

# 温州市人民政府办公室文件

温政办函〔2020〕21号

---

## 温州市人民政府办公室关于进一步完善 市区创新型产业用地管理的实施意见

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

为进一步优化市区创新型产业用地布局，细化产业准入与土地开发利用要求，强化项目用地供后管理，推动创新型产业健康发展和经济新动能转换，加快创建新时代“两个健康”先行区和国家自主创新示范区，根据《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）等精神，经市政府同意，现就进一步完善市区创新型产业用地管理提出如下实施意见。

### 一、进一步优化创新型产业用地范围和规划布局

（一）明确产业范围。本实施意见的创新型产业用地是指为

适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、检验、认证等具有显著创新特征的产业功能及其配套设施用地和总部用地。相关产业具体见《温州市区重点发展创新型产业目录》。

（二）优化区域布局。在现有温州高新区（浙南科技城）、浙南产业集聚区、瓯江口产业集聚区、温州市大学科技园、生命健康小镇等五大创新型产业重点平台的基础上，可进一步在炬光园工业区、鞋都三期、高新区农业示范单元等产业片区范围内集中成片布局一定量的创新型产业用地，比例控制在各区片工业用地总面积的 30%以内。

## 二、进一步细化创新型产业用地开发利用管理

（三）实施项目遴选。创新型产业用地出让前，属地政府（园区管委会）要按照“标准地”的要求，明确用地的产业类型及用地标准，并组织对申请用地的创新型产业项目进行准入遴选，符合条件的均可参加土地竞买。申请用地 50 亩以上（或计划投资额 2 亿元以上）的创新型产业项目，纳入重大产业项目“过堂制”机制进行遴选。项目建成后允许转让的，属地政府（园区管委会）要加强对拟受让人产业类型等审核管理，作为入驻的依据。

（四）明确用地标准。创新型产业用地的准入标准包括容积率、固定资产投资强度、亩均税收、研发经费支出与主营业务收入比、单位能耗增加值、单位排放增加值等指标。其中，固定资产投资强度不低于 450 万元/亩，亩均税收不低于 45 万元/亩，研

发经费支出不低于主营业务收入的 5%，单位能耗增加值不低于 5 万元/吨标煤，单位排放增加值不低于 1000 万元/吨。各属地政府（园区管委会）可在上述标准的基础上，根据本地区产业发展实际，针对不同产业特点，制定具体标准，增加差异性指标或要求。

（五）优化规划建设要求。创新型产业用地规划用地分类为工业用地（M）类中的“新型产业用地（M0）”，对应的土地用途确定为“工业用地（新型产业用地）”。除安全、消防等有特殊要求的项目用地外，创新型产业用地容积率不低于 2.0，并鼓励地下空间合理开发利用；地块内配套行政办公及生活服务设施的建筑面积不大于总建筑面积的 15%，不得建设成套宿舍和专家公寓；配套服务设施仅面向企业内部服务。创新型产业用地基础设施配套费及人防建设标准按照工业用地相关政策和标准执行。

（六）创新土地供应方式。创新型产业用地严格按照“标准地”要求组织实施公开出让和供后管理，鼓励采用“弹性年期出让”“先租后让”“限地价竞税收”等方式供应。以“弹性年期出让”方式供应的，属地政府（园区管委会）可根据项目实际情况在出让时科学确定出让年限。以“先租后让”方式供应的创新型产业用地，土地挂牌成交后应先与用地单位签订《国有建设用地使用权租赁合同》，租赁期最长不超过 6 年；租赁期满通过达标验收的，可办理剩余年期土地出让手续，签订《国有建设用地使用权出让合同》，出让年期等于“先租后让”总年期减已租

赁年期。以“先租后让”方式供应的创新型产业用地，相关合同应明确约定建设用地使用权（含房屋所有权）在租赁期间不得转让、转租和抵押。

（七）明确产权管理要求。同一产权人名下的创新型产业项目不动产权实施整体登记，不得按层或幢分割登记。总计容建筑面积30000平方米以上的创新型产业项目，允许建成竣工后按照层或幢为基本单元分割转让不超过总计容建筑面积50%的建筑规模；科创平台、孵化器等采取租赁方式运营的创新型产业项目，在入驻企业孵化成功后，经属地政府（园区管委会）批准可按层或幢分割转让给入驻企业。分割转让时，买受主体须为符合创新型产业用地相关入驻要求的企业，属地政府（园区管委会）相关审核意见作为办理产权“分割”的依据；同时买受主体应与属地政府或产业平台、开发建设主体签订《创新型产业项目准入管理合同》，明确产出要求及三方的权利和义务。达产验收通过前，以国有建设用地使用权作抵押物的，担保抵押金额不得高于本地块出让价款，建筑物抵押金额不高于实际投入金额。创新型产业项目配套的行政办公和生活服务设施及其对应的土地使用权不得分割转让和单独抵押。

