

川自然资规〔2023〕4号

**四川省自然资源厅 四川省发展和改革委员会  
四川省经济和信息化厅 四川省科学技术厅  
四川省商务厅 四川省审计厅  
四川省统计局 四川省经济合作局  
关于加强开发区土地节约集约利用推动  
高质量发展的通知**

各市（州）、县（市、区）有关部门，省级及以上开发区管理机构：

为深入贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记来川视察重要指示精神，进一步落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，推进开发区土地利用方式转变，按照四川省耕地保护专项整治行动安排部署和国家级经济技术开发区土地节约集约利用情况专项审计工作要求，现就加强开发区土地节约集约利用推动高质量发展有关工作要求通知如下。

**一、发挥规划引领作用。**严格落实国土空间规划对开发区土地利用的整体安排，开发区设立、升级、扩区、调位等须位于国土空间规划确定的城镇开发边界内，四至范围由省政府指定的省级有关部门及时向社会公告（国家级开发区四至范围以国家部委公告为准）。开发区要依据国土空间总体规划编制详细规划，并

实现详细规划全覆盖，详细规划未覆盖的区域不得供地。要在国土空间规划中划定工业用地控制线，明晰工业用地用途转换负面清单，稳定工业用地总量。各地每年国有建设用地供应计划中，工业用地面积原则上不低于出让总规模的 30%。严格控制在开发区和人民政府批准设立的产业园区外安排新增工业用地，确需在开发区外安排重大或有特殊工艺要求的工业项目，须由县（市、区）组织专题论证。

**二、严格项目用地准入。**开发区新建项目必须符合国家、省产业政策、供地政策及开发区产业定位，新建危险化学品生产项目必须进入一般或较低安全风险的化工园区（与其他行业生产装置配置建设的项目除外），引导其他石化化工项目在化工园区发展，推动绿色低碳优势产业和支撑产业适度集中、集聚发展。各地要建立由开发区牵头，发展改革、经济和信息化、自然资源、科技、商务、经济合作、统计等相关部门参加的联席审查制度，重点对项目是否符合开发区产业准入政策、固定资产投资、能耗、环保和用地标准等进行论证，对建设单位经济实力、社会信誉等进行核实。开发区新建、改（扩）建工业项目的容积率、建筑系数、投入产出等各项指标要求必须符合工业项目建设用地控制指标标准。人口净流入的大城市和省政府确定的城市，经城市人民政府同意，在确保安全的前提下，可将开发区和人民政府批准设立的产业园区中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由 7%提高到 15%，建筑

面积占比上限由 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。各地可结合实际，探索建立分行业、分区域指标标准，逐步提升工业用地容积率、亩均投资、亩均税收等投入产出强度，并作为项目招引、供地、监管、退出等的重要依据。

**三、完善土地供应方式。**按照“事前定标准、事中作承诺、事后强监管”的要求，2023年起开发区新增工业用地全面实现“标准地”供应。鼓励工业企业结合自身需要选择长期租赁、先租后让、弹性年期出让等用地方式，出让价格（租金）标底按国家有关规定进行年期修正确定。扩大工业用地弹性年期出让范围，新增工业用地出让年期原则上控制在 20 年以内，各地可结合工业用地类别、产业政策、产业生命周期等情况合理确定土地出让年限。弹性出让土地到期后，符合法定及有偿使用约定续期条件的，国有建设用地使用权人申请续期，应予以批准。县级以上重大工业项目，出让年限可按法定最高出让年限 50 年确定。对用地面积 100 亩以上的工业项目，项目联席审查时应对用地规模合理性一并予以论证，防止虚报投资强度圈占土地；对用地需求面积超过 500 亩以上的工业项目和分期建设的项目，根据实际投资额和建设进度，实行分期供地，每期所供宗地开发建设周期不超过 3 年。

**四、实行差别化地价调节政策。**开发区以外选址建设的一般工业项目用地，在确定土地出让底价时，按所在地土地等别相对

应工业用地出让最低价标准上浮执行，上浮比例由各地结合实际确定。对省政府确定的优先发展产业且约定建设用地容积率、建筑系数超过《工业项目建设用地控制指标》规定40%以上、投资强度增加10%以上的项目用地，在确定土地出让底价时，可按不低于所在地土地等别相对应的工业用地出让最低价标准的70%执行。

**五、开发利用地上地下空间。**市（州）、县（市、区）自然资源主管部门可通过国土空间规划，完善建设用地使用权分层管理，统筹开发利用空间，整体或者分别设立地上、地表和地下建设用地使用权。支持开发区根据产业发展和企业需求统一规划、多元投资、集中建设和运营多层厂房。除生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目外，工业企业新开工项目原则上不得建造单层厂房。在符合安全生产和环境保护要求的前提下，多层厂房一般不低于3层，容积率应达到1.3以上。多层厂房项目应明确产业定位，引导生产、研发、设计、经营多功能复合利用，鼓励同行业及产业链上下游企业集聚发展。在符合详细规划、不改变用途的前提下，企业在现有工业用地上新建、扩建生产性用房，提高容积率的，不再增收土地价款，对符合条件的标准厂房和工业大厦，可按幢、层等为基本单元进行不动产首次登记。鼓励工业项目利用地下空间建设物流仓储、停车场以及生活配套设施。工业用地结建的地下空间建筑面积计入总建筑面积。

