

# 南昌市人民政府文件

洪府发〔2015〕38号

---

## 南昌市人民政府印发 关于进一步推进工业用地节约集约利用的通知

各县（区）人民政府，各开发区（新区）管委会，市政府各有关部门：

《关于进一步推进工业用地节约集约利用的通知》已经市政府 2015 年第 16 次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真照此实施。



# 关于进一步推进工业用地节约集约利用的通知

为加强工业项目建设用地管理，优化土地利用结构和布局，提高土地利用效率和效益，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变，增强土地资源对经济社会的承载能力，促进节约集约用地，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）文件精神，落实国土资源部《节约集约利用土地规定》（第61号令）、《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）和江西省人民政府办公厅《关于进一步推进工业园区节约集约用地的若干措施》（赣府厅字〔2015〕30号）等规定，现就进一步推进我市工业用地节约集约利用工作通知如下。

## 一、充分发挥规划计划的管控作用

### （一）科学布局工业产业用地

工业项目用地规模和布局必须符合土地利用总体规划。各县区（开发区、新区）要结合本地实际，牵头编制产业发展规划，并严格执行。除对资源、环境、地质等条件有特殊要求外，工业项目必须进入开发区（园区）和各类工业集中区。在限制工业区范围内，原则上不安排新建的工业项目，原则上不审批原工业项目的改建、扩建，鼓励各县区（开发区、新区）引导限制工业区范围内的工业项目按照相关政策逐步迁出。

### （二）加强用地计划指标管理

年度新增建设用地计划指标优先用于列入全国、省、市重大项目和标准厂房等节约集约程度高的项目，原则上 50% 的计划指标用于保障工业为主的产业项目，国家级开发区确保工业产业项目用地面积比例不少于年度用地计划指标的 70%。

申请使用市本级计划指标的工业项目，市国土局根据用地单位提供的工业项目平面布置图，结合厂房层数、间距、退让、绿化率、停车场、三比例等“六要素”标准对单个工业项目进行用地规模核定。

对单个工业用地规模较大的项目应分期供地，每期开发建设周期不超过两年，其中，重大工业项目每期供地不得超过 200 亩，一般工业项目每期供地不得超过 100 亩，特殊项目采取一事一议方式报市政府研究后分期供地。

## **二、提高土地利用效率**

### **（一）加强开发利用地上地下空间**

对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款；工业项目利用地下空间的，其地下面积不计算在容积率内。各县区要抓紧研究加强城市地下空间开发利用相关政策，因地制宜，科学编制地上地下空间开发利用专项规划。

## **(二) 大力推广高标准厂房建设**

除生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目外，工业企业不得建造单层厂房。在符合安全生产和环境保护要求的前提下，多层标准厂房一般不低于三层，容积率应达到 1.0 以上，其中：轻工业标准厂房应在四层以上，容积率应达到 1.2 以上。各县区（开发区、新区）政府（管委会）可根据本地区实际情况建设一定数量的高标准厂房，高标准厂房应选址在国家级、省级开发区及符合土地利用总体规划和城乡规划的工业集中区内，按照布局集中、用地集约、产业集聚的要求和中小微企业的特点，围绕产业定位、行业要求，合理确定高标准厂房建设总体布局和规模。各县区（开发区、新区）政府（管委会）将工业项目分为单独供地项目和进驻高标准厂房项目，投资总额低于以下标准即进贤县、安义县、湾里区、桑海开发区最低投资总额不得低于 5000 万元，南昌县、新建县最低投资额度不得低于 1 亿元，其他区、开发区、新区最低投资总额不得低于 1.5 亿元或用地面积低于 15 亩的新建工业项目或搬迁企业，原则上不再单独供地，引导其进驻高标准厂房，对符合本地区主导产业或协作配套项目，最低投资总额可不低于项目所在县区（开发区、新区）规定投资总额基数的 60%；对高于以上标准的，可以单独供地。