（八）科学确定地价标准。创新型产业用地出让起始价，不可分割部分按不低于同地段市场商务办公楼面价的20%确定，可分割部分按不低于同地段市场商务办公楼面价的30%确定，但整体不得低于国家、省规定的工业用地出让最低价。采用“弹性年

期出让”的，其出让起始价可按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值作为年期修正系数修正确定。以“先租后让”方式供应的，租赁期间的租金总额可按总中标价的 20% 确定，租金一次性缴清，竞买保证金可直接转为租金；出租期限届满并经达产验收通过，在签订剩余年限的出让合同时，土地出让金按总中标价减已缴租金确定。

### 三、强化项目用地全过程管理

（九）加强履约管理。土地出让成交后，属地政府（园区管委会）应按照标准地政策及《关于进一步加强工业用地高质量利用全周期管理的若干意见》（温政办〔2020〕53号）相关要求，与土地使用者签订《项目管理合同》（投资协议），明确载明项目开发利用及产权管理的控制性要求、指标复核办法、违约责任等事项，并按照相关规定进行合同备案；约定达产验收期到期后要及时开展验收工作；创新型产业用地的达产验收考核对象为土地供应对象。达产验收未通过的项目，可给予不超过一年的整改期；整改后仍不能达到《项目管理合同》（投资协议）标准要求的，验收不予通过，其违约责任按照约定执行，并由属地政府（园区管委会）按标准地相关要求落实信用联合惩戒。创新型产业项目的履约管理情况纳入工业项目履约管理年度专项审计范围。

项目达产验收通过后，属地政府（园区管委会）要继续加强对产业、转售、转租、产出指标、改变用途等日常管理。

（十）明确工作职责。市自然资源和规划部门负责创新型产

业用地的规划、供应、土地开发管理、不动产登记等工作，土地供应时应将改变用途、转让或分割转让限制要求、抵押等具体要求写入出让合同，并在不动产登记时根据出让合同的约定将限制性规定记载于权证附记栏。市经信部门会同市发改、科技、投资促进、税务等部门研究制定《温州市区创新型产业用地分行业“标准地”准入控制指标》和相应的《达标验收工作规范》，并做好《项目管理合同》（投资协议）、《创新型产业项目准入管理合同》履约有关事项的监督管理。市住建、生态环境、市场监管等部门要密切配合，共同做好创新型产业项目的管理工作。属地政府（园区管委会）可根据本实施意见制定相关实施细则，做好创新型产业项目的准入以及投入、产出、税收等审核和项目履约的管理工作，切实提高创新型产业用地的正向效应。

本实施意见自 2020 年 10 月 1 日起实施，有效期 3 年，《温州市人民政府办公室关于浙南科技城新型产业用地管理的实施意见（试行）》（温政办〔2016〕81 号）同时废止。

附件：温州市区重点发展创新型产业目录

温州市人民政府办公室

2020 年 8 月 26 日

（此件公开发布）

## 附件

### 温州市区重点发展创新型产业目录

序号	产业体系	产业名称	产业说明
1	战略性新兴产业	智能装备、生命健康、智能网联汽车、新材料等战略新兴产业	以研发、设计、孵化、试验、检验、检测、认证等环节为主
2	数字经济产业	人工智能、云计算、区块链、大数据、5G、工业互联网、物联网、卫星导航、VR/AR 等新一代信息技术与应用产业；软件信息服务、互联网游戏、工业设计、数字创意、网红直播等数字经济服务业产业	以研发、设计、孵化、试验、检验、检测、认证、生产等环节为主
3	传统产业	电气、鞋业、服装、汽摩配、泵阀	以研发、设计、孵化、试验、检验、检测、认证等环节为主

---

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

---

温州市人民政府办公室

2020年8月26日印发

---