

内江市人民政府

关于印发《内江市进一步提高工业用地节约集约利用水平十三条措施》的通知

各县（市、区）人民政府，内江新区、内江经开区、内江高新区管委会，市级相关部门：

《内江市进一步提高工业用地节约集约利用水平十三条措施》已经市第八届人民政府第 23 次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

内江市人民政府

2022 年 9 月 21 日

内江市进一步提高工业用地节约集约 利用水平十三条措施

为推进全市经济高质量发展，进一步提高工业用地节约集约利用水平，根据国家、省有关规定，结合我市实际，制定本措施。

一、优化供应方式

(一) 推进工业用地“标准地”供应。要严格执行“净地”出让有关规定，对园区统一开展压覆重要矿产资源评估、环境影响评价、节能评估、安全评价、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、水资源论证、交通影响评估、文物影响评价等区域综合评估。按照“事前定标准、事中作承诺、事后强监管”的原则，推行工业用地“标准地”供应改革。2023年起园区全面推行新增工业用地“标准地”供应。

(二) 探索混合产业用地供应。按照产业关联、功能兼容、基础设施共享、用地效能提高原则，在符合规划、安全要求的前提下，探索以工业为主导功能的混合产业用地出让（住宅用地除外），其中工业建筑面积占比不低于项目总建筑面积的50%。混合产业用地出让起始价应经评估综合确定。混合产业用地项目应以整宗地办理不动产登记，宗地及地上建筑物不得分割登记、分割转让，法律法规另有规定除外。

(三) 合理确定工业项目土地出让年限。由园区管委会牵头，会同发改、经信、经合、自规等相关部门，根据引入的工业项目

产业类型和产业生命周期灵活确定土地出让年限，一般工业项目的首次出让年限原则上不高于 20 年；出让期满后，在符合产业政策和相关规划前提下，应根据其社会效益、税收贡献等，对申请续期的企业予以支持，最大限度降低企业再投资成本；重大工业项目可以按最高出让年限 50 年出让；同时鼓励企业采取租赁、租让结合的方式取得土地，也可以通过租赁标准厂房或购买、租赁利用率不高的已有厂房方式落实生产经营场所。

（四）鼓励开发利用地下空间。依据规划条件，工业项目开发利用已取得土地的地下空间建设工业及生产性配套设施、物流仓库、自用停车场等的，以协议出让方式供应，不再补缴土地出让金。

二、提升利用效率

（五）严控工业项目用地规模。新引入的工业项目在招商、选址阶段由园区管委会牵头，会同发改、经信、经合、自规、生态环境等部门，结合《限制用地项目目录》《禁止用地项目目录》《工业项目建设用地控制指标》等规定，科学、合理确定用地规模，作为自然资源规划部门确定选址及供地面积的依据。对用地规模较大的工业项目，合理确定项目启动区规模。依据园区总体规划及项目发展用地需求，合理预留用地空间，预留期限自首期建设开工之日起原则上不得超过 2 年。若已供地超过规定期限未开发建设的，停止后续用地供应，并视情况将预留用地配置给其他急需用地项目。

（六）规范工业项目用地标准。国家级园区总投资在 5000 万元以下或用地面积低于 20 亩的工业项目、省级及其他园区总投资在 3000 万元以下或用地面积低于 10 亩的工业项目，以及达不到年亩均税收要求或投资强度要求的工业项目，原则上其生产、经营场地通过购买或租赁标准厂房的方式解决（利用零星、不规则的地块除外）。

（七）提升工业项目产出效率。新引入工业项目容积率原则上不得低于 1.0，建筑密度不低于 40%，项目所需的行政办公和生活服务设施用地面积应小于总用地面积的 7%，且建筑面积不得大于项目总建筑面积的 15%（详见附件）。鼓励集中建设工业用地的行政办公和生活服务配套设施项目。将投资强度、投产时间、年亩均税收（以应缴税金为标准核算）等作为引入工业项目的重要指标，并纳入相关协议中予以明确。进入国家级园区的工业项目，投资强度不低于 240 万元/亩，正式投产后年亩均税收不低于 10 万元/亩；进入省级园区的工业项目，投资强度不低于 150 万元/亩，正式投产后年亩均税收不低于 8 万元/亩；进入其他园区的工业项目，投资强度不低于 120 万元/亩，正式投产后年亩均税收不低于 5 万元/亩。严格控制在园区外安排新增工业用地，因资源、环境、地质、安全等特殊情况和特殊工艺要求确需在园区外安排工业用地项目，符合规划并经行业主管部门组织专题论证通过的，准入指标按其他园区标准执行。

（八）推行多层厂房建设。各县（市、区）要结合当地主导

产业发展需求，科学规划、有序建设多层标准厂房。除生产安全、工艺流程上有特殊要求以及使用重型设备的项目外，原则上新引入的项目应建造三层及以上多层厂房。

三、盘活存量土地

（九）存量土地优先使用。各县（市、区）应建立存量土地台账，将存量土地数据上图、上表，实行动态管理。引导新引入工业项目优先利用批而未供和闲置土地，切实提高土地资源利用效率和土地投入产出比。实行“增存挂钩”机制，新增建设用地规划指标和年度计划指标使用额度与批而未供、闲置土地处置情况挂钩，各县（市、区）对批而未供和闲置土地处置不力的，减少或暂停用地指标。