## **(三) 盘活存量低效建设用地**

1、通过协商收回、鼓励流转、协议置换、合作经营、自行

开发等多种形式，推进企业旧厂房改造和废弃厂房再开发、再利用。鼓励原用地单位在符合规划、不改变土地使用权人、不重新开发建设等前提下，利用现有存量厂房用于养老、流通、服务、旅游、文化创意等产业，经规划、国土等相关部门批准同意后，土地用途可暂不变更。需改变土地用途的由政府依法收回，纳入政府储备后重新出让。

2、对开发区、工业园区以外纳入棚户区（旧城）改造范围，需要征迁的工业企业，如仍处于生产状态、产业前景较好，符合我市产业需求的，原则上应置换搬迁到开发区或工业园区，置出宗地由政府收回建设用地使用权，纳入政府储备。搬迁的工业企业应按置出与置入宗地市场评估差价重新核定土地出让金。对承接搬迁企业的开发区或工业园区，市政府给予置换搬迁企业用地规模 1.5 倍以内新增建设用地计划指标。

对不符合我市产业需求，停产和低效用地的工业企业，应由政府收回建设用地使用权，纳入政府储备，补偿按我市现行棚户区（旧城）改造涉及工业企业征迁补偿政策执行。

如宗地经政府收储后规划为除商品住宅以外的商业、商务用地，对原工业用地、厂房按政策补偿后可自愿选择购买宗地上新开发的商业建筑，用于企业自主经营（自取得房屋产权证后五年内不得进行转让）。购买的建筑面积不得突破企业原房屋拆迁面积，或宗地规划可建商业、商务总建筑面积的 50%。购买价格按

成本价计算。成本价由被搬迁工业企业所在属地政府（管委会）按宗地出让起始价、建安成本及相关税费测算，连同拟购买面积，报经市推进旧城改造决策领导机构按“一事一议”原则研究后确定。购买价格及购买面积一经确定后，一并纳入宗地出让方案。

如拟搬迁工业企业存在房屋或土地面积未经权属登记的，由被搬迁工业企业向属地政府（管委会）提供相关举证材料，由各县区（开发区、新区）政府（管委会）牵头组织项目建设单位、规划、房管、国土、城建等相关部门进行调查、测量并提出处理意见，报市推进旧城改造决策领导机构同意后确定。

上述工业企业不包括开发区、工业园区范围内和因企业自身原因存在土地闲置或违反土地管理法律法规行为的工业企业。

### **三、严格执行工业项目用地控制标准**

#### **（一）严格执行国家产业政策**

工业项目必须符合国家产业和土地供应政策要求，严格执行国家发布的《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》规定，属限制用地目录内的建设项目，应在符合规定条件后方可办理建设用地供应手续，属禁止用地目录内的建设项目，不得办理建设用地供应手续。

#### **（二）严格执行项目用地控制指标**

按照《江西省人民政府关于加快产业集群发展促进工业园区发展升级的意见》（赣府发〔2014〕19号）和《江西省人民政府

办公厅印发关于进一步推进工业园区节约集约用地若干措施的通知》（赣府厅字〔2015〕30号）要求，全市国家级开发区、省级工业园区新建工业项目平均投资强度原则上分别不低于320万元/亩和260万元/亩，项目达产后亩均税收分别不低于20万元、10万元。新建工业项目建筑容积率原则上不低于1.0，建筑系数不低于40%，且新建工业项目绿地率应小于15%，工业项目所需行政办公和生活服务设施用地面积应小于总用地面积的7%。因行业生产特殊性导致无法按相关标准设计建设的重大项目，可采取一事一议方式报市政府研究确定。

#### **四、强化工业项目用地管理方式**

##### **（一）探索创新工业用地供应方式**

自本通知下发之日起，积极探索实施工业用地长期租赁、先租后让、租让结合的供应方式。工业用地采取长期租赁、先租后让和租让结合的方式供应土地的，应当符合《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）和国土资源部规定的行业目录。

