高绿化覆盖率。根据发展需要，在满足城市空间品质、公共服务设施、市政设施等承载能力的前提下，经充分论证，

可适当提高容积率上限要求。

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，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。新型产业用地上建筑物的消防、人防、机动车配建等要求，应根据地上建筑物的实际用途差异化引导。其中生产制造厂房，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商务办公类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参照居住类建设项目进行消防验收、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；涉及除 M1（一类工业用地）外，其它用地性质调整为新型产业用地的、新型产业用地容积率指标调整的，应履行控规修改程序；控规中 M1（一类工业用地）调整为新型产业用地的、新型产业用地除容积率外其它指标调整的应履行细分导则调整程序。

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，需在控规中明确不同性质用地的比例。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。

第九条 根据新型产业生命周期采取弹性出让年限和公开租赁方式进行土地供应，新型产业用地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。各开发区管委会、镇人民政府（街道办事处）负责出让方案组卷工作，将产业监管协议（含产业监管协议征求意见情况及管委会审定意见）作为组卷要件一并上报市规划资源局滨海新区分局，市规划资源局滨海新区分局审核后上报区政府审批。

第十条 新型产业用地的市场评估地价不得低于相同地段工业用途基准地价的1.5倍，出让底价在市场评估价的基础上，可根据物业自持比例、项目类型、土地出让年限等因素进行修正，具体如下：

（一）原则上新型产业用地上的产业用房自持比例不低于50%，自持70%以上的可进行0.7的地价系数修正，自持100%的可进行0.5的地价系数修正（修正后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%）。

（二）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，可直接进行 0.7 的系数修正，自持 100%的可进行 0.5 的系数修正（修正后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%）。

（三）因盘活历史已供应工业用地的已出让土地转 MO 项目按相应土地价差补缴相应地价款。

新型产业用地土地价款，经区政府集体决策，可分期缴纳，最长时间不超过一年，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、出让年限和不动产登记，按照一宗地开展土地出让工作。受让人在付清出让金（租金）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转让、抵押的，由项目所在地的开发区、街镇、园区对新型产业用地的土地出让合同及产业监管协议的履行、消防安全等情况进行综合审查，审查同意后，出具同意分割转让、抵押的审查书面意见。

对于已办理销售许可的项目，按照销售许可确定的建筑物基本单元进行不动产登记和核发不动产权证书；未办理销售许可的项目，在完成建筑物首次登记后，确需按幢、层、间进行房产分割登记的，采取土地共用的方式，并应符合以下条件：拟分割单元应当为权属界线封闭且具有独立使用价值的空间；项目所在开发区管委会出具同意分割转让、抵押的审查书面意见；对于按层、间进行分割登记的，审查意见应附分割后的界

线范围图。

新型产业用地上的产业用房可分割转让比例不超过产业用房总计容建筑面积的 50%，可分割转让最小单元建筑面积不得低于 300 平方米，可按照幢、层、套（间）等固定界限为基本单元分割登记，配套用房原则上不得分割销售。为保障新型产业用地项目的长效运营，新型产业用地上建筑物原则上应由统一的市场主体整体开发运营，鼓励引入专业的产业运营商。

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，应当为滨海新区依法注册登记的企业，符合新型产业类型，且需经所在开发区管委会、镇人民政府（街道办事处）或区产业主管部门认定同意。首次转让后，5 年内不能再次转让。5 年后确需转让的可由所在开发区管委会、镇人民政府（街道办事处）及其区产业用房管理部门按约定价格优先回购，放弃优先回购的可以转让给符合产业准入要求的受让方。产业用房经首次转让后，由受让方再次出让的，均属二次转让。通过股权转让等方式将产业用房作为资产注入其他公司的，参照二次转让进行管理。5 年内因企业破产倒闭、司法裁决等特殊情形确需转让的，允许二次转让。转让方应将一定比例的增值收益上缴区人民政府，具体办法由各开发区、街镇自行制定。