（十）盘活低效工业用地。在符合规划、不改变用途的前提下，鼓励工业企业在现有工业用地上新建或改造原有厂房、增加容积率，不增收土地出让价款；现有制造业企业调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所，其建筑面积比例不超过原总建筑面积 15%的，可继续按原用途使用土地。传统工业企业转型为先进制造业企业，以及利用存量房产用于医养结合、文化创意、科技服务业融合发展的，原制造业企业从事研发设计、勘察、科技成果转化转移、信息技术服务和软件研发及知识产权、综合科技、节能环保等经营服务的，经相关行业主管部门审核同意后，5年内可继续按原用途使用土地。涉及工业用地转为“一住两公”用地的，应采取措施确保用地安全利用。过渡期满需办理改变用

地主体和规划条件的，除符合划拨用地目录的可保留划拨外，其余可以按协议出让方式办理。鼓励各园区管委会会同相关单位收回（收购）低效用地和僵尸企业土地，按现行城市规划用途重新出让。

（十一）实行预告登记转让制度。按照“先投入后转让”原则，以出让方式取得的建设用地使用权，对未完成开发投资总额25%的工业用地，实行“预告登记转让”，可先签订转让合同，依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记手续。转让方存在违约行为或涉及闲置土地的，在申请办理不动产转移登记前须依法依规依约处理到位。受让方可凭预告登记证明及其他必要材料向发改、住建、自规、生态环境等部门申请建设项目相关手续。

四、强化供后监管

（十二）明确部门责任分工。自规部门负责监督确认工业用地受让人执行宗地规划条件情况和《国有建设用地使用权出让合同》的履行情况；住建部门负责监督工业用地建设条件执行情况；各县（市、区）人民政府，内江新区、内江经开区、内江高新区管委会负责监督确认工业用地投资强度、投产时间、税收贡献率等投资协议履约情况；发改、统计、经信、经合、税务、市场监管等部门结合职能职责配合做好相关数据提供和复核工作，确保工业用地节约集约利用。

（十三）建立项目供后监管机制。严格落实各县（市、区）

人民政府，内江新区、内江经开区、内江高新区管委会工业用地监管主体责任，探索建立工业用地供后跟踪监管机制。工业用地项目在招商引资协议中应明确亩均土地投入产出强度、用地违约主要情形、优先回购权、违约责任、争议解决方式等重要内容。按照“谁签约、谁负责”原则，相关协议必须明确约定对工业用地项目发生的土地利用违法违规情形，经责令整改后仍然不达标的，按以下情形处置：

1. 企业未按照协议约定完成固定资产投资、约定时限开工建设、产值指标承诺、年亩均税收承诺等情形，导致项目建设严重滞后的，各县（市、区）有权削减或暂停项目享受的产业扶持或奖励。

2. 企业超过协议约定时限 12 个月仍未注册项目公司、18 个月仍未完成固定资产投资、24 个月仍未正式投产、因国家产业政策调整，不符合现行国家产业政策且拒不调整产业和改进工艺和其他严重违背招商引资协议等情形，且在规定的整改期限内未整改到位的，各县（市、区）有权单方面解除招商引资协议，要求退还已享受的全部产业扶持或奖励，并可要求支付一定比例违约金。

3. 企业因自身原因造成土地闲置满一年不满两年的，各县（市、区）采取约谈、暂停扶持政策或奖励、征收土地闲置费等措施，敦促企业限期开工；土地闲置满两年未开工建设的，依法无偿收回土地使用权。

五、附则

重大招商引资产业项目可采取“一事一议”方式，给予“一企一策”。

本措施自发文之日起实施，有效期五年。国家和省有新政策出台时按新政策执行。

附件：内江市工业项目建设用地指标

附件

内江市工业项目建设用地指标

行业代码	行业名称	容积率	建筑密度	设施用地比重
13	农副食品加工业	1.2	40%	7%
14	食品制造业	1.2	40%	7%
15	酒、饮料和精制茶制造业	1.2	40%	7%
16	烟草制品业	1.2	30%	7%
17	纺织业	1.3	40%	7%
18	纺织服装、服饰业	1.5	40%	7%
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	1.3	40%	7%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	1.0	40%	7%
21	家具制造业	1.0	40%	7%
22	造纸和纸制品业	1.0	40%	7%
23	印刷和记录媒介复制业	1.0	40%	7%
24	支教、工美、体育和娱乐用品制造业	1.2	40%	7%
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	0.7	30%	7%
26	化学原料和化学制品制造业	0.6	30%	7%
27	医药制造业	1.0	30%	7%
28	化学纤维制造业	1.0	40%	7%
29	橡胶和塑料制品业	1.1	40%	7%

行业代码	行业名称	容积率	建筑密度	设施用地比重
30	非金属矿物制品业	0.9	40%	7%
31	黑色金属冶炼和压延加工业	0.9	40%	7%
32	有色金属冶炼和压延加工业	0.9	40%	7%
33	金属制品业	1.0	40%	7%
34	通用设备制造业	1.0	40%	7%
35	专用设备制造业	1.0	40%	7%
36	汽车制造业	1.0	40%	7%
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	1.0	40%	7%
38	电气机械和器材制造业	1.0	40%	7%
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	1.3	40%	7%
40	仪器仪表制造业	1.2	40%	7%
41	其他制造业	1.1	40%	7%
42	废弃资源综合利用业	1.0	30%	7%
43	金属制品、机械和设备修理业	1.0	40%	7%

备注：国家和省最新出台有关规定与本表要求不一致的，按照国家和省新要求执行。