

关于加强产业用地要素保障 相关工作的实施意见

(征求意见稿)

为深化推进本市产业用地高质量利用，强化规划、土地要素保障，提高土地资源要素配置的效率和产出效益，支持实体经济更好发展，现提出本市加强产业用地管理若干意见如下：

一、强化土地要素保障

1. 推行多元化弹性供应。对工业、物流仓储、营利性公共管理与公共服务、营利性公用设施等产业用地，全面推行长期租赁、弹性年期出让、先租后让等供应方式。其中，长期租赁年限5—10年，弹性出让年期10年至法定最高年限，先租后让租赁期限不超过5年且总年限不超过法定上限。

2. 简化弹性出让定价机制。长期租赁年租金起始价按“法定最高出让年限市场评估价/法定最高出让年限。”核算；弹性出让起始价按“弹性年期/法定最高年限×最高年限评估价”确定；先租后让起始价按“（租赁+出让年限）/最高年限×最高年限评估价”计算，租赁期租金按“（租期/总年限）×成交价”分年收取，出让时扣减已缴租金。

3. 支持供应方式动态调整。经原提出招商条件的属地区政府或市相关部门评估确认后，产业项目可选择在约定供应期满或供应期间申请调整供应方式或续期，其中长期租赁可申请转

为弹性年期出让或先租后让；先租后让承租期满，企业可申请再次租赁（不得超过5年，多次累计租赁期不超过10年）。

4. 分期缴纳土地出让金。新出让产业用地，应在出让合同或相关协议签订之日起30日内缴纳首期款项，比例不低于应缴土地出让金的50%，余款可在签订之日起12个月内按合同约定付清，如遇特殊情况，经土地使用权人与辖区政府协商一致后可向自然资源部门提出申请，报请市政府批准后，土地出让价款缴纳期限可延长至两年。

5. 调整土地出让年期。对已签订出让合同，未缴清土地出让价款的工业、仓储、物流用地，经辖区政府申请，可调整出让年期（不低于10年），对缩减年期后不构成欠缴土地出让价款本金的，不再计收利息、违约金，不追究违约责任，可为项目办理不动产权登记手续。

6. 简化零星土地供应程序。对因宗地形状不规整、路网基础设施配套不完备等原因不具备单独成宗开发建设条件的边角地、夹心地、插花地等零星土地，经辖区政府提出申请，可以协议出让方式，将零星用地与相邻宗地整合归宗后进行集中连片开发，并对整合后的地块出具规划条件，重新签订出让合同或补充协议。单宗土地面积一般不超过3亩，经辖区政府组织论证确实无法单独开发的可进一步放宽限制。

7. 实施地下空间差别化地价支持。地下空间建设用地使用权出让价格按照分层利用、区别用途、层次空间相协调的原

则，按评估的地表同用途平均容积率楼面地价的一定比例确定，其中，结建式地下商业一层按 25%确定，二层按 12.5%确定（其中，物流仓储、营利性公共管理与公共服务及停车场地下一层按 20%确定，二层按 10%确定）；单建式地下空间一层按 15%确定，二层按 7.5%确定；地下三层以下不再收取土地价款。

8. 引进培育现代服务业地价下浮及出让起始价管控。针对商业商务、金融保险服务、总部经济、星级酒店和文化产业等需引进培育的现代服务业，由辖区政府提出申请意见后，土地评估价格可按照不高于 20%进行下浮修正，并且修正后的价格不得低于出让地块所在级别对应用途基准地价的 70%。

9. 对装配式（钢结构）建筑实施地价支持。对采用装配式建筑建设的商业和住宅项目，其装配式部分出让价格在评估正常市场楼面地价基础上优惠 300 元/建筑平方米，并且修正后的出让价格不得低于出让地块所在级别对应用途基准地价的 70%。

二、强化规划要素保障

10. 支持工业、工业科研和物流仓储用地互相兼容、互相转换。在满足规划原则及生态保护、安全防灾要求的前提下，允许开发区（工业园区）内的工业用地、科研用地和物流仓储用地互相兼容或互相转换（三类工业用地和三类物流仓储用地除外）。企业应提供土地兼容使用或用地类型转换的模拟方

