

宿迁经济技术开发区管理委员会
印发《宿迁经济技术开发区关于推进工业用地
提质增效实施细则》的通知

宿开管〔2022〕58号

各乡（街道），区各部门各单位、驻区各单位，区各集团公司：

《宿迁经济技术开发区关于推进工业用地提质增效实施细则》经区党工委审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

宿迁经济技术开发区管理委员会

2022年11月21日

（此件主动公开）



宿迁经济技术开发区 关于推进工业用地提质增效实施细则

为完整、准确、全面贯彻新发展理念，不断提高经开区工业用地节约集约利用水平和产出效益，根据《省政府办公厅关于进一步推进工业用地提质增效的意见》（苏政办发〔2021〕103号）、省自然资源厅《关于印发进一步推进工业用地提质增效实施细则的通知》（苏自然资发〔2021〕264号）和《市政府办公室关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见》（宿政办发〔2021〕68号），结合本区实际，制定本细则。

一、强化国土空间规划管控

结合产业功能定位和资源环境承载力，突出土地利用效率提升，结构优化，不断优化园区生产、生活、生态空间布局，合理规划工业用地范围，引导工业项目集中集聚，统筹预留高标准厂房建设用地，规模占总工业用地的比例原则上不低于2%，重点保障小微企业用地。

二、严格新建项目准入

根据产业需求核定工业用地容积率等指标。原则上新建入园工业项目容积率不得低于1.0，地均固定资产投资不低于330万元/亩，地均税收不低于10万元/亩，具体项目对照《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），应符合《江苏省建设用地指标》



要求，并作为约束性内容纳入供地方案和投资发展监管协议。对因安全生产、行业特性、工艺要求等有特殊要求，确需突破土地使用标准要求的，由自然资源和规划部门组织开展节地评价。

鼓励建设使用高标准厂房。高标准厂房用地容积率一般不低于 2.0，鼓励企业建设使用四层及以上配工业电梯的高标准厂房；鼓励计算机、通信和其他电子设备制造业、纺织服装和服饰业等行业建设使用高标准厂房；鼓励专精特新中小企业、初创企业、小微企业租用高标准厂房。

按工业用地管理的研发项目用地容积率一般不低于 2.5，主要用于研发、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。

根据详细规划，提出地块的位置、使用性质、容积率等规划条件，并在后续方案审查和规划许可阶段落实。在符合安全生产等前提下，详细规划中工业用地建筑高度可不作要求。

三、严格用地规模

用地规模小于 22.5 亩且适宜使用高标准厂房的计算机、通信和其他电子设备制造业、纺织服装和服饰业等行业工业项目，一般不予单独供地。确因道路、河流分割的边角地，在满足准入产出要求的前提下，可以单独供地。

用地面积超过 200 亩的工业项目，报市土地领导小组会审。100 亩以下的工业项目建设周期原则上不超过一年，100 亩以上工业项目建设周期原则上不超过两年。



四、加强工业用地地下空间开发利用

在确保生产安全、公共安全和环境安全的前提下，鼓励工业项目利用地下空间建设仓储、停车设施以及生活配套等设施。工业用地结建的地下空间建筑面积不计容，不收取相应地下空间土地出让金。

五、鼓励共建共享服务配套设施

园区内可集中建设商业服务业、商务公寓、宿舍以及公共管理与公共服务等邻里中心综合设施及生态环境基础设施，统筹绿地规模和布局，在保障安全生产的前提下，工业用地绿地率可从低要求，不得建设“花园式工厂”，鼓励复合利用。允许相邻多宗工业用地在更新改造过程中统一规划布局、适度集中建设生产服务、行政办公、生活服务设施，其用地面积和建筑比例可不减少，但不得单独分割转让、抵押。

经市人民政府同意，对集中配套设施不足的工业项目，在确保安全的前提下，工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限可由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限可由 15% 提高到 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

六、开展工业企业资源集约利用综合评价

工业企业资源集约利用综合评价每年开展一次，对全区规模以上工业企业、用地 3 亩及以上规模以下企业、重点排污工业企业，以亩均税收、亩均销售收入、亩均能耗等为主要评价内容，



多维度进行综合评价。根据评价结果，严格落实鼓励激励、监管整治、强制退出等奖惩机制，并在用电、用水、用气、用热等方面实行差别化政策，引导工业企业主动提质增效。

七、分类处置闲置、低效工业用地

综合运用法律、经济、行政等手段，按照依法依规、分类处置、盘活存量的原则，着力处置工业闲置土地，有效盘活工业低效用地。

（一）认定标准

1. 闲置土地的认定

（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；

（2）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

2. 低效用地的认定

（1）开发效率低下的工业企业用地

①已开工建设用地面积超过应开工建设用地总面积的三分之一且已完成的投资额超过总投资额的百分之二十五，但投资强度、容积率等指标未达到现行工业用地提质增效规定条件要求的；

②超过投资协议约定的投产日一年以上仍未投产或竣工后一年以上未投产的工业用地。

（2）产出效率低下的工业企业用地。



①连续两年工业企业资源节约集约利用综合评价为 D 类企业的工业用地；

②上一年度亩均税收未达到《进区协议》约定或低于 3 万元/亩的工业企业用地（有其它约定的从其约定）。该认定标准为动态标准，由经开区管委会根据省市工作要求和年度综合亩均税收水平进行动态调整，并以正式文件的形式予以公布；

