关于进一步优化省级以上开发区项目供地

管理的若干措施

**（征求意见稿）**

为进一步提升全市省级以上开发区节约集约用地水平，促进开发区高质量发展，现制定以下措施。

一、建立提级审核机制

**（一）成立市级审核小组。**在市土地资产管理委员会办公室设立开发区项目供地审核小组（下称“市审核小组”，详见附件1），对全市省级以上开发区项目供地提级前置审核。市审核小组从市直相关部门抽调熟悉土地、规划、产业等政策以及掌握行业规范、工艺流程、项目建设等领域的领导干部、业务骨干组成，必要时可邀请相关专家参与。

**（二）实行高效精细审核。**

审核范围：省级以上开发区单个项目整体用地规模达50亩的工业用地（含仓储用地，下同），居住用地、商服用地。

审核内容：工业用地重点审核项目供地的必要性、园区主导产业契合性、节约集约用地程度等；居住用地、商服用地重点审核项目实施建设的必要性、规划布局的合理性等。

审核流程。各开发区对项目拟用地情况初步论证报经县区政府（管委）初审通过后，提交市审核小组；市审核小组按周集中受理，2个工作日内反馈审核意见，重大项目即报即审即反馈。

二、严控项目用地准入

**（三）优化工业用地准入。**

1.用地规模小于1.5公顷且适宜使用标准化厂房、国家级开发区固定资产投资额低于1亿元、省级开发区固定资产投资额低于6000万元的单个工业项目，原则上不单独供地。坚持优先保障符合供地条件的主导产业项目，严控非主导产业项目供地。

2.严格落实国家级开发区、省级开发区新建工业项目土地投资强度一般不低于300万元/亩、200万元/亩及预期亩均税收（不含土地使用率）不少于30万元/年、15万元/年的规定，对达不到上述规定的新建项目，相应核减供地面积。

3.省级以上开发区新增工业项目容积率原则上不低于1.3，新建标准化厂房容积率原则上不低于2.0，按工业用地管理的研发项目用地容积率一般不低于2.5。

4.达不到上述供地条件，但因产业发展需要、确需供地的重点项目，报市级“一事一议”。

5.坚持“优先使用存量、严格控制增量”原则供地。各开发区要结合园区产业规划，推进多元化标准化厂房建设，保障不单独供地项目落户需求。

**（四）探索容积率准入条件动态调整。**以主导产业现状综合容积率为基准，开展容积率差别化、阶梯化管控，鼓励综合容积率按照2024至2026年国家级开发区每年提升0.1，省级开发区每年提升0.05（详见附件2）。

**（五）严控居住、商服用地准入。**

1.在严格落实现行国土空间规划和控制性详细规划的基础上，科学合理推进生产、生活配套建设，严禁通过随意调整规划等方式挤占工业用地空间行为，坚决防止非工业项目占用工业用地现象，坚决防止打着产城融合名义变相搞房地产开发等。确因园区产业发展需要的，可通过依法调整规划等方式，有序推进规划非工业用地向工业用地转换，拓展工业用地空间。

2.聚焦服务产业发展和园区功能配套实际需求，分期有序推进居住、商服项目建设，保持与产业发展实际和园区配套功能相适应、相协调、相匹配。

3.按照“慎供居住、严控商服”原则，加强居住用地、商服用地供应管控。

三、优化项目供地方式

**（六）优化供地时序。**新增工业用地出让前，应编制规划总平面图并明确建设时序。对单个项目整体用地规模超过100亩的工业项目，原则上分期供地，其中：1年内可全面开工（开工面积达到规划建筑占地面积的80%）的可一次性供地；1年内不能全面开工的实行分期供地、规划预留，预留期限不超过2年。

**（七）探索供地模式。**各县区（管委）要结合实际，积极探索推进长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等供地方式改革，拓展供地渠道。

四、着力提升用地质效

**（八）鼓励建设多层厂房。**非特殊工艺或安全等需要不允许新增单独供地工业项目建设单层厂房，鼓励建设2层以上多层厂房（不包含科技研发楼、办公楼等生产配套用房），各地应结合实际对三层及以上建筑面积实行奖励，单个项目应合理设定奖励上限。奖励兑现要与投入产出监管合同约定指标完成情况挂钩。

**（九）支持企业多建厂房。**支持单独供地工业企业多建厂房，对超出自身生产经营需要部分的厂房，在不改变规划用途条件下，各开发区可通过协议约定等方式，采取园区直接租赁、引荐项目租赁、补贴企业自行租赁等方式进行利用。

**（十）支持存量用地增容。**鼓励工业企业在现有用地上进行改扩建或拆旧建新，对超出原批准总计容建筑面积的部分，可不增收土地出让价款。在符合国土空间规划、满足安全生产等要求和不改变工业用途的前提下，采取增加建筑密度、建设多层厂房、减少绿地布置等方式拓展用地空间的，可适度提高配套行政办公及生活服务设施建筑面积所占比重。允许具备独立分宗条件的节余土地依法批准后带条件分割转让，提高容积率的部分可不再增收土地出让价款。

**（十一）探索建立土地自愿退出机制。**在未违反土地出让合同约定的前提下，土地权利人可申请提前解除土地出让合同。经出让人同意的，可返还剩余年期土地出让价款，地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿按照评估确定。

