

# 昆明市人民政府办公室文件

昆政办〔2024〕50号

## 昆明市人民政府办公室 关于支持创新型产业用地发展的指导意见

各县（市）、区人民政府，市政府各委办局，滇中新区管委会，各开发（度假）区、自贸试验（经济合作）区管委会，各直属机构：

为加快构建昆明市现代产业体系，促进创新型产业发展，进一步保障实体经济空间、集约利用国土空间和优化产业要素配置，结合昆明市实际，经市人民政府同意，现就支持昆明市创新型产业用地发展提出如下意见。

### 一、创新型产业用地的内涵及适用范围

#### （一）适用范围

本意见适用于五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、晋宁区、高新区、经开区辖区范围。滇中新区直管区范围内参照

执行。创新型产业用地是指主要用于融合研发、设计、检测、小试、中试、新经济等无污染创新型产业及配套服务项目的工业用地。其项目用房包括产业用房和配套用房：

产业用房是指直接用于项目生产、研发、设计、测试、小试、中试、勘察、检验、检测等功能用途的用房；

配套用房是指为满足职住平衡、新型产业配套等需求，修建的食堂、小型商业、集体宿舍及员工倒班房等提供配套服务功能的用房。

## （二）用地分类

按本意见供地的项目，依据《自然资源部关于印发（国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南）的通知》（自然资发〔2023〕234号），在国土空间一级“10工矿用地”类、二级“1001工业用地”类下，增设三级类“100100创新型产业用地”。

## 二、加强规划引导

### （三）规划布局管控

在引进创新型产业项目时，属地人民政府（管委会）应结合昆明市产业功能分区和布局结构，引导创新型产业空间合理分布，鼓励盘活存量，利用现状存量工业用地进行更新。创新型产业用地应规划布局于产业集聚、交通便捷、配套完善的产城融合区域；主城二环路以内只能利用现状存量工业用地布局创新型产业用地。除现状存量工业用地更新利用外，五华区、高新区、经开区、滇中新区直管区的创新型产业用地原则上布局于产业园区内。

属地人民政府（管委会）根据创新型产业用地需求，研究提出实施方案，做好具体地块的选址论证工作，进一步研究和细化创新型产业用地的适用区域、准入标准、管控要求和管控措施、明确建设规模、范围、布局和产业定位等，科学制定创新型产业用地经济技术指标，报市工业和信息化局、市自然资源规划局审查同意后，按程序纳入国土空间规划。

再开发存量工业用地涉及“6+1”行业（有色金属冶金、石油加工、化工、焦化、电锁、制革等行业及从事过危险废物贮存、利用、处置的关闭搬迁企业）和配套服务功能的，应当按有关规定进行土壤污染状况调查及治理。

#### （四）控制性指标要求

创新型产业用地的容积率原则上不低于 2.0。属地人民政府（管委会）结合产业引进、城市空间形态、公共服务和市政配套承载力等要求，在控制性详细规划中合理确定创新型产业用地的容积率、建筑密度、建筑高度等规划指标。

#### （五）规划审批要求

在规划审批时，应在申报规划设计方案的总平面图和单体平面图中分别列为产业用房及配套用房。产业用房的地上建筑面积不小于总地上建筑面积的 70%，配套用房的地上建筑面积不大于总地上建筑面积的 30%；配套用房不得单独提前建设；产业用房严禁用作住宅以及商业、餐饮、宾馆等经营性用途；创新型产业用地建筑设计宜采用公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置出挑阳

台、飘窗，不得采用住宅单元式布局和住宅套型式功能设计。配套用房鼓励按照适应性原则相对集中布局。停车位按每 100 平方米地上建筑面积配建 0.5 个停车位的标准执行。

### 三、保障土地供应

#### （六）土地出让方式

创新型产业用地应以招标、拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权，可采用长期租赁、先租后让、弹性年期方式供应。实行先租后让、招标、拍卖、挂牌程序可在租赁供应时实施，在承租方达到合同约定条件后需办理出让的，可采取协议方式出让。

鼓励探索“标准地”的方式供应创新型产业用地，对拟供应的创新型产业用地开展环境影响评价、节能评估、安全风险评估、地质灾害危险性评估、压覆重要矿产资源评估、考古调查勘探等前期评估工作。鼓励研究确定拟供应“标准地”的规划建设指标（包括容积率、建筑密度、绿地率、限高、配套设施比例、人防等）、环境指标（包括单位排放量、单位能耗等指标）、经济指标（包括亩均投资强度、亩均产值等）以及其他准入条件、管控和监管内容，并纳入投资监管协议管理，建成投产后，按照既定标准进行验收及后续监管。

#### （七）土地出让价格及城市基础设施配套费计收

根据创新型产业用地特征，建立创新型产业差别化地价管理制度，创新型产业用地出让起价按 70%工业和 30%商服用地的基准地价与市场评估价两者择高确定。

已供应土地调整为创新型产业用地的，项目开发主体应当按用途调整后的土地评估结果补缴土地出让金，如评估结果出现负值，政府不予退返土地出让金。

创新型产业项目的城市基础设施配套费收费标准，根据工业及其他用房收费标准收取。

#### （八）不动产登记

按本意见供地的项目，规划条件明确用地性质为创新型产业用地的，土地使用权用途按国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）二级类登记为“工业”，房屋、构筑物所有权用途按规划审批用途登记，在不动产权证书附记中注明“创新型产业用地”以示区别。

