

绍兴市上虞区人民政府办公室文件

虞政办发〔2020〕60号

绍兴市上虞区人民政府办公室关于推行 新型产业用地试点的实施意见

有关街道办事处，区直有关部门和单位：

根据原国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部《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》（浙土资规〔2015〕5号）和原省国土资源厅、省发展和改革委员会、省科学技术厅、省经济和信息化委员会、省住房和城乡建设厅、省商务厅《关于贯彻落实六部委〈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〉的通知》（浙土资厅函〔2016〕305号）精神，为贯彻资源节约优先战略，转变土

地利用方式，促进新型产业发展，规范新型产业用地（简称M0，下同）管理，助推产城融合发展，特制定本实施意见：

一、指导思想

紧紧围绕节约集约用地、提高土地资源要素保障能力这一核心，强化规划引导，以上虞产业发展导向为基础，以进一步优化国土空间布局、转变土地利用方式、提升土地利用效率为基本原则，以集约促转型，建立创新型产业用地管理机制，科学设定新型产业用地规划指标体系，加强项目用地履约管理，为上虞区新型产业发展提供用地保障。

二、实施范围

M0实施范围为曹娥街道部分区域（东至舜江西路，南至杭甬铁路，西至杭甬运河，北至五星路）和道墟街道人民西路以北区域的存量工业用地，同时需达到已整体竣工验收的条件。

三、规划要求和转让管理

（一）规划控制要求

1. 规划要求：符合国土空间规划（含现行规划）、生态环境功能区规划和产业规划等要求，建筑形态和风格与周边环境相协调。对未编制控制性详细规划的地块，确有新型产业发展需求的，在符合《上虞市域总体规划》及经批准实施的所在区域总体规划的前提下，可办理相关规划审批。

2. 用地面积：用地面积原则上不少于30亩，面积以单本不动产权证登记为准。

3. 土地用途：工业用地转 M0 不视为改变用途，在办理不动产登记时，备注为“新型产业用地项目”，出让年限按照剩余年限确定。

4. 规划指标：原则上容积率 1.5—4.0，建筑密度不超过 50%，绿地率不低于 10%。

5. 建筑功能：M0 项目用房包括产业用房和配套用房，其中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；配套用房的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 25%，配套宿舍可参照公租房标准进行设计，套型面积控制在 70 平方米以下；项目需配建宿舍套数 1.4 倍的地下停车场。

（二）转让管理

1. 分割转让条件：M0 配套用房不得分割转让。产业用房分割转让的计容建筑面积不得超过该项目总计容建筑面积的 50%，已办理分割转让的 M0 项目不得再次申请分割转让，符合分割转让条件的产业用房独栋建筑的建筑面积不得少于 2000 平方米，单元套内建筑面积不得少于 250 平方米，且须符合规划、消防等要求。

产业用房分割部分原则上采取“先租后转”模式，租赁期限为 5 年。属地街道根据本地实际制定承租企业入园税收、人才引进、创新能力等标准，租赁期满由属地街道对承租企业达标情况进行验收，通过验收的，可以进行转让，受让企

业原则上应是承租在该物业中运营一年以上的创新型企业。

2. 产业用房贡献：分割转让的新型产业用地须在首次转让登记办理前向属地街道无偿提供不低于项目总计容建筑面积的 5%比例的产业用房，提供的产业用房应以层为单位，且须独立相连，具体在项目方案审批时明确。贡献的产业用房面积不计入可分割转让面积，不占用可分割转让比例。

四、操作流程

（一）企业向属地街道提出申请。

（二）属地街道牵头会同区自然资源和规划、生态环境等部门进行初审。

（三）经初审符合试点要求的，由属地街道提交区经营性用地出让联席会议审查。

（四）经区经营性用地出让联席会议审查同意的，具体设计方案提交区城乡规划委员会主任办公会议审查。

（五）审查通过后，相关部门按规定流程办理审批手续，并根据各自职责做好后续监管工作。

（六）产业用房“先租后转”部分租赁期满后由属地街道进行审核验收，验收通过的办理分割转让手续，验收未通过的不得分割转让。

本意见自 2020 年 6 月 13 日施行，以前规定与本意见不一致的，以本意见有关规定为准。

名词解释：

新型产业用地（M0）指融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、生产性咨询服务等新型产业功能以及相关配套服务的用地。新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和配套用房。本意见所称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。配套用房包括小型商业、配套宿舍等。

绍兴市上虞区人民政府办公室

2020年5月13日

（此件依申请公开）

抄送：区委办，区人大办，区政协办。

绍兴市上虞区人民政府办公室

2020年5月13日印发