**六、推动土地复合利用。**鼓励规划建设新兴产业园，增加混合产业用地供给，通过详细规划引导工业、仓储、研发、办公、

商服等功能混合布局。楼宇工业、创新创业孵化园、研发机构等无污染业态可与综合社区混合布局。混合产业用地应在规划条件中确定主导功能及混合比例要求，明确容积率、建筑高度、工业用地规模、分割转让限制等要求。对涉及公共安全、环境保护及特殊功能需求的用途不得混合利用。在符合国土空间规划前提下，结合新产业新业态发展需要，支持不同产业用地类型合理转换，依法依规推动存量工业用地复合改造。允许将各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统筹建设行政办公及生活服务配套设施，促进共享共用，提升综合服务水平。除隔离、防护、缓冲等要求的绿地外，新建工业项目用地范围内原则上不再安排绿地，改建、扩建工业项目不新增绿地，不建花园式工厂。

**七、盘活存量土地资源。**充分运用国土“三调”及年度国土变更调查成果，以自然资源综合动态监测和“一张图”系统为基础，建设批而未供和闲置土地两类专题图层，实现空间数据、属性数据的动态管理；建立批而未供和闲置土地工作台账，分类推动处置。对批而未供土地，依法依规加快供应，并加大批文撤销处置力度，减少存量土地基数。对闲置土地，按照“以用为先、促进盘活利用”的原则，综合采取行政、经济、法律等措施，消除闲置状态。各市（州）应深化“增存挂钩”机制，单独核算开发区内批而未供和闲置土地处置任务，并与新增建设用地指标安排相挂钩。各地要制定低效工业用地认定标准，完善宗地台账，逐宗明确提质增效措施。由开发区牵头，通过资产重组、合作开

发、出租转租再利用、技术改造升级、政府收回重新利用、司法处置等方式予以盘活，提升土地利用效率。

**八、完善节约集约用地评价机制。**深化推动“亩均论英雄”园区评价及产业园区规上工业企业效益评价，不断改进评价方式，持续优化综合评价体系，探索建设“亩均论英雄”智慧评价系统，打破信息壁垒，促进数据共享，提升评价质效，多措并举推动结果应用。

**九、落实节约集约用地共同责任。**建立开发区土地节约集约利用共同责任机制，开发区管理机构要落实日常监管，有关部门各司其责，齐抓共管，形成合力。按“谁提出、谁监管，谁主管、谁监管”的原则，切实加强工业项目“事前、事中、事后”服务监管。自然资源部门负责严格用地标准、办理用地审批及规划许可手续；发展改革、经济和信息化、科技、商务、经济合作等部门按职责审核产业政策、行业准入、投资强度和产出效益等指标；审计部门依法对土地节约集约利用等情况进行审计监督；统计部门依法提供统计数据。市（州）、县（市、区）要按照项目履约投资监管协议、土地出让合同等有关约定，对竣工达产指标及有关事项开展联合验收。

**十、实施差别化激励约束措施。**完善激励倒逼机制，不断增强开发区经济创新力和竞争力。各部门要加强工作协同，形成工作合力，整合各类资源要素，建立完善差别化资源配置政策，提升开发区节约集约用地水平。对“亩均论英雄”园区评价排名连续3年位于同类型开发区前10%的，给予开发区所在县（市、区）

一定指标奖励，并将评价结果作为节约集约示范县创建的重要指标；对拟新设和认定省级及以上开发区的，应提前开展“亩均论英雄”园区评价工作；对“亩均论英雄”园区评价排名后 1/3 的，不支持该开发区升级、扩区、调位等申请；开发区核准范围内批而未建土地总量排名前 20 位，且批而未建比例超过 40% 的，暂停受理涉及该开发区的土地征收成片开发方案。鼓励和引导金融机构加大对“亩均论英雄”评价为 A 类企业支持力度，建立优质企业共推共育机制，提供更优质的金融服务。省级有关部门组织开展的各类开发区评价考核，应将节约集约用地情况纳入考核指标范围，并给予差别化政策支持。

本《通知》中的开发区是指经省级及以上政府批准的各类经济（技术）开发区、高新技术产业开发（园）区和海关特殊监管区。其他经人民政府批准设立的产业园区参照执行。本《通知》自 2023 年 5 月 8 日起执行，有效期 5 年。

四川省自然资源厅

四川省发展和改革委员会

四川省经济和信息化厅

四川省科学技术厅

四川省商务厅

四川省审计厅

四川省统计局

四川省经济合作局

2023年4月6日