**南京市人民政府文件**

|  |
| --- |
| 宁政规字〔2013〕1号 |

南京市人民政府印发关于进一步规范工业及科技研发用地管理意见的通知

各区县人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

　　现将《关于进一步规范工业及科技研发用地管理的意见》印发给你们，请认真遵照执行。

　 　南京市人民政府

　　 2013年1月13日

关于进一步规范工业及科技研发

用地管理的意见

　　为贯彻落实市委《南京国土资源管理转型创新总体方案》(宁委发〔2012〕26号)及有关文件精神，促进我市产业结构调整升级，保障科技创新创业用地，鼓励生产研发、创意产业和生产性服务业项目建设，现就进一步规范工业及科技研发用地管理提出以下意见。

　　一、明确土地用途分类

　　本意见所指工业用地，是指规划用途为工业用地(M1、M2、M3)和仓储用地(W1、W2、W3、Wa)，土地登记用途为工业用地或仓储用地；本意见所指科技研发用地，是指规划用途为科研设计用地(C65)和生产研发用地(Mx)，土地登记用途统一为科教用地(科技研发)。

　　本意见下发前，已按工业用地办理土地出让手续的生产研发用地(Mx)，可以根据土地使用者申请及原出让时规划批准文件，将土地用途直接变更为科教用地(科技研发)，不需调整土地出让金。

　　二、提高土地利用强度

　　新出让工业用地的容积率一般不得低于1.0，标准厂房不低于1.2，鼓励建设四层及以上的标准厂房。科技研发用地根据区位条件和规划要求，尽可能提高容积率。严格控制工业用地中非生产性用地(含行政管理、生活服务、研发设施等)规模，其占地比例不得高于项目用地的7%，建筑面积比例不得高于总建筑面积的15%。新增科技研发用地中原则上不再配建职工宿舍、培训中心等生活服务类项目，由园区集中统一配建。为集约利用土地，科技研发用地可以由符合条件的企业联合拿地、统一规划、分开建设。

　　三、规范土地公开出让

　　除符合划拨条件的以外，新增工业及科技研发用地应以招拍挂方式公开出让，按工业用地审批权限和流程办理。紫金科技创业特别社区内土地出让按特区供地有关规定办理。工业及科技研发用地中房屋土地可转让销售的比例、条件等相关内容应在土地挂牌出让时公示，在土地出让合同中以黑体字标示并在土地证书上予以记载，住建、国土部门在办理房屋及土地销售、转让和登记手续时予以审核把关。

　　四、鼓励存量土地转型

　　企业利用自有存量工业用地建设科技研发项目，符合以下全部条件的，可以通过补交土地出让金的方式将土地用途调整为科技研发用地：

　　(一)土地位于绕城公路以外的科技创业特别社区、市以上批准设立的各类产业园区或科创载体内，已取得土地使用证；

　　(二)项目单位具备科技研发能力，是经认定的高新技术企业、创新型企业、技术先进型服务企业，或承担过市级以上科技项目，或拥有经市级以上科技等有关部门认定(或纳入统计范围)的企业研发机构，并取得科技部门书面意见；

　　(三)符合产业政策要求，取得项目批准文件；

　　(四)符合城市规划要求，取得规划批准文件；

　　(五)符合特区、园区入园要求，取得特区、园区管理单位书面同意意见。

　　五、严格土地转让管理

　　一般工业用地及地上房屋原则上不得分割转让、分割销售、分割抵押。项目竣工后确有剩余土地或房产需分割转让、销售的，可由开发园区、工业集中区按成本价回购；或者经开发园区、工业集中区同意，转让给符合规定条件的其他企业用于工业项目。

　　开发园区、工业集中区内的标准厂房项目，项目竣工后，在不改变原规划设计且不影响分割后使用效益的，经园区管委会同意，可以将厂房整栋、整层或分单元转让，但不得转让给个人。

　　科技研发用地及地上房屋需要分割转让、销售的，由开发园区、紫金特区、功能板块管理单位在土地出让预申请时提出，存量工业用地改变为科技研发用地的，由用地单位在申请时提出，但分割转让、销售的面积不得超过总建筑面积的50%。科技研发用地及地上房屋分割转让、销售，需经开发园区、紫金特区、功能板块管理单位同意，分割转让、销售的对象须为符合开发园区、紫金特区、功能板块管理单位规定条件的科技研发企业或机构，不得转让、销售给个人。

　　六、加强土地供后管理

　　工业及科技研发用地必须严格按土地出让合同约定开发建设，未经批准不得用于住宅(酒店式公寓)、商务办公、商业、餐饮、宾馆等经营性用途，规划、住建、工商、税务等部门不得为其办理相关手续，确实由于城市规划调整需改为经营性用途的，由政府依法收回土地使用权后，按新的规划条件重新公开出让。对工业及科技研发用地，发改、经信、科技、住建、规划、国土等有关部门应各负其责，加强项目批前审核和批后管理，确保项目按规定建设与转让；区县政府及开发园区、紫金特区管理单位要加大后期监管力度，防止房屋建成及销售转让后改变使用功能，确保项目真正用于工业或科研项目。对经发现改变用途的，区县政府及开发园区、紫金特区管理单位应要求用地单位限期整改，整改不到位的，应联合辖区工商、税务、发改、经信、国土等部门对用地单位采取行政处置措施，限制其生产经营活动。

　　工业及科技研发用地应严格执行出让合同约定的投资强度等指标，区县政府及开发园区、紫金特区管理单位负责进行监管，对于达不到要求的低效利用土地，应要求企业限期追加投资，或通过转让、政府收回等方式进行处置，以进一步提高土地利用效益，促进节约集约用地。

　　工业用地出让后，经批准提高容积率，增加建筑面积为生产厂房的不需补交土地出让金，增加建筑面积为科研办公楼的应按规定补交土地出让金。科技研发用地出让后，经批准提高容积率的，应按规定补交土地出让金。

　　科技研发用地出让时，原出让合同约定土地及房屋不允许分割转让、销售，现用地单位申请分割转让、销售的，需经开发园区、紫金特区、功能板块管理单位同意，明确可转让、销售的范围及限制条件，且允许分割转让、销售的建筑面积不得超过全部建筑面积的50%，并按规定补交土地出让金。

　　七、调整完善地价体系

　　鉴于工业用地价格提高，科技研发用地基准地价在原有基础上进行适当调整，具体标准由市国土局报市政府批准后公布执行。工业、科技研发及其他参照工业用地出让的土地，原则上土地出让起始价和土地转让价格不得低于宁委发〔2012〕26号文件规定的工业用地出让最低价标准。

　　八、其他

　　本意见适用于市区范围内工业及科技研发用地的供应和管理。溧水、高淳县可结合本地实际，参照本意见执行。

　　本意见自发布之日起执行，原有规定与本意见不一致的，以本意见为准。