

许昌市自然资源和规划局文件

许自规〔2019〕308号

签发人：刘林波

办理结果：B

对市政协七届三次会议 第182号提案的答复

李亚萍委员：

您提出的关于“出台新型产业用地政策并加快用地试点工作”的提案收悉。现答复如下：

十分感谢您为了全市产业用地管理提出的非常中肯的建议，作为负责土地资源管理的职能部门，首先我们十分虚心地接受您的建议，全市土地资源管理工作正是有了你们这些委员和社会人士的关心和大力支持，才有今天的良好局面，你们的鞭策，也是我们工作不断提升的动力。为了落实您的建议，我局高度重视，多次召开局办公会议，针对新型产业用地政策进行研讨，争取给您答复的同时，实实在在地

把该项好的建议给实现好，这也是深入推进集约用地、产业升级，促进经济健康发展的需要，为此我局从以下几个方面做起。

一、深刻理解新型产业用地政策

新型产业用地(M0)是为适应传统工业向新技术、协同生产空间、组合生产空间及总部经济、2.5产业等转型升级需要而提出的城市用地分类。即在工业用地(M类)中增加新型产业用地(M0)。新型产业用地具体是指融合研发、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。产业用地政策是指国务院、国务院办公厅及自然资源部等部门的规范性文件中规定的适用于特定行业的用地政策。上述特定行业不包括房地产业。产业用地的基本原则是地方各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律法规规章和产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

新型产业用地(M0)项目用房包括产业用房和配套用房。其中，产业用房指可用于生产、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与检测等工程用途的用房。配套用房包括小型商业、配套宿舍等。

2018年9月11日，东莞市出台了国内第一份明确针对新型产业用地(M0)的市级政策《东莞市新型产业用地(M0)管理暂行办法》，制定了较为完善的新型产业用地供地、实施、监管流程。

2018年12月19日，郑州市政府正式印发《关于高新技术产业开发区新型产业用地试点的实施意见》，河南省第一个明确针对新型产业用地的试点新政正式落地郑州高新区。发挥国家自主创新示范区先行先试作用，为郑州新型产业发展“趟路子”，高新区将在全省率先推出新型产业用地(M0)试点，首次试行工业用地兼容商业用地新政策。

新型产业用地(M0)具有开发强度高，功能混合利用的特点，从而提升土地利用效率。首先根据《工业项目建设用地控制指标》，传统产业用地容积率一般不小于0.6，各地方城市一般为1.0--2.0，不超过3.0，新型产业用地(M0)容积率原则上不低于3的规定，使得新型产业用地(M0)的单位土地开发强度更大。同时新型产业用地(M0)的用地形式更加丰富。如《关于高新技术产业开发区新型产业用地试点的实施意见》规定厂房和研发用房占据主要比例，配套建设零售商业、餐饮以及服务型公寓不超过地上总建筑面积的30%。而传统工业用地配套不超过总用地的7%，或不超过15%的总建筑面积。自然资源部《产业用地政策实施工作指引》(2019年版)第十一条(土地用途的确定)第三款：依据国土资规(2015)5号文件的规定，新产业新业态发展中工业用地、科教用地兼容该文件规定的用途设施(不包括商品住宅)建筑面积不超过15%的，仍按工业、科教用途管理。其他情形下，同一宗土地上兼容两种以上用途的，应确定主用途并依据主用途确定供应方式；主用途可以依据建筑面积占

比确定，也可以依据功能的重要性确定，确定主用途的结论和理由应当写入供地方案，经批准后实施。

从以上文件规定可以明显看出新产业用地中配套设施建筑面积不超过 15%的，仍按工业、科教用途管理，而非让配套设施用地单独办理用地手续。

另外，从各地的试点情况看，在新型产业用地(M0)政策不完善的情况下也会存在一定隐患。比如，深圳市在提出新型产业用地(M0)概念后催生的深圳“工改”市场的繁荣，以房招商、养商、稳商的新机制在深圳市场迅速兴起，所谓的以租待售、研发用房改公寓、宿舍改豪宅，都在那个时候被默许。2014年，工业用地收购成本仅为1000-3000元/平，到了2016年，达到10000-30000元/平，两年暴涨近10倍。因政策不完善存在寻租空间，无法阻挡工改向房地产化蔓延，“市场选择”的结果导致深圳M1厂房数量急剧减少，大量优质企业被迫向东莞、惠州甚至更远的内陆地区迁移。

二、大力推行工业用地弹性出让制度

目前我市城市用地分类中尚无新型产业用地(M0)分类。为了发挥新兴产业用地政策坚持产业导向、集约导向的优点，落实《产业用地政策实施工作指引》(2019版)文件精神。目前我市可通过推行工业用地弹性出让制度，加强供给侧结构性改革、完善差别化土地供应制度，引进、发展新型产业，促进土地节约集约利用。

为深入贯彻落实《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》(国土资规〔2015〕5号)等有关规定和文件精神。结合我省实际,省人民政府办公厅出台了《关于印发河南省工业用地弹性出让实施办法(试行)的通知》(豫政办〔2017〕163号)。

按照文件规定,在我省行政区域内供应工业用地时可采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应,把工业用地的弹性年期出让使用年限从50年下调为20年,先租后让、租让结合、长期租赁方式供应的土地一般也不超过20年。市县级政府负责工业用地弹性出让工作的组织领导,划定产业准入标准,明确土地利用绩效评估的指标、方法和程序。文件同时规定,在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下,可将投资主管、产业主管等部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件。这是优化资源配置,提高供给质量,促进产业转型升级,推进供给侧结构性改革的重要方面。可以有效促进工业用地节约集约利用,推动产业转型升级高质量发展。

文件对新产业用地在用地时限和用地成本上都给予了支持。首先工业用地弹性年期出让原则上不超过20年,对国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等,经县级以上政府批准后,可合理提高弹性出让年期,但不得超过工业用地出让的法定最高年限50年。其次工业用地弹性出让年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁实行最低价标准制度。国家鼓励的新产业新业态和我省确定的优先发展产业且用地集约的工业项目,在确定土地出让底价时可按不低于

所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。

三、积极向市委市政府建言献策支持企业发展

充满活力的企业生态是城市实现高质量发展的基石，要实现城市高质量发展，需坚决淘汰落后产能、积极培育新兴产业，做好产业用地的保障工作，是我们义不容辞的责任。我们会积极落实国家的产业用地政策，向市委市政府建言献策，出台适合我市的支持产业用地企业发展的地方政策，并从计划指标的保障，优先安排用地，做好用地选址，加快报批用地，及时供应土地，提供优质服务，实行政策优惠等做出努力。同时密切关注和学习郑州市及其他试点城市新型产业用地的发展动态，做好我市产业用地保障。最后，再次感谢您的宝贵建议。

2019年9月18日



联系单位及电话：开发利用和所有者权益科 2988530
联系人：李巍

抄送：市政协提案委（3份），市委市政府督查局（2份）。