案，并由开发区（工业园区）管委会组织审查，经审查同意的，由自然资源部门结合模拟方案出具地块规划条件或规划意见，并依法按程序确定土地出让价款，办理土地出让手续。规划条件和规划意见应符合国家、自治区、包头市对工业用地、工业科研用地、物流仓储用地管控指标的相关要求。

11. 简化工业项目指标赋值流程。在符合详细规划（含单元详细规划）用地性质的情况下，由自然资源部门直接按照《工业项目建设用地控制指标》（2023）中对于各类产业容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重等指标的规定出具规划条件或规划意见。原详细规划控制指标与《工业项目建设用地控制指标》（2023）要求不符的，直接按照《工业项目建设用地控制指标》（2023）的要求出具规划条件或规划意见。

12. 支持已出让的商业服务业用地调整为居住用地。土地使用权人根据自身需求，向属地区人民政府（稀土高新区管委会）提出调整申请，并编制已出让商业服务业用地“商转住”的模拟方案。区人民政府（稀土高新区管委会）审核后向自然资源部门提出规划调整申请，由自然资源部门依法依规开展规划调整研究。已出让商业服务业用地“商转住”的方案应符合我市相关政策的要求。

13. 支持利用存量建筑和土地资源发展新产业新业态。在保障安全、满足底线管控要求、符合规划原则、保障主体合法

权益的前提下，可结合政策导向、市场需求和城市高质量发展需要，利用存量建筑和土地资源发展以下项目，并享受过渡期支持政策，按原用途和权利类型使用土地：

（1）在一定年期内，在不改变用地主体和规划条件（用地性质除外）的前提下，利用旧厂房、仓库提供符合全域旅游发展需要的旅游休闲服务，利用文物建筑、历史建筑、旧厂房、仓库等存量房产、土地或生产装备、设施发展文化产业和旅游业，利用存量房产和土地资源发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务、建设电子商务快递物流项目，利用商业、办公、工业、仓储等存量房屋以及社区用房等举办养老机构。

（2）传统工业企业转为先进制造业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展。

（3）原制造业企业和科研机构整体或部分转型、转制成独立法人实体，从事研发设计、勘察、科技成果转移转化、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。

（4）依托国家实验室、重点实验室、工程实验室、工程（技术）研究中心构建的开放共享互动创新网络平台，利用现有建设用地建设的产学研结合中试基地、共性技术研发平台、产业创新中心。

（5）企业将旧厂房、仓库改造成文化创意、健身休闲场

所，以及利用工业厂房、商业用房、仓储用房等既有建筑及屋顶、地下室等空间建设改造成体育设施。

(6) 闲置商业、办公、工业等用房做必要改造用于举办医疗机构，以及利用城镇现有空闲商业用房、厂房、校舍、办公用房、培训设施及其他设施提供医养结合服务。

(7) 铁路划拨用地用于物流相关设施建设，从事长期租赁等物流经营活动。

过渡期届满时，符合产业发展方向和履约监管要求的，依法依约定按照新用途办理用地手续，并允许用地主体提前申请按照新用途办理用地手续，属于土地有偿使用的，可以采取租赁、弹性年期出让或协议出让方式办理土地使用手续。

存量建筑用途转换应符合历史文化资源保护的相关规定，并符合消防和结构安全要求，同时应遵守其他有关规划建设和用途管制的规定。

14. 支持工业用地、科教用地兼容其他用途发展新产业新业态。在保障安全、满足底线管控要求、符合规划原则、保障主体合法权益的前提下，可利用工业用地、科教用地兼容其他用途（不包括商品住宅）发展国家、自治区和包头市支持的新产业新业态，兼容用途建筑面积不超过15%的，仍按工业、科教用途管理。

本意见自下发之日起执行，有效期2年，适用范围为市四区，外五旗县区、稀土高新区可参照执行。其间如遇国家和自

治区有关政策调整，按国家和自治区最新政策执行。