#### （九）分割转让

1. 创新型产业用地的配套用房不得分割转让。

2. 按照产业准入条件通过达产考核的项目，经属地人民政府（管委会）批准后，产业用房可按不超过项目范围内总地上建筑面积的50%分割转让，分割单元须按幢、按层确定。属地人民政府（管委会）拥有按其销售价格进行回购的优先权，属地人民政府（管委会）放弃回购的产业用房可在市场上进行转让，引进的受让企业必须符合创新型产业准入条件并与属地人民政府（管委会）签订协议。

3. 产业用房在市场上进行二次转让的，转让方应将一定比例的增值收益进行分成（五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡

区、晋宁区缴入市级财政，滇中新区直管区、高新区、经开区缴入同级财政），具体如下：

（1）完成首次转让登记未届满3年（含）的，增值收益按100%的比例上缴；（2）完成首次转让登记届满3年未届满5年（含）的，增值收益按50%的比例上缴；（3）完成首次转让登记届满5年的，增值收益按20%的比例上缴。（增值收益指产业用房二次转让的交易价格扣减原销售价格及转让方受让该产业用房时已缴纳的有关税费后的余额）

#### **四、完善准入制度**

##### **（十）严格用地准入管理**

由市工业和信息化局会同市级有关部门制定创新型产业分类指导目录，属地人民政府（管委会）结合创新型产业用地适用区域的实际情况，进一步细化产业用地的准入门槛、管控要求和监管措施等有关准入标准。根据创新型产业用地准入标准，属地人民政府（管委会）组织进行用地准入审查，审查意见作为创新型产业用地的申请依据。创新型产业用地的开发主体及可分割用房的受让主体应为合法注册、符合准入标准且未列入失信联合惩戒黑名单的法人单位。

##### **（十一）健全用地办理流程**

1. 方案编制与申报。由拟供地储备主体、招商引资项目主体或产权主体编制创新型产业用地实施方案，向属地人民政府（管委会）提交申请。用地实施方案内容应包括申报主体资格、项目

拟选址范围、上位规划情况、土地污染调查及治理措施（有土壤污染风险地块）、地块建筑和场地布局方案、产业内容、建设时序、自持比例、投资强度、年产出比、节能环保、环境影响评价等有关内容。

2. 准入条件审查。属地人民政府（管委会）建立资格审查制度，对各类主体申报的创新型产业用地实施方案进行审查并出具意见，对符合准入条件的，方可按程序开展规划土地保障的有关工作；对不符合准入条件的，应作退回处理。

3. 规划用地保障。审查通过且满足控制性详细规划管控要求的项目，按程序办理后续的规划土地手续；涉及需编制或修改控制性详细规划的，经市自然资源规划局审查同意后，按程序开展控制性详细规划编制或修改。

4. 规划条件办理。有关审查通过后，各拟供地储备主体、招商引资项目主体或产权主体向属地人民政府（管委会）申请办理规划条件。高新区控制性详细规划的创新型产业用地代码由 M4 统一规范为创新型产业用地（100100），无需开展控制性详细规划修改，按本意见办理创新型产业用地规划条件。

5. 供地手续办理。在确定供地方案和交易条件时，应明确产业准入条件、产业内容、建设时序、自持比例、投资强度、年产出比、节能环保、分割转让要求以及相应的违约处置措施等内容，并纳入投资监管协议管理，完成土地出让金等相关税费申报缴纳后，方可办理土地供地手续。

## 五、严格监督管理

### （十二）加强后续监管

属地人民政府（管委会）履行主体责任，按照土地出让（租赁）合同及有关的监管内容，建立全周期的创新型产业用地监管机制。在约定达产时间后3个月内，组织完成达产验收评估；加强对开发主体的生产经营活动、年产出比、节能环保、使用功能等的监管和评估，评估结果报市工业和信息化局及涉及的市级有关职能部门备案；其中在达产验收后的5年内，应分年度进行监管和评估。评估工作按“优、良、中、差”四级进行评定。

根据评定结果在增值收益上缴及其他政策方面给予奖惩；经评估违反监管有关内容的，给予“差”评定，由属地人民政府（管委会）责令限期整改。探索建立创新型产业用地退出机制。如有违法违规问题，由有关部门依法依规处理。对于开发主体失信行为，依法纳入昆明市公共信用信息共享平台，列入企业信用记录和信用档案，依法依规实施信用惩戒。

## 六、压实工作责任

### （十三）落实部门职责

各市级部门要结合职能职责主动做好创新型产业用地的服务和保障工作，加强对创新型产业用地的规划编制、项目申报、项目审批等方面的指导和监管。市工业和信息化局负责制定创新型产业分类指导目录，对达产验收和使用功能后续监管进行指导；市自然资源规划局负责创新型产业用地规划管理、土地供应、不

动产登记有关工作的指导和审查；市生态环境局负责明确创新型产业用地环保准入要求，对后续的环保监管进行指导；市滇池管理局负责审查创新型产业用地是否符合滇池保护要求及应采取的有关措施；市发展改革委负责创新型产业用地项目备案的指导和审查；市投资促进局负责创新型产业用地招商的指导；市住房城乡建设局负责创新型产业用地工程建设的指导和审查；市城市管理局负责对未经规划、建设主管部门审批擅自开工建设或未按规划、建设主管部门审批要求进行建设的违法违规行为的行政处罚。

## 七、其他

本意见自公布之日起执行。高新区已供应的创新型产业用地（M4）按《昆明高新区创新型产业用地（M4）管理实施意见（试行）》实施管理。

本意见由市自然资源规划局、市工业和信息化局负责解释。



（此件公开发布）

---

抄送：市委各部委，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委。

---

昆明市人民政府办公室

2024年12月25日印发

---