

关于工业用地混合复合利用的指导意见(试行)

为进一步深化土地要素市场化配置，优化工业用地供给，推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地，推动土地要素向新质生产力顺畅流动，结合实际，制定本意见。

一、明晰适用对象

本意见所指工业用地混合复合利用包括多用途混合复合和新型工业用地两种模式。多用途混合复合是指工业、仓储、科研、商业等用途混合布局、空间设施共享，采用两种或两种以上用地性质或建筑功能组合表达的利用模式。新型工业用地是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，融合信息技术、人工智能、工业互联网平台、高端装备研发、物联网设计研发、生物医药研发、文化创意、中试、无污染生产等新型工业功能及其配套设施的用地类型。

二、规划条件设置

(一)多用途混合复合用地。一类工业用地可混合物流仓储、科研、商业等用地类型，在详细规划和规划条件中可明确表达为“工业+物流仓储”“工业+商业”“工业+科研”等，并明确各用途比例；二类工业用地可混合物流仓储用地，在详细规划和规划条件中可明确表达为“工业+物流仓储”，并明确各用途比例。以一类、二类工业用地为主导的混合用地，工业用地计容建筑面积应大于宗地总计容建筑面积的 50%，“工业+物流仓储”设定容

积率原则上不低于 1.5,“工业+商业(科研)”设定容积率原则上不低于 2.0。

(二)新型工业用地。新型工业用地可配建生产服务及小型商业、职工宿舍等生活服务设施,配套用房分摊占地面积不大于总用地面积的 15%,其计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 30%;配套用房独立占地建设的,其用地面积不大于总用地面积的 10%。新型工业用地建筑容积率原则上不低于 2.0。各地可结合自身产业发展需要,研究制定新型工业用地的产业准入类型。

三、规范供地方式

(一)供地方式。混合复合利用的工业用地必须以招标、拍卖、挂牌的方式供应。结合产业政策、项目特点和企业生命周期等因素,鼓励采取弹性年期出让、长期租赁、先租后让方式。因各种用途不同导致出让年限不一致的,主导用途和辅助用途的出让年限不得高于各自的法定出让最高年限。原则上同一宗地出让年限保持一致。

(二)供地价格。多用途混合复合利用的工业用地按不同用途分别评估地价,根据各用途的构成比例计算混合地价。新型工业用地的出让底价按照不低于出让时点同地段工业用地市场评估价的 1.5 倍确定。土地出让底价不得低于相应地段各用途对应级别基准地价乘以其比例之和的 70%,且不得低于实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和。

(三)分割转让。在符合规划、消防、安全等前提下,混合

复合利用的工业用地上的房屋可按幢、层等基本单元进行分割转让、抵押、登记。土地有偿使用合同约定的用途清单、比例构成、不动产权利处分等限制性条款内容应当在不动产登记簿上予以注记。

四、支持用途转换

（一）支持存量盘活。在符合国土空间规划和用途管制的前提下，存量工业用地及建筑可按照用途分类表向多用途混合复合模式转换，转换后仍应以工业（1001）为主导用途，且工业用地的计容建筑面积应大于宗地总计容建筑面积的 50%。已出让的一类、二类工业用地可申请调整为新型工业用地。

（二）用途转换程序。存量工业用地及建筑转换为混合复合利用的，应经有批准权的人民政府批准，签订土地有偿使用合同变更协议或者重新签订土地有偿使用合同，并按照用途变更、容积率变化等情况补缴土地出让金。不得违反相关法律法规和原土地有偿使用合同约定。

（三）转换支持政策。土地使用权人利用工业用地进行混合复合利用的，对通过增容技改等方式增加投资提高工业厂房容积率和利用地下空间的，不增收土地价款。对闲置和低效利用的工业厂房、仓储等非居住存量房屋，改建后用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

五、强化全程监管

（一）优化选址布局。各市、县（市、区）自然资源主管部

门要会同发展改革、工业和信息化等主管部门，在国土空间详细规划的编制中综合考虑空间布局、集约利用、产业融合、建筑兼容等因素，结合各地产业布局和产业类型进行充分论证，明确工业用地混合复合利用布局的重点区域。

（二）严格规划设计。各地可根据实际和产业发展需求，综合考虑空间布局、业态融合、安全生产、环境保护和邻避要求等因素，探索制订工业用地混合复合利用主辅用途的条件，并向社会公布。自然资源主管部门根据国土空间详细规划，出具拟出让地块的规划条件并纳入供地方案，在供地方案中明确复合用途、建设规模、分割转让限制等要求。

复合利用的工业用地建设工程设计方案应该严格按照规划条件、土地有偿使用合同中明确的用途和规模进行设计，同时应满足国家有关建筑设计标准和规定，并兼顾工业与其他类别建筑的整体风貌协调；工业用房和商业等其他性质用房在满足消防、安全、环保等规范前提下可以复合设计。各市、县（市、区）自然资源主管部门要征求相关部门意见，严格把关。

（三）加强履约监管。混合复合用地实行投入产出监管合同和土地有偿使用合同“双合同”监管。土地有偿使用合同应明确混合类型、主导用途、混合比例、项目退出、转让限制条件、违约责任及其他相关内容；投入产出监管合同应明确产业定位、投资强度、亩均税收、违约责任等相关内容。土地使用权人必须按照土地有偿使用合同约定的用途使用土地，坚决防止借工业用地

混合复合利用之名进行商业、住宅等房地产开发建设行为。

（四）细化新型工业用地全程监管。各市、县（市、区）自然资源主管部门应会同相关部门，根据各地实际，细化新型工业用地在规划指引、准入条件、产业监管、分割转让、退出机制、部门职责等方面的具体实施办法，严格新型工业用地的准入与监管。

本文件自印发之日起试行两年。国家出台新规定的，从其规定。

附件：工业用地混合复合利用分类表

工业用地混合复合利用分类表

混合类型	主用途	类型	用地分类
多用途混合复合	一类工业用地 (100101, 即 M1)	鼓励混合复合	1.一类物流仓储用地(110101)
		可混合复合	1.商业服务业用地(09)(不含0903娱乐用地和加油、加气等有安全隐患、环境影响的用地类型) 2.科研用地(0802)
	二类工业用地 (100102, 即 M2)	可混合复合	1.物流仓储用地 包括一类物流仓储用地(110101)和二类物流仓储用地(110102)
新型工业用地	新型工业用地 (100100, 即 M0)	新型工业一般融合信息技术、人工智能、工业互联网平台、高端装备研发、物联网设计研发、生物医药研发、文化创意、中试、无污染生产等新型工业功能。各地可结合自身产业发展需要,研究制定新型工业用地的产业准入类型。各地可自定地类代码。	

注：(1) 用地类型对应的名称及代码优先以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》为准。

(2) 鼓励混合复合利用的用地类别，是指在一般情况下此类用地的混合复合使用可以提高土地使用效益，在规划编制中可经常使用。可混合复合使用的用地类别，是指此类用地可以混合复合使用，在规划编制中视具体情况使用。其他确需使用的混合复合用地，应通过专题研究确定。