

南通市人民政府文件

通政发〔2019〕6号

市政府关于支持南通市区 都市工业综合体建设的意见

各区人民政府，市经济技术开发区管委会，苏通科技产业园区管委会，通州湾示范区管委会，市有关部门和单位：

南通市区都市工业综合体是指在本市市区范围内，以工业生产为主体，兼具研发、设计、展示、商业配套等功能，集聚科技创新资源，与城市生态环境相协调的工业产业集聚区。为进一步落实长江经济带战略支点和上海“北大门”建设定位，提升城区经济密度和产业发展能级，突破产业发展要素制约，现就支持市区都市工业综合体（以下简称工业综合体）建设提出如下意见：

一、目标任务

践行高质量发展理念，按照“企业集中、产业集群、要素集聚、土地集约”发展思路，高起点规划、高标准建设，力争到2020年，各区（开发区）重点规划建设2~3个产业特色明显、配套设施完善、公共服务完备的工业综合体，市区规划建筑总面积200万平方米以上，实现企业、项目、资金、人才、技术的聚集效应和规模发展，打造具有充分活力、相对独立和完整、商业配套齐全的工业企业群体，形成产城融合、产业集聚发展和全产业链推进的新业态，推动市区经济持续健康发展。

二、规划设计及建设要求

（一）坚持科学规划。围绕“3+3+N”产业体系，加快构建“都市型工业”新业态，重点发展新一代信息技术、生命健康、节能环保等特色产业，鼓励发展生产性服务业，打造布局合理、产业集聚、产城融合、功能互补的都市型工业新载体，具体布点由辖区政府会同市自然资源局确定。各区可先规划建设一个工业综合体进行试点。

（二）推进集约发展。工业综合体规划面积原则上在200~500亩之间。宗地应整体规划，分期供地。工业用地占地不低于90%，容积率不低于1.5；商业用地占地不高于10%，容积率不低于2.0。整体建筑密度为40%以上，亩均土地投资强度不低于400万元。首期开发生产、研发和展示用房建筑面积不低于8万平方米，且首期开发用地面积占规划总用地面积不低于三分之一。

（三）规范设计要求。工业综合体中用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；研发设计用房，用途仍为工业，可参照办公建筑设计规范进行设计；建筑外立面要实行“公共建筑”化处理，与周边环境相协调。

（四）强化产业集聚。每个工业综合体确定1~2个重点发展产业方向，推进产业链向上下游延伸，招引一批有核心技术、有发展前景的科技型、成长型中小生产企业和设计、研发、软件、大数据、服务外包等生产性服务业企业入驻。

（五）推进创新创业。高效组合人才、技术、资本等创新创业要素，集成专业化众创空间、科技企业孵化器、科技服务机构等载体平台，实现创业功能、产业功能和社区功能有机融合，培育和打造“创新资源富集、创业服务完善、产业特色鲜明、人居环境适宜、管理体制科学”的众创社区。

（六）鼓励多元投资。积极探索工业综合体开发运营模式，推动和引导国有资本、民营资本、金融资本等共同参与工业综合体开发运营。开发企业应当具备较强的经济实力和较大的行业影响力，有园区开发或工业地产开发的成功经验。

（七）完善功能配套。加强基础设施建设，满足入驻企业水、电、气、网络、仓储、物流等生产需求；完善配套服务功能，在商业用地上建设酒店、餐饮设施、小型超市、停车场等，满足必要的生活服务需求；鼓励有条件的运营单位设立一站式服务中心，帮助入驻企业代办服务事项。工业综合体周边配套已成熟的，

可不配置10%的商业用地。

(八) 严格管理要求。工业用地中的内部行政办公及生活服务设施(占地面积不大于7%)和商业配套设施用房必须按土地出让协议中明确的条款,由工业综合体开发投资企业全部自持,工业用地范围内的生产厂房(含研发)在取得不动产权证五年内,自持比例原则上不低于总建筑面积的50%,第六年起自持比例不低于30%,自持部分必须相对集中。所有自持房屋须整体申请办理不动产权登记,不动产登记部门发放一本不动产权证,并在不动产权证书“附记”栏中注明不得转让,不得分割抵押。可销售部分的工业厂房出租、转让必须征得所在地区政府(管委会)同意,并与所在地区政府(管委会)签订协议,明确入驻企业产业类型、投入、产出等相关要求,不得出租、转让给与工业生产和生产性服务业无关的企业或个人。租赁、转让协议未经所在地区政府(管委会)同意的,不享受入驻租赁补贴,不予办理相关登记手续。