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。

项目开发主体有义务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需通过现售方式进行销售，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，且尚有未建设并具备独立开发条件节余用地的产业项目，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出转让，土地转让价格不得高于本区三年内产业用地的平均价格。

第十三条 各开发区、区产业主管部门负责制定新型产业用地项目产业监管协议，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、股权变更约束、土地及地上建筑物转让条件、产业用房自持比例、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用地的已出让土地转 M0 项目以及存量普通工业用地转为新型产业用地的改造类项目，可在上述标准的基础上一事一议研究制定准入指标。

各开发区管委会、区产业主管部门可根据《工业项目建设用地控制指标》要求，结合各地区产业用地投入产出监管案例（附件 2）和本地区产业发展实际确定具体准入标准。

第十四条 建立事中事后监管机制，由各开发区管委会、镇人民政府（街道办事处）组织各部门成立新型产业用地监管小组，作为属地监管主体，负责制定新型产业用地项目产业监管协议范本、制定达产验收具体规定、违约惩罚措施等要求，并按照“谁提出，谁监管”的原则，组织各部门开展新型产业用地的监管工作。

各开发区管委会、镇人民政府（街道办事处）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滨海新区人民政府。

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。如达产验收中财政贡献指标未达标，允许开发主体按项目产业监管协议期限内的财政贡献指标补足差额，视为通过验收。逾期仍未通过达产验收的，除罚没履约保证金，还应按照约定条款对开发主体处以停止剩余未分割转让部分进行分割转让和不动产权证书办理、列入失信“黑名单”。

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和变更开发主体公司股权；确需转让土地使用权和变更开发主体公司股权的，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，并报新型产业用地监管小组审议同意后方可办理，且优先由政府及其产业用房管理主体按成本价进行回购。在新型产业用地项目整体达产验收后，经新型产业用地监管小组审议同意，项目开发主体可按规定转让土地使用权和变更开发主体公司股权。

第十五条 按照行政管理职能，新区各行政主管部门配合各开发区管委会、镇人民政府（街道办事处）对企业履约情况实施共同监管，依职责做好相关工作。

第十六条 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

区管委会、镇人民政府（街道办事处）会同区有关职能部门依法依规进行查处，并将企业纳入失信黑名单。

第十七条 本办法自印发之日起实施，有效期5年。市规划资源局滨海新区分局负责本办法的具体解释工作。其它未约定事项按照国家及天津市有关规定执行。

附件 1：滨海新区新型产业分类指导目录

序号	产业体系	产业名称	产业说明
1	战略性新兴产业	新一代信息技术及应用	以研发、设计、孵化、试验、检验、检测、认证等环节为主
2		高端装备	
3		生物医药	
4		节能环保	
5		文化创意	
6		新能源新材料	
7	未来产业	数字孪生	
8		脑科学	
9		量子信息	
10		氢能与储能	
11		人工智能	
12	科学研究和技术服务业	<p>各类工程（技术）研究中心、工程实验室、企业技术中心、重点实验室、新产品开发设计中心、科研中试基地、实验基地、技术转移示范机构、新型研发机构建设等科技创新服务；工业设计服务，面向制造业的产品数字化设计平台技术和产业创新与协同设计平台服务；检验检测认证服务，技术标准研制与应用服务，检验检测认证公共服务平台建设等</p>	

