

松江区九亭镇人民政府

松九府〔2023〕43号

关于印发《关于九亭镇产业项目准入、经营性用地研判管理办法（试行）》的通知

各居委会、直属公司、镇机关各科室、镇属集体事业单位：

经镇政府研究同意，现将《关于九亭镇产业项目准入、经营性用地研判管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

松江区九亭镇人民政府

2023年5月24日



关于九亭镇产业项目准入、经营性用地研判 管理办法（试行）

第一章总则

第一条（目的依据）

为秉持新发展理念，推动九亭地区经济高质量发展，对产业项目、位于产业社区、零星保留工业用地及战略预留区内，建立产业用地项目准入、房屋租赁类产业项目准入、经营性用地研判机制，着力提高经济密度和投入产出效率。根据《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》（沪府办〔2016〕22号）、《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》（沪府办〔2016〕23号）、《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2022〕2号）、《本市全面推进土地资源高质量利用若干意见》（沪府规〔2018〕21号）、《关于本市促进资源高效率配置推动产业高质量发展的若干意见》（沪府发〔2018〕41号）、《关于本市推进产业用地高质量利用的实施细则》（沪规土资地〔2018〕687号）、《松江区G60科创走廊产业项目准入评估管理办法（试行）》（沪松府规〔2018〕8号）、《松江区关于加快我区产业结构调整推进存量工业用地二次开发的若干意见（试行）》（沪松府规〔2018〕13号）、《G60科创走廊（上海松江）内企业提高建筑容积率并减免土地出让价款的实施细则（修订）》（沪松经〔2017〕230号）等有关规定，结合本镇实际，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法所称产业用地指本区行政范围内的工业和研发用地；经营性用地指本镇行政区域内的商业、商务办公、文化用地。适用九亭新市镇国土空间总体规划（2017-2035）、单元规划、控制性详细规划确定的产业社区、零星保留工业用地及战略预留区内，新增产业项目建设用地，存量产业用地提高建筑容积率，存量工业用地转型项目，房屋租赁类等产业项目，经营性用地中商业、商务办公、文化用地出让等项目。

第三条（牵头单位）

产业项目准入、经营性用地研判、城市更新项目评估由九亭镇经发办组织实施。

第二章产业用地项目准入

第四条（运行机制）

产业用地项目准入联审单位为：镇经发办、镇规划资源所、镇环保办、镇投促中心。

第五条（审议范围）

产业用地项目准入申请应符合长三角 G60 科创走廊“6+X”产业导向，应符合九亭镇“4+4”（即“四区联动、四业并举”）产业规划布局、园区发展定位和区域规划环评要求，对能源消耗、污染排放等约束性指标影响较大的项目，另行审议。审议范围包括：

（一）审议新增产业用地项目（附件 1）

1、工业用地项目

（1）固定资产投资强度：不低于 800 万元/亩。

(2) 产出强度：不低于 1500 万元/亩/年。

(3) 税收强度：不低于 1500 元/平方米/年。(基准容积率为 2.0)

(4) 对于战略性新兴产业、企业已上市或在上市过程中所需供地项目(按企业股改完成并辅导备案为依据)、行业领军企业的新建项目(在全球行业排名前十位或国内行业排名前五位)、本镇存量优质企业的扩产扩能项目优先进行审议,对于特别优质的项目可以一事一议特别审议。

2、研发类项目(研发总部产业类及通用类项目)

(1) 固定资产投资强度：不低于 1500 万元/亩。

(2) 营收强度：不低于 15000 元/平方米/年。

(3) 税收强度：不低于 1500 元/平方米/年。(基准容积率为 3.0)

(4) 对于战略性新兴产业、企业已上市或在上市过程中所需供地项目(按企业股改完成并辅导备案为依据)、行业领军企业的新建项目(在全球行业排名前十位或国内行业排名前五位)、本镇存量优质企业的总部项目优先进行审议,对于特别优质的,可按一事一议另行审议。

3、其他重大产业项目

对于经区委、区政府认定的重大产业项目,可按一事一议另行审议。

(二) 审议存量产业项目提容改扩建

存量产业用地项目,因发展需要改扩建提高建筑容积率的,项目主体的现状情况和导入产业情况进行综合评估和联

合评审（含改扩建方案、拟扩产产能、拟导入产业、拟合作意向、改扩建期限、预期达产后的经济效益等）（附件 2）。提容后项目在产业社区内税收强度不低于 100 万元/亩/年，在战略留白区内的收强度不低于 150 万元/亩/年，在集建区外的按一事一议进行审议。（附件 3）

（三）审议产业项目准入强度浮动区间

新增产业工业用地项目的税收强度不低于 200 万元/亩/年，对于拟上市公司主体在九亭落地、国家级专精特新企业、企业具备国家级实验室或院士专家工作站、迁入企业税收超过 1 亿元（以上年度完税证明为准）、到位资金 1000 万美元以上等优质企业可享受承诺亩均税收强度一定比例下浮，每项可下浮 10%，累计最高不超过 40%，即税收强度不低于 120 万元/亩/年。新增产业研发用地项目的税收强度不低于 300 万元/亩/年，对于符合上述条件的优质企业可享受承诺税收下浮，累计最高不超过 40%，即税收强度不低于 180 万元/亩/年。

存量产业用地项目，因发展需要改扩建的，在产业社区内税收强度不低于 100 万元/亩/年，对于拟上市公司主体在九亭落地、国家级专精特新企业、企业具备国家级实验室或院士专家工作站、迁入企业税收超过 1 亿元（以上年度完税证明为准）、到位资金 1000 万美元以上等优质企业可享受承诺亩均税收强度一定比例下浮，每项可下浮 10%，累计最高不超过 20%，即税收强度不低于 80 万元/亩/年；在战略留白区内改扩建的税收强度不低于 150 万元/亩/年，对于符合上

述条件的优质企业可享受承诺税收下浮，累计最高不超过30%，即税收强度不低于100万元/亩/年。

第六条操作流程

（一）申请。产业项目建设单位编制项目报告书及申请书（附件4）。申请单位在提出申请前，主体需在本镇落户纳税，并提交纳税证明和税收承诺书（附件5）。税收承诺原则上按照土地出让前按照每年承诺达产税收的30%缴纳税款，土地出让后达产前按照每年承诺达产税收的50%缴纳税款，达产后按照每年承诺达产税收的100%缴纳税款。

（二）审议。镇长、分管副镇长牵头召集，镇经发办组织召开项目联合评审，参加联审的各部门对于通过评审的项目出具联合评审意见。通过评审的项目由经发办提交镇长办公会审议。新增产业项目需提交党委会审议。

（三）办理。经审议通过的新增产业项目报区经委进行准入评审，产业社区内的改扩建项目报区经委和区规划资源局办理后续行政审批手续，在战略留白区内和集建区外的改扩建项目，经区经委审议通过后报区政府审批。

第七条评估监管

新增产业用地、存量产业用地提容改扩建等项目，按照工业用地全生命周期管理要求纳入管理。

（一）土地权利人按照土地合同约定，不得改变土地用途和容积率，不得擅自改变产业项目类型，企业未按工业用地使用用途进行开发的，受让人信息纳入企业信用