三、扶持政策

(一) 创新项目供地方式。鼓励工业综合体集约用地,实行差别化的供地方式。对工业综合体开发用地可按工业用地和商业用地混合用途挂牌出让。

(二) 支持产权分割转让。项目竣工后,可销售部分在不改变建筑的功能和土地用途的情况下,可对有固定界限、可以独立使用并具有明确、唯一的编号的基本单元按幢、层进行分割转让。

在符合设计规范和有关消防技术标准条件下，开发企业可以根据入驻企业对厂房的个性化需要进行设计建造，允许开发企业按有关规定预售可销售部分的房产。

（三）降低项目运营成本。对工业综合体整体税收状况进行评估测算，依据地方财政贡献额按年给予运营管理机构分档共享，对项目竣工后，整体亩均税收（不含不动产交易税收）达10万元、20万元、30万元及以上的，分别按当年地方财政贡献额的10%、15%、20%予以奖励，共享期10年。上述财政资金奖励按现行财政体制分担。

（四）给予入驻租赁补贴。鼓励“先租后售”，对新入驻工业综合体的企业，由所在地县级及以上政府（管委会）根据企业类型，前三年每年按租赁厂房面积分档一次性给予每平方米40元、70元、100元的租金补助。

（五）加大金融支持力度。充分发挥已设立的陆海统筹基金、江海产业基金、紫荆华通基金、招商江海基金等母、子基金作用，积极引导商业银行、融资担保公司、小额贷款公司等金融机构，为工业综合体内初创型、科技型企业提供优质的融资服务。

（六）鼓励加强公共服务。对入驻工业综合体的各类公共服务机构，优先支持申报国家和省、市公共服务平台和专项扶持资金项目。

（七）鼓励盘活存量资源。对现有低效利用工业用地，在符合规划的前提下，可按工业综合体建设要求进行升级改造，提高

土地集约利用率。升级改造项目由企业提出申请，按新建工业综合体申报流程进行审核认定。升级改造项目经验收认定符合工业综合体标准的，可参照享受前述扶持政策。

四、组织保障

（一）加强组织领导。建立联席会议制度，统筹指导市区工业综合体开发建设、协调推进、政策兑现、重大问题会商等事项。联席会议由市政府分管副市长召集，市发改委、工信局、财政局、自然资源局、生态环境局、住房和城乡建设局、应急管理局、行政审批局等部门为成员单位。各区建立健全齐抓共管的组织领导体系和责任监管机制，统筹协调辖区范围内工业综合体建设事宜。

（二）规范工作流程。制定出台《支持市区都市工业综合体建设实施细则》，严格新建工业综合体项目布点申报和规划审批，规范政策兑现程序，细化全过程工作流程。

（三）提高审批效率。工业综合体建设必须完备相关审批手续，各区政府（管委会）牵头做好项目审批服务工作，市发改委、自然资源局、生态环境局、住房和城乡建设局、应急管理局、行政审批局等相关部门要提前介入，主动对接，建立绿色通道，缩短审批时限。

（四）提升监管水平。工业综合体所在地政府（管委会）必须按照属地负责原则，严格把关，优选工业综合体项目开发运营单位，确保符合条件的企业入驻，并强化日常安全、消防、环保

等监管职责。任何单位不得改变工业用地用途，或以工业综合体项目名义变相从事商业开发或商业性房地产开发。市自然资源局、住房和城乡建设局在办理工业综合体内房产转让相关登记手续前应当征询所在地区政府（管委会）意见。

本意见自公布之日起实施。



（此件公开发布）

抄送：各县（市）政府。

南通市人民政府办公室

2019年3月18日印发