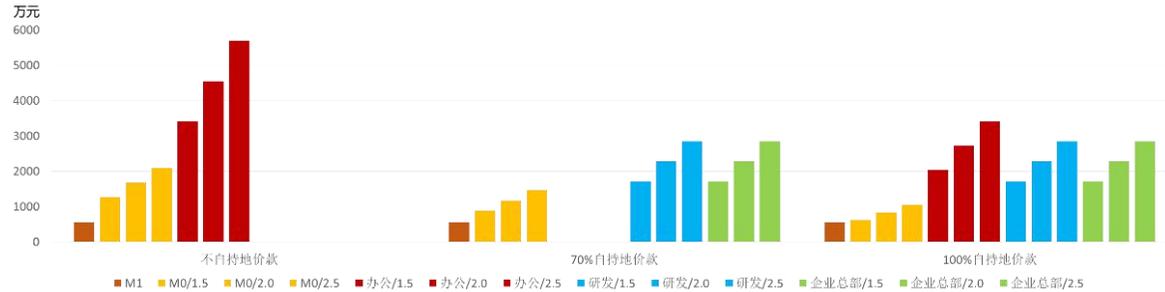
附件 2：产业用地投入产出监管案例

类型	城市	细分	固定资产投资强度（单位：万元/亩）	单位用地税收（单位：万元/亩）	亩均产值（单位：万元/亩）	研发经费支出占主营业务收入比例	研发人员数量占从业人员比例	高新技术企业数量	单位能耗增加值（单位：万元/吨标煤）	单位排放增加值（单位：万元/吨）	数据来源	
部分城市新型产业用地投入产出标准体系	杭州	杭州	≥500	≥50		≥5%	≥30%		≥5	≥1000	【杭州市人民政府办公厅关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见杭政办（2019）2号】：	
		江干区	≥800	≥100		≥5%	≥30%		≥5	≥1000	【杭州市江干区人民政府办公室印发江干区创新型产业用地管理实施细则的通知江政办发（2020）4号】	
	宁波前湾新区	产业类 M0 项目	≥500	≥50								【宁波前湾新区创新型产业用地（M0）管理办法（试行）】
		科技研发类 M0 项目				≥10%	≥50%					
	广州	中心城区	≥1200	≥120	≥2000				原则上每公顷新型产业用地（M0）			【广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）】
		存量工业用地转为新型产业用地的局部改造类项目	≥300						引进的国家高新技术企业或国家级和省级“专精特新”（高成长）企			

类型	城市	细分	固定资产投资强度（单位：万元/亩）	单位用地税收（单位：万元/亩）	亩均产值（单位：万元/亩）	研发经费支出占主营业务收入比例	研发人员数量占从业人员比例	高新技术企业数量	单位能耗增加值（单位：万元/吨标煤）	单位排放增加值（单位：万元/吨）	数据来源
		外围区域	≥800	≥80	≥1200			业不少于1家，且拥有自主知识产权的企业不少于2家。			
	南京	江北新区、栖霞区、雨花台区、江宁区	≥550	≥35	≥800						南京市 关于促进产业用地高质量利用的实施方案宁政发(2021)7号】
		浦口区、六合区	≥350	≥30	≥700						
		溧水区、高淳区	≥350	≥20	≥500						
国家开发区现状指标情况	国家开发区	国家级开发区	573	44	876						【2019年度国家级开发区土地集约利用监测统计情况】
		东部地区开发区	644	55							

附件 3：以高新区海洋片区为样本，进行地价测算情形对比

用地类型	M1	新型产业用地			办公用地			研发设计用地			企业总部用地		
用地面积 (m ²)		10000											
容积率	≤2.5	1.5	2.0	2.5	1.5	2.0	2.5	1.5	2.0	2.5	1.5	2.0	2.5
建筑面积 (m ²)	-	15000	20000	25000	15000	20000	25000	15000	20000	25000	15000	20000	25000
楼面地价单价 (元/m ²)	560	560			2277			1139			1139		
地面地价单价 (元/m ²)	560	-			-			-			-		
地价款 (万元)	560	1260	1680	2100	3416	4554	5693	-	-	-	-	-	-
70%自持地价款 (万元)	560	882	1176	1470	-	-	-	1709	2278	2848	1709	2278	2848
100%自持地价款 (万元)	560	630	840	1050	2049	2732	3415	1709	2278	2848	1709	2278	2848



备注：

测算以高新区海洋片区地价标准取值；M1 按照地面价计算，M0 及办公用地按照楼面地价计算；M0 自持 70%按照 0.7 系数修正，自持 100%按照 0.5 系数修正；办公用地全自持按照 1366 元/m²计算。

测算依据：《高新区基准地价》、《天津市城镇基准地价更新成果》2022