枣庄市人民政府关于印发《枣庄市新型产业用地管理暂行办法（试行）》的通知

（代拟稿）

各区（市）人民政府、高新区管委会，市政府各部门（单位）：

现将《枣庄市新型产业用地管理暂行办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

枣庄市人民政府

2022年 月 日

枣庄市新型产业用地管理暂行办法（试行）

**第一章 总则**

第一条 为进一步促进我市产业转型升级，支持培育发展新产业、新业态，加快新旧动能转换，推动经济社会高质量发展，根据《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)《山东省人民政府关于印发支持实体经济高质量发展的若干政策的通知》（鲁政发〔2018〕21号）、《山东省人民政府关于支持民营经济高质量发展的若干意见》（鲁政发〔2018〕26号）等有关文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 新型产业用地指融合研发、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。新型产业用地项目用房包括产业用房和配套用房。产业用房指可用于生产、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等功能用途的用房。配套用房包括行政办公、小型商业、配套宿舍等，不包括大型商场和商品住宅。

第三条 新型产业用地在办理供地手续和不动产登记时，土地用途表述为“工业（在附记栏备注新型产业用地）”。

第四条 支持新型产业项目统一规划，功能适当混合。新型产业用地可配建生产服务及小型商业、职工宿舍等生活服务设施，用地面积占项目总用地面积的比例可提高到15%，配套用房的地上建筑面积不超过地上总建筑面积的30%。配建的生产、生活服务设施不得转让、抵押。

第五条 新型产业用地应布局于符合空间规划、控规、产业规划且交通便捷、配套完善的区域。如重大发展平台、重要发展廊道、轨道交通站点周边、高快速公路出入口附近等。

第六条 新型产业用地按产业用房使用类型分为不可分割转让的新型产业用地和可分割转让的新型产业用地。配套用房不得分割转让。

**第二章 资格准入认定**

第七条 鼓励集中成片、规模开发。连片或相邻用地面积50亩及以上的，允许规划为可分割新型产业用地;少于50亩的，优先规划为不可分割新型产业用地，仅限企业自用;从严控制新增用地规划为可分割新型产业用地。

第八条 新型产业用地资格认定实行产业准入和主体准入制度。由属地区政府(管委会)组织成立区发改部门牵头、科技、工信、商务、市场监管等多部门参与的新型产业用地项目领导小组，负责受理产业准入和主体准入认定。

第九条 意向用地单位向属地区新型产业用地项目领导小组提出申请，领导小组根据上述办法负责辖区范围内新型产业用地产业准入、主体准入的审查工作并对符合准入条件的开发主体出具审查意见，并明确使用类型、分割转让前提条件、分割转让比例、贡献比例和建设周期等内容，报市人民政府批准。

第十条 新型产业项目意向用地单位向自然资源和规划部门提出选址准入申请，自然资源和规划部门依据控规，核准、出具地块的规划条件。

第十一条 新型产业用地项目产业准入和主体准入通过后，参照市自然资源和规划部门发布的履约监管协议办法，由属地区政府(开发区管委会)牵头制定项目履约监管协议，包括但不限于投产时间、投资强度、产业导向、节能环保、产出强度、财政贡献强度、产业用房二次转让要求、违约责任等相关条款。

**第三章 用地管理**

第十二条 新型产业用地供应方式为“新增新型产业用地”（政府新供地的新型产业用地项目用地，含收回后重新供应的土地）。“新增新型产业用地”采用招拍挂网上交易方式公开出让，应当经出让方与自然资源和规划管理部门同意，原土地使用权人可以与市自然资源和规划部门签订变更协议或重新签订出让合同，相应调整土地出让金。

