无锡市人民政府办公室文件

锡政办发〔2022〕12号

市政府办公室关于规范新型产业用地管理的通知

各市（县）、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

为深化自然资源要素配置改革，优化新型产业用地供给，以功能混合和空间分层的复合用地模式吸引创新要素加快集聚，引导产业空间量质齐升，根据《省政府办公厅关于进一步推进工业用地提质增效的意见》（苏政办发〔2021〕103号），结合无锡实际，现就有关工作要求通知如下：

一、优化空间布局规划

（一）统筹产业空间布局。按照“集聚集约、规模适宜、统筹布局”原则，编制新型产业用地规划，科学合理确定新型产业

用地规划建设规模及布局范围。原则上新型产业用地应布局在产业区块保护线范围内，优先布局在太湖湾科创带、梁溪科技城、宛山湖生态科技城、洗砚湖生态科技城等重点区域，用地总规模原则上不高于产业区块保护线总用地规模的1%，市自然资源规划部门会同各区政府制定规划布局方案报市政府批准后，纳入国土空间规划。

（二）创新规划实施管理。支持新型产业用地地块内工业、研发、办公、商服等用途互利的功能混合布置，其中工业、研发用房计容建筑面积占总计容建筑面积比例不低于70%且工业生产用房计容建筑面积占总计容建筑面积比例不低于30%；其余为配套用房，主要包括商务办公、小型商业、物业、食堂和员工宿舍等，计容建筑面积不高于总计容建筑面积的30%，其中商务办公配套建筑面积不高于总计容建筑面积的5%且总规模不超过10000平方米，配套用房实施负面清单管理，主要满足入驻企业和员工的日常生活需求，不得建设大型商场、旅馆和成套住宅等，配套功能需相对集中设置，集约建设；科研设计、商务办公、商业等用房基本设计单元同层套内计容面积不得少于150平方米。

新型产业用地容积率原则上不低于 2.0，鼓励集中成片、规模开发，单宗新型产业用地面积原则上不少于 30 亩。

二、支持新型产业发展

（三）精准服务高端产业。新型产业用地实行产业准入制度，准入目录应符合我市产业发展战略方向，包括地标产业：物联网、

集成电路、生物医药；优势产业：高端装备、高端纺织服装、节能环保、特色新材料、新能源、汽车及零部件、软件与信息服务业；未来产业：人工智能、量子科技、化合物半导体、氢能和储能、深海装备等。产业准入目录根据市政府产业政策动态调整。

（四）精准定位科创企业。新型产业用地开发主体原则上为已通过高新技术企业认定的高科技企业、国家知识产权优势示范企业或政府平台公司建设的重大技术创新平台。新型产业用地达产考核时至少建有1家省级以上科技创新平台，亩均税收不低于所在区省级以上开发区准入标准的1.2倍。各区政府应结合科技创新发展要求牵头组织受理开发主体准入资格认定。

三、实施资源高效配置

（五）实行差别化地价。整体持有的新型产业用地参照工业用地价格评估。确需转让的，需符合本通知第九条规定。在出让后转让的，转让部分按转让时点分用途评估，其中工业用地拟转让部分价格不低于工业用地评估价格的1.5倍，商务办公拟转让部分价格不低于商务办公用地评估价格的1.2倍，科研设计拟转让部分价格不低于商业用地评估价格的0.8倍。

出让时约定需要转让的，根据约定转让比例，按分用途混合地价确定出让价格，其中工业用地拟转让部分不低于工业用地评估价格的1.5倍，商务办公拟转让部分价格不低于商务办公用地评估价格的1.2倍，科研设计拟转让部分价格不低于商业用地评估价格的0.8倍。

（六）优化土地供应方式。新增新型产业用地原则上采取带规划设计方案挂牌出让，推进“拿地即开工”模式，通过政企联动、并联办理等措施，进一步缩短审批时限，提高审批效率。

存量工业用地自主实施转型为新型产业用地的，在符合国土空间规划和资格准入的前提下，可采取协议方式完善用地手续，其土地使用年限可按照最高法定出让年限确定。对于原出让合同明确需要收回的，可采取带规划设计方案或带地上建筑物挂牌出让。

（七）规范不动产登记。项目竣工验收后可按规定办理不动产权登记，不动产权证书上注明“新型产业用地”。

四、规范履约监管

（八）落实履约考核主体责任。各区政府承担新型产业用地产出考核的主体责任。新型产业用地出让成交后，在签订出让合同前，各区政府须与土地竞得人（受让人）签订投资发展监管协议，明确新型产业用地研发、税收、转让等要求。新型产业项目达产考核由各区政府组织实施，对考核不达标的，按照投资发展监管协议执行。

（九）规范新型产业用地转让。新型产业用地原则上整体持有，确需转让的，转让比例不得突破总计容建筑面积的50%，商务办公用房随产业用房一同转让，不得单独分割转让，其余配套用房不得分割抵押、分割转让。转让对象原则为上下游产业链关联企业、子公司或进入辅导阶段的拟上市公司，且需达到出让合

同及投资发展监管协议中约定条件并通过达产验收后方可按照规定办理不动产转让登记。出让时已约定转让比例的，转让前需经属地政府审核认定并与转让对象签订投资发展监管协议。出让后提出转让要求的，需报原批准机关批准。

严格限制再次转让。产业用房二次转让的，优先由原开发主体或区政府按原转让价格进行回购；原开发主体或区政府放弃回购的，产业用房可在市场上进行转让，转让前应取得区政府同意转让的书面意见，且完成首次转让登记应满5年（企业经法定破产程序破产的除外）。

（十）限定最小分割单元。新型产业用地应以幢、层作为最小分割单元，其中生产用房最小分割面积不低于800平方米，科研设计用房、商务办公用房最小分割面积不低于150平方米，物业、食堂、宿舍等生活配套功能用房不得分割转让。

（十一）强化日常运营管理。各区政府应加强对新型产业项目的日常巡查，按照约定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用地项目进行指导和监督。

项目开发主体应制定项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，入驻企业须为依法登记注册、具有独立法人资格；要协助建立企业入驻档案，对入驻企业进行统一登记，定期统计整理入驻企业的产业情况、财政贡献、研发投入、知识产权以及综合能耗情况；要每年配合工业用地调查，提供入驻企业占用建

筑面积。

本文件自印发之日起施行，有效期5年，江阴市、宜兴市可参照执行。

无锡市人民政府办公室

2022年2月11日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级法院，市检察院，无锡军分区，市各人民团体。

无锡市人民政府办公室　　2022年2月14日印发