

上海市浦东新区人民政府文件

浦府管规〔2022〕5号

浦东新区人民政府关于印发《浦东新区促进存量产业用地提质增效若干规定》的通知

区政府各委、办、局，各管理局（管委会），各直属企业，各街道办事处、镇政府：

现将《浦东新区促进存量产业用地提质增效若干规定》印发给你们，请认真按照执行。

2022年12月12日

（此件公开发布）

浦东新区促进存量产业用地 提质增效若干规定

第一条 目的和依据

为引导产业用地资源高效配置，加快存量产业用地盘活，促进产业高质量发展，根据《中共中央 国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》《上海市人民代表大会常务委员会关于加强浦东新区高水平改革开放法治保障制定浦东新区法规的决定》以及相关规定，结合浦东新区实际，制定本规定。

第二条 适用范围

本规定适用于促进浦东新区存量产业用地提质增效的各项支持保障及监督管理活动。

本规定所称的存量产业用地，是指通过划拨、出让、租赁、二级市场转让等方式取得的工业、研发及仓储用地。

第三条 基本原则

促进存量产业用地提质增效，应当坚持产业用途、绩效优先、多元参与、市场主导、协同监管的原则。

第四条 推进机制

区政府加强对促进存量产业用地提质增效工作的领导，建立协调推进机制，统筹、协调、决定相关重大事项。

区产业部门负责资源利用效率评价、产业准入标准及监管

协议制定、产业项目统筹推进等相关工作。区规划资源部门负责空间规划引导、土地管理、项目落地保障等相关工作。区发展改革部门负责产业发展总体战略制定、综合政策研究等相关工作。区生态环境部门负责推进产业园区规划环评编制、重大产业项目的水系、绿地和林地的资源性指标统筹等相关工作。区国有资产监督管理部门负责协调国有企业参与存量产业用地提质增效等相关工作。

区建设交通、财政、市场监管、应急管理等其他有关部门在各自职责范围内，协同开展相关工作。

管理局（管委会）、镇政府作为辖区内统筹协调的责任主体，负责具体项目的推进实施及监督管理。

第五条 资源利用效率评价及应用

区产业部门会同发展改革、规划资源、生态环境等有关部门，定期组织开展资源利用效率调查，形成优先支持类、鼓励提升类、调整转型类、整治淘汰类的评价结果，为全区促进存量产业用地提质增效工作提供基础支撑。

本区发挥政府配置资源的引导作用，根据资源利用效率评价结果，在产业准入、用地保障、技术改造、能源价格、财税政策、信贷政策等方面，支持优质项目创新发展和提升能级，促进低效项目调整改造和转移腾退。

管理局（管委会）、镇政府结合资源利用效率评价结果，建立本辖区促进存量产业用地提质增效的重点项目库，制定推

进计划并加快实施。

第六条 严格准入管理

区产业部门会同发展改革、规划资源、生态环境等有关部门，落实坚持产业用途要求，按照产业导向和区域规划定位，定期完善促进存量产业用地提质增效的准入标准，坚持以科技论英雄、以亩产论英雄、以效益论英雄、以能耗论英雄、以环境论英雄的绩效导向，强化项目准入审核，将准入条件纳入土地出让合同。

第七条 支持工业上楼新模式

在产业主管部门组织论证可行的前提下，支持未纳入全生命周期管理的存量工业用地项目在签订产业监管协议后，建设功能复合楼宇，形成集生产、研发、中试、展示、销售、配套为一体的综合高效利用的产业空间，可以出租给符合产业导向和区域规划定位的项目。促进存量产业用地提质增效，工业用地容积率不低于2.0，通用类研发用地容积率不低于3.0。工业企业工业用地经批准提升容积率不再补缴土地款。

对已纳入全生命周期管理的产业项目类存量工业用地，在开展产业用地绩效评估的基础上，经区政府审核同意后，可以调整为标准厂房类工业用地。

第八条 支持优质低价的标准厂房和通用研发类物业供给

支持国有企业发挥主导带动作用，可以通过收购存量产业项目等方式参与促进存量产业用地提质增效工作。

鼓励国有企业利用自有存量产业用地建设优质低价的标准厂房和通用研发类物业。经批准实施容积率提升而增加使用面积的标准厂房、通用研发类物业，在满足企业自用以外，可以用于支持科技型初创企业入驻，并落实租赁管理要求。

第九条 支持节余空间租赁

支持已纳入全生命周期管理的存量产业用地项目的厂房、研发类物业，在满足企业自用以外，经批准后可以出租给科技型初创企业或者孵化器、加速器运营机构，并限定租赁价格。

第十条 支持多元主体参与

支持具有招商资源和运营经验的园区开发运营企业、社会资本等各类市场主体，通过收购、与土地原权利人合作等方式，参与存量产业用地的开发建设、园区的运营管理等活动。

第十一条 支持收储重新出让

区政府可以根据产业发展需要，依法对存量产业用地进行收储，重新进行产业用地出让。

产业用地重新出让价格实行底线管理原则，综合产业政策和项目绩效情况，经集体决策确定产业用地出让起始价，起始价可以低于成本价。

第十二条 支持零星工业用地转型

根据浦东新区产业发展需要，工业用地可以通过补缴土地出让金，经依法批准调整为研发用地。

产业用地土地出让金，经区政府集体决策，可以按照分期

方式补缴，最长时间不超过两年，且须在不动产登记前缴清。补缴金额综合考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素确定。

第十三条 支持集中成片区域高质量转型

支持管理局（管委会）、镇政府选取成片、相对完整区域的存量产业用地，划定集中成片转型区域，制定实施方案，通过集中收储等方式推进产业高质量发展。

第十四条 发挥产业监管协议效能

存量产业用地提质增效项目的实施，应当签订产业监管协议并纳入土地出让合同，明确项目的准入类别、投资强度、产出效率、节能环保、履约承诺、投产时间、违约责任等约定事项。

管理局（管委会）、镇政府负责落实项目推进的日常监管，定期对监管协议的履约情况进行核查，并将核查情况报送区产业、规划资源等部门。

第十五条 全生命周期监管

区政府统筹组织各相关部门、管理局（管委会）、镇政府落实全生命周期监管，实行产业用地系统化、精细化和动态化利用管理，对项目在用地期限内的利用状况开展全过程动态评估和监管。

第十六条 部门协同监管

本区建立统一的存量产业用地监管信息系统，将产业用地的指标要求、利用绩效等信息纳入系统，健全信息共享、部门

协同的动态监管机制。

加强对涉地股权转让等行为的联合监管，推行企业诚信体系建设。对违反法定义务的失信主体，在项目审批、核准、备案以及融资抵押等方面进行监管。

加强对违规违约用地行为的联动监管，多部门提前介入，从源头上遏制产业用地“用非所用”等情况发生，保障产业用地的产业属性。

第十七条 实施细则

本规定相应支持保障措施的专项实施细则由区政府或者区产业、规划资源等相关工作部门另行制定。

第十八条 施行日期

本规定自2023年1月15日起施行，有效期至2028年1月14日。

抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区纪委监委，区法院、
区检察院，各人民团体。

上海市浦东新区人民政府办公室

2022年12月12日印发