第十三条 “新增新型产业用地”土地出让年限为50年(其中使用类型为可分割新型产业用地的，限制为40年)。

第十四条 新型产业用地项目主体自持房产面积比例不得低于地上建筑总面积的50%。新型产业用地评估地价，按企业自持房产面积比例进行修正；100%自持的，按照工业用地评估价格的1.2倍进行修正;自持比例70%(含)以上的，按照工业用地评估价格的1.5倍进行修正；自持比例50%(含)以上70%以下的，按照工业用地评估价格的2倍进行修正。

第十五条 不可分割新型产业用地土地出让起始价可按新型产业用地土地出让起始价的70%确定(但不得低于国家规定的最低限价标准)。

第十六条 支持新型产业项目统一规划、功能适当混合，可在新型产业用地基础上配置一定比例商业办公、配套型住宅和公共服务设施用地。允许多个不同功能用途地块按一宗地整体出让（宗地面积不得超过单宗地出让控制上限），整体办理规划、供地等手续。不可分割新型产业用地出让后确需申请分割转让的（配套用房不可转让），由用地单位向属地区(开发区)新型产业用地项目领导小组提出申请，经属地区政府(开发区管委会)审核通过后，报市人民政府审定。经审定同意的，按本办法补缴土地出让金(剩余出让年限不变)，应补缴的土地出让金为评估期日剩余年期下可分割新型产业用地价格扣减原不可分割新型产业用地价格的差额。

第十七条 新型产业用地的供地流程为:

(一)项目获得选址准入和开发主体准入后，意向用地单位持开发主体准入意见，向自然资源和规划部门提出用地申请，由自然资源和规划部门出具规划条件;

(二)区自然资源部门进行现场勘查、测绘，委托评估等工作;

(三)区政府(开发区管委会)组织集体会审研究土地价格，制定项目履约监管协议;

(四)区自然资源部门拟定供地方案，报市自然资源和规划部门审查;

(五)市自然资源和规划部门审查通过后，报市政府审批;

(六)市政府批复后，区自然资源部门实施供地。

**第四章 规划与建设管理**

第十八条 在符合规划和本办法规定准入条件的前提下，按照土地管理法、城乡规划法、省条例规定的程序，由市自然资源和规划部门优化完善控制性详细规划调整管理办法，简化教育科研用地、一类工业用地、商业用地、金融保险业用地、居住用地调整为新型产业用地的审批程序。

第十九条 新型产业用地的规划技术参数应与一类工业用地、商业用地、金融保险业用地形成级差。其中:

(一)容积率原则上大于1.5，不超过3.0。

(二)建筑密度不超过40%，绿地率不超过15%，建筑高度不超过80米，停车配置指标不低于0.8车位/100平方米建筑面积。

(三)项目设计方案应符合消防、建筑等国家和地方法律法规规范等有关要求。产业用房中用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范;用于研发设计的用房，可参照办公建筑设计规范进行设计。

(四)各类用房均应按照公建化立面进行设计，并与城市整体景观风貌相协调，符合环境影响评价的要求。配套型住宅应适当集中、合理布局，与产业用房分开设置，避免相互干扰的同时也要尽量联系便捷。

第二十条 不可分割新型产业用地的建设工程设计方案经自然资源和规划部门（高新区为高新区国土住建局，工业和仓储设施项目的规划行政审批权限已移交至高新区，具体由高新区国土住建局办理）审批通过后实施,可分割新型产业用地的建设工程设计方案由自然资源和规划部门上报市规委会审议后批准实施。

第二十一条 新型产业项目建设管理适用于“一次办好”有关规定，并参照《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》(国办发〔2018〕33号)的创新举措，切实压减审批环节、提高审批效率，支持项目加快建设。

**第五章 不动产登记管理**

第二十二条 可分割转让产业用房开发主体的开发资质、销售管理等参照商品房有关规定进行管理，开发主体只能以现售方式对可分割转让产业用房进行销售，在达到土地出让合同和履约监管协议中约定条件后允许分拆进行不动产登记、销售、转让(根据民法典属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外)。新型产业用地按照地上建筑产权登记面积分割转让占比。已办理分割转让的新型产业项目不得再次申请分割转让。市自然资源和规划部门依据规划核准文件，以房屋基本单元进行不动产登记和核发不动产权证书，不动产登记机构应在不动产权证书附记栏上标明“新型产业用地项目”等字样。