1、实施长期租赁的，应先确定租赁期（按产业生命周期确定，原则上不超过20年）、建设周期、税收、就业等相关条件，一次性履行招拍挂程序。租赁期内，土地年租金标准按当年（即租金收取年）工业用地最低价标准的5%收取。租赁期结束未达到建设、税收、就业等相关条件的，土地予以无偿收回，按照责任共担的原则，地上建筑物参照评估价格的50%进行补偿。租赁

期结束，达到建设、税收、就业等相关条件，办理续租手续，租金价格参照当年（即出让手续办理年）的工业用地市场地价水平执行。

2、实施先租后让的，应先确定租赁期（一般为5年）、建设周期、税收、就业等相关条件，一次性履行招拍挂程序。租赁期内，土地年租金标准按当年（即租金收取年）工业用地最低价标准的5%收取。租赁期结束未达到建设、税收、就业等相关条件的，土地予以无偿收回，按照责任共担的原则，地上建筑物参照评估价格的50%进行补偿。租赁期结束，达到建设、税收、就业等相关条件，办理出让手续，出让价格参照当年（即出让手续办理年）的工业用地市场地价水平执行。

3、实施租让结合的，应根据项目规划总平面图确定分期建设方案，合理确定出让和租赁的用地界限和范围；明确租赁期、建设周期、税收、就业等相关条件，一次性履行招拍挂程序；租赁部分土地年租金标准执行当年（即租金收取年）工业用地最低价标准的5%，出让部分价格参照当年（即出让手续办理年）的工业用地市场地价水平执行。租赁期结束时，项目达到建设、税收、就业等相关条件的，办理租赁部分出让用地手续；未达到条件的，租赁部分土地予以无偿收回；按照责任共担的原则，地上建筑物参照评估价格50%进行补偿，出让土地部分按成交价予以有偿收回。



工业用地实施长期租赁、先租后让、租让结合的供应制度试点，租赁期内，其年租金作为土地出让金其他收入缴入地方国库。

## **（二）鼓励探索工业用地弹性年期出让制度**

新上工业产业项目用地按产业生命周期，在不突破最高出让年限的前提下，探索实行弹性出让年期供地。采取弹性出让年期供地的新上工业项目，其用地首次出让年限一般不超过 20 年。国家、省和市重大产业项目，战略新兴产业项目等对当地经济社会发展有重要影响，需延长出让年期的，项目所在县区（开发区、新区）政府（管委会）应事先报项目行业主管部门认定，再报请市政府研究同意后，按批准出让年限和产业政策供地，但最高年限不超过 50 年。

工业用地使用权到期前 90 日内，受让人可向出让人提出续期使用申请。对符合土地利用总体规划、城乡规划、产业发展规划，满足节地、节能和环境保护要求的，经县区（开发区、新区）政府（管委会）审核批准后，可以采取协议出让方式续期。首次续期年限原则上不超过 20 年，续期时应补交的土地出让金，参照原出让合同约定的土地出让金，结合申请续期时土地所在区域工业用地出让最低价标准和工业用地基准地价等因素，经委托评估后，由出让人报市、县政府研究确定。

## **（三）建立工业用地绩效评估制度**

对工业产业项目用地实行过程利用绩效评估，分别在建设达

产阶段、达产后 3-5 年、出让年期到期前 1 年等阶段进行，由各县区（开发区、新区）政府（管委会）组织行业主管部门、发改、国土、规划、环保等相关部门依据相关法律法规规定、入驻协议和土地出让合同要求组织实施。各阶段评估工作要形成书面评估报告，其中，租赁或出让年期到期前 1 年的到期评估报告作为工业产业项目用地是否续期的重要依据。