③企业停产一年以上的工业企业用地。

（3）其他低效工业企业用地的情形

①不符合国家产业政策导向、安全生产、环保要求等的产业用地；

②布局散乱、利用粗放、建筑危旧、城乡规划确定需要拆迁改造的工业用地；

③企业擅自改变土地用地用途或将大部分已建厂房出租等。

（二）处置办法

1. 闲置土地的处置

①征缴土地闲置费。土地出让合同约定动工开发之日起一年以上不满两年未动工开发的，由经开区自然资源和规划分局报经开区管委会批准后，再报请市自然资源和规划局向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，土地闲置费不得列入生产成本。拒不缴纳的，申请人民法院强制执行。同时由经开区管委会向土地使用权人下达《限期动工通知书》，限期一年内完成土



地出让合同约定的投资强度、容积率等相关指标要求，项目开工时，用地单位书面告知经开区自然资源和规划分局现场确认。

②依法收回。土地出让合同约定动工开发之日起满两年未动工开发的，由经开区自然资源和规划分局报经开区管委会批准后，再报请市自然资源和规划局向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

③协议处置。因不可抗力或政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的、已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五、中止开发建设满一年的国有建设用地，国有建设用地使用权人应当向经开区自然资源和规划分局提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，可采取置换土地或签订补充协议，重新约定开工、竣工期限和违约责任。土地使用权人不愿意继续开发的，可协议有偿收回国有建设用地使用权。

2. 低效用地的处置

自低效用地认定之日起限期整改1年。土地使用权人通过继续开发、转型升级、整合重组等整改措施完成原土地出让合同或投资协议约定的投资强度、容积率、亩均税收等相关要求。

①限期开发。土地使用权人继续开发建设的，在符合城乡规划、现行项目准入、规划建设条件和消防要求的前提下，通过增建厂房或厂房加层、开发建设地下空间等途径提高土地利用效率



和土地产出率。

②转型升级。土地使用权人通过技术创新、产品改良、产学研合作等转型方式，提高土地产出率。

③整合重组。土地使用权人通过收购、联合、兼并、控股、债务重组等方式实施重组，提高土地产出率。

④分割转让。在企业现有使用的土地和厂房能够满足生产发展需求的，对企业厂区内长期未开发利用的土地和厂房，允许企业在政策范围内进行分割转让，受让企业项目必须符合产业规划和项目准入条件，并签订协议，明确绩效要求，纳入管理范围。

⑤收购收储。对已关停或企业无意愿进行再开发的工业用地，由政府进行收回。土地补偿按不高于出让净值加合理利息（且不高于国家规定的我区工业用地出让最低价标准）计算；地上建筑物或在建工程（包括围墙、水泥地坪等构筑物），按不高于评估价进行补偿；机械设备等动产原则上由企业自行处置，不予补偿。房屋建筑面积以《房屋所有权证》或其他合法批准文件为准。符合产权分割条件的，可实行部分收回。经开区国有平台公司对园区内低效企业有收购意愿的，可优先进行直接收购。

限期整改期间，区经济发展局、建设局、投资促进局、综合执法局、税务局、自然资源和规划分局、生态环境分局等部门按照部门职责加强动态监管。限期整改1年期满后，由区投资促进局牵头验收。

3. 司法处置



对已进入司法处置的工业企业，竞买人拍得工业用地（不动产）后所投工业项目需符合国家、省、市、区产业政策要求、园区产业规划和环境影响评价要求。地块拍卖前需明确产业准入条件及“标准地”相关指标，竞买人竞买成功后，需与经开区管委会签订协议，明确绩效要求，纳入管理范围。为防止竞买人拍得工业用地（不动产）后建设不符合经开区产业准入项目，再次成为低效用地，可由经开区国有平台公司参与竞拍，拍得后根据经开区产业政策和招商引资要求，依法处置给新的项目使用。

4. 对发展潜力大、经营暂时遇到困难的低效用地企业，经过帮办单位核实报经开区管委会同意的，可列入政府帮扶对象，采取一事一议政策处理。

5. 列入闲置、低效工业企业用地，经批准可以通过提高土地开发强度，增加投资规模等方式提高土地利用效率，但以下情形除外：

- ①园区禁止类工业项目；
- ②列入经开区土地储备计划的工业用地；
- ③列入“退二进三”企业的工业用地；
- ④与控制性详细规划确定的用地性质不符的工业用地。

八、加大政策支持力度

试行“标准地+定制地+双信地”的准入和服务模式。明确土地收储、前期开发和产业准入标准，对供应方式、周边配套、审批服务定制化，按照“政企互信+政企守信”原则提供全流程审批服务。形成具备拿地即开工建设条件的“净地”，组合运用工业用地



预申请制度和“出让合同+投资发展监管协议”方式，合理设定包括产业准入指标标准在内的出让条件，通过提前咨询辅导、告知承诺、容缺受理、分段办理等方式，优化项目开工前审批流程，构建高效运行的工业用地出让全流程管理模式，为工业企业提供便捷畅通的“模块化、集成式、可选择”全链条菜单式服务，提高审批效率，推动“拿地即开工”，加快项目落地。

九、强化组织领导、落实协同监管

成立经开区工业用地提质增效工作领导小组，领导小组下设办公室，设在区投资促进局。建立共同监管责任机制，由投资促进局牵头，经济发展局、财政局、建设局、行政审批局、税务局、自然资源和规划分局、生态环境分局等有关部门共同参与，按照职责分工统筹推动工业用地提质增效。工业项目落地前，对项目可行性、行业发展前景、项目产值税收、投资强度等进行审核。工业项目建设时，督促项目按照合同要求按时开工、竣工、投产。工业项目竣工后，开展投入评估，评估项目总投资额、亩均投资强度等情况。工业项目运营后，开展工业企业资源集约利用综合评价，对项目业态、亩均产值、亩均税收等开展过程评估。每年将评估结果进行公开发布，对达不到预期的要提出限期整改要求。

未尽事宜按照相关法律、法规、规章等规定执行。

本细则自发布之日起施行。