第二十三条 开发主体有义务向买受方明示不动产的规划用途、土地出让年限、契税、住宅专项维修基金、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，告知买受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。

第二十四条 产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合新型产业项目准入条件，经开发主体资格审查合格后方可参与购买。

第二十五条 符合分割转让条件的产业用房单栋建筑的套内建筑面积不得少于2000平方米。产业用房可按基本单元分割，每个基本单元的套内建筑面积不得少于300平方米。

第二十六条 符合分割转让条件的产业用房，依据规划核准文件，以房屋基本单元进行不动产登记和核发不动产权证书。具体包括:

(一)开发主体应根据《商品房销售管理办法》在项目竣工后向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记（全体业主共有的，只登记不发证，应在申请时明确）。

(二)产业用房由开发主体通过现售方式出让，属首次转让。项目投资强度或年产出比通过验收的，开发主体与买受方签订认购书和购房合同后，可按规定申请办理首次转让登记。

(三)产业用房经首次转让后，由买受方再次转让的，均属二次转让。通过股权转让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。

第二十七条 产业用房二次转让的，由原开发主体、政府及其产业用房管理主体按原销售价格进行优先回购。原开发主体、政府及其产业用房管理主体放弃回购的，产业用房可在市场上进行转让，转让方应将一定比例的增值收益上缴政府。具体标准由各区政府(市属开发区管委会)自行制定。

第二十八条 新型产业用地项目未竣工验收前，土地使用权不得进行抵押。竣工验收通过后，由开发主体自持的产业用房和配套用房允许整体打包抵押(根据民法典属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外)。允许开发主体以自持的产业用房和配套用房租赁合同办理质押。

**第六章 履约管理**

第二十九条 履约监管协议作为供地方案的附件，报市政府批准后，作为土地出让公告的附件发布。土地出让成交后，开发主体须先与属地区政府（开发区管委会）签订项目履约监管协议并以银行保函形式缴纳履约保证金，缴纳比例为土地出让金总额的10%，再与市自然资源和规划部门签订土地出让合同，缴纳土地出让金。

第三十条 属地区(开发区)新型产业用地项目领导小组负责对项目履约监管协议的执行情况进行监管，并开展达产验收工作。具体实施细则由各区政府(开发区管委会)制定。

第三十一条 新型产业项目逾期仍未通过达产验收的，按照约定条款对开发主体处以罚没履约保证金、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”不得参与我市土地竞拍等惩罚措施。市土地储备中心或属地区政府（开发区管委会）将建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

第三十二条 开发主体应制定新型产业项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，包括:

(一)协助园区、镇街建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产业、财政贡献、研发投入、知识产权、综合能耗等情况。

(二)严格监管入驻企业对项目用房的使用，严禁入驻企业擅自转售、改变项目用房原有使用功能、违法加建改建等行为，一经发现，应责成入驻企业限期整改，逾期不改的，应通知并配合属地区政府(开发区管委会)进行查处、收回或拆除。

第三十三条 属地区政府(开发区管委会)应加强对新型产业项目的日常巡查，按照约定条款对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管。市有关职能部门应根据各自职能对新型产业项目进行指导和监督，市自然资源和规划、住建等部门负责项目规划建设期间的监督管理，市发改、市工信、市商务等部门负责项目建成后运营期间的指导监督。

第三十四条 属地区政府(开发区管委会)应建立新型产业用地项目退出机制，对达不到有关要求的项目制定“惩罚性”措施，及时清退。

**第七章 附则**

第三十五条 本办法自2022年 月 日起施行，有效期至2024年 月 日。