## **五、建立节约集约用地考核机制**

### **（一）加强项目用地出让管理**

发改、规划、国土等部门要协同配合，严格审查，按照国家建设标准等相关规定，进行审批、核准、备案，划定用地红线，出具规划设计条件，完成土地供应审批手续。发改部门要将核定的项目固定资产投资总额、投资强度、建设标准等内容写入立项核准或备案文件。规划部门将核定的用地规模，厂房层数、间距、退让、绿化率、停车场、三比例等“六要素”要求写入规划设计条件。国土部门将固定资产投资总额、投资强度、税收等指标以及违约责任纳入国有建设用地使用权出让合同。项目规划用地不符合用地控制指标要求的，国土部门不予受理用地申请，退回规划部门重新出具规划设计条件。

### **（二）加强项目用地批后监管**

建立完善建设用地开工、竣工申报制度和土地开发利用诚信体系。严格监管项目建设进度，对未按土地出让合同约定或用地

批准文件约定开工、竣工的，国土、规划、建设部门要积极督促，依法处理。对因规划、建设等原因造成迟延开工、竣工的，在规划、建设等部门出具相关证明文件后，国土部门可依法办理延期开工、竣工手续。在建设项目竣工验收时，建设、规划、国土等相关部门要将建设项目单位履行《国有建设用地使用权出让合同》和《建设用地划拨决定书》，依法用地和完成用地控制指标的情况，作为建设项目竣工验收的前提条件。项目投资强度、固定资产投资总额或开发投资总额未达到《国有建设用地使用权出让合同》约定标准的，按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，或按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例核算超占用地面积，依法收回超占用地。

### **（三）依法处置闲置、低效利用土地**

土地闲置满 1 年不满 2 年的，按照土地出让或土地划拨价款的 20%征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工；土地闲置满 2 年的，依法收回并重新安排使用；对已开工建设但未达到控制标准的闲置用地、闲置厂房，允许企业通过招商引资进行合作开发，或与县区（开发区、新区）政府（管委会）共同招商、共同开发。

### **（四）严格节约集约用地考核**

各县区（开发区）政府（管委会）要积极参加国土资源部组织的开发区节约集约评价考核，有效提高节约集约用地的综合水

平和能力。

每年第一季度对各县区（开发区、新区）进行上一年节约集约考核，且将各县区（开发区、新区）政府（管委会）节约集约综合得分在全市的排名作为实际奖励和扣减年度新增建设用地计划指标的依据，同时作为各县区（开发区、新区）政府（管委会）主要领导年度绩效考核的重要依据。

## 六、协同推进责任机制

各县区（开发区、新区）政府（管委会）要进一步统一思想，高度重视节约集约工作，将节约集约利用土地自觉纳入政府议事日程，贯彻落实到政府常态性工作中，要建立政府负责、部门协同、齐抓共管的节约集约用地管理机制。

各县区（开发区、新区）政府（管委会）是节约集约用地的责任主体。市、县发改部门负责用地项目论证，核验投资强度落实情况；工信委负责工业产业项目用地的审查、跟踪、落实情况；招商部门负责工业产业招商引资项目用地的审查、跟踪、落实情况；政府农办负责农业产业化、特色小城镇建设项目用地的审查、跟踪、落实情况；税务部门负责定期将应纳税建设用地项目的税收情况提供发改、招商、国土等部门；规划部门负责出具工业项目用地规划条件，凡不符合规定的，不得核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，不得办理建设项目规划条件核实和竣工验收；国土资源部门负责土地出让合同履行情况的监

管，督促用地单位执行建设项目开竣工申报制度，对不符合供地政策、产业政策的项目，不得办理土地审批、供应和用地手续。其他相关部门也要认真履行职责，积极配合，共同推进节约集约用地。市直有关部门和各县区（开发区、新区）政府（管委会）要严格监管，充分认识节约集约用地对保障经济社会发展的重要性和紧迫性，切实转变用地观念和用地方式，落实最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度。

---

南昌市人民政府办公厅秘书处

2015年9月15日印发

---