五、加强用地供后监管

**（十二）加强全程管理。**各开发区要全面实行工业项目“标准地”出让，严格执行《国有建设用地使用权出让合同》《工业项目用地投入产出监管合同》“双合同”监管。居住用地和商服用地项目要严格落实土地出让合同监管。各地要定期巡查、跟踪服务、预警提示，督促企业按期开工、纳统、竣工，按约完成项目亩均投资强度、亩均税收等指标。

**（十三）严格督查通报。**对各开发区优化供地管理情况实行定期督查通报，重点督查是否存在违反提级前置审核机制供地情况，提级前置审核通过后的供地项目相关指标完成情况，以及属地供后监管职责履行情况。

六、健全工作保障机制

**（十四）压实工作责任。**各市直有关部门要按照职责做好对开发区项目供地工作的指导、协调、服务。市审核小组要制定实施细则，做好前置审核、工作督查和年度考评等工作。各县区要高度重视，细化准入标准、制定支持政策，健全机制、压实责任，统筹推进各项工作落到实处。

**（十五）深化宣传引导。**各县区及相关部门在招商项目洽谈、土地推介等前期工作中，要加大节地政策宣传，增强企业节约集约用地意识。在项目选址、规划方案审批等工作环节，要主动服务、充分对接，引导市场主体合理精细利用土地。

**（十六）强化考核评价。**对各地项目供地管理工作进行评价，评价结果要与“标准地”改革、“亩均论英雄”改革相衔接，并纳入政府年度目标管理绩效考核。对成效显著的开发区在新增建设用地计划、专项资金等方面给予激励，对工作落实不到位、成效不明显甚至弄虚作假的要及时进行通报，并视情开展约谈、实行用地限批等措施。

附件1

省级以上开发区项目供地审核小组

一、组成人员

组 长：市自然资源局主要负责人

副组长：市自然资源局分管负责人

市经信局分管负责人

成 员：市发改委分管负责人或业务科室负责人

市经信局业务科室负责人

市自然资源局业务科室负责人

市投创中心分管负责人或业务科室负责人

2-3名专业人员

二、职责分工

市发改委负责审核是否符合国家产业政策、产业布局及能耗等要求。

市经信局负责审核是否符合行业准入标准、亩均税收，是否契合园区主导产业等要求。

市自然资源局负责审核是否符合国土空间规划管控要求，是否符合投资强度、容积率、绿地率、建筑密度和行业用地使用标准等要求。

市投创中心负责审核是否符合我市招商引资相关政策要求。

审核小组负责对各开发区项目供地进行前置审核，重大项目、“一事一议”项目及时报市土地资产管理委员会办公室审议。

附件2

省级以上开发区主导产业综合容积率指导性标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 开发区名称 | 主导产业 | 现状  综合  容积率 | 年度综合容积率 | | |
| 2024年 | 2025年 | 2026年 |
| **六安经济技术开发区** | 装备制造产业（汽车制造业） | 1.10 | 1.20 | 1.30 | 1.30 |
| 新材料产业 | 1.18 | 1.28 | 1.30 | 1.30 |
| 电子信息 | 1.17 | 1.27 | 1.30 | 1.30 |
| **霍邱经济开发区（现代产业园）** | 高端装备制造业 | 1.26 | 1.30 | 1.30 | 1.30 |
| 电子信息 | 1.13 | 1.18 | 1.23 | 1.28 |
| 储能 | 1.20 | 1.25 | 1.30 | 1.30 |
| 铁基新材料产业 | 1.02 | 1.07 | 1.12 | 1.17 |
| **金寨经济**  **开发区** | 装备制造 | 1.32 | 1.30 | 1.30 | 1.30 |
| 电子信息 | 1.20 | 1.25 | 1.30 | 1.30 |
| 金属制品 | 1.35 | 1.30 | 1.30 | 1.30 |
| **霍山经济**  **开发区** | 装备制造 | 1.34 | 1.30 | 1.30 | 1.30 |
| 绿色农产品加工 | 1.16 | 1.21 | 1.26 | 1.30 |
| 新材料 | 1.38 | 1.30 | 1.30 | 1.30 |
| **舒城经济**  **开发区** | 农副食品加工 | 0.93 | 0.98 | 1.03 | 1.08 |
| 装备制造 | 1.04 | 1.09 | 1.14 | 1.19 |
| 电子信息 | 1.00 | 1.05 | 1.10 | 1.15 |
| **金安经济**  **开发区** | 装备制造 | 0.83 | 0.88 | 0.94 | 1.00 |
| 电子信息 | 1.12 | 1.17 | 1.22 | 1.27 |
| 纺织 | 0.85 | 0.90 | 0.95 | 1.00 |
| **六安高新技术产业开发区** | 装备制造 | 1.15 | 1.20 | 1.25 | 1.30 |
| 新材料 | 0.94 | 0.99 | 1.04 | 1.05 |
| **叶集经济**  **开发区** | 木竹产品加工 | 1.15 | 1.19 | 1.25 | 1.30 |
| 家具 | 1.27 | 1.30 | 1.30 | 1.30 |
| 建材 | 1.09 | 1.14 | 1.19 | 1.24 |

注：现状容积率系各开发区自行统计，具体数据经市审核小组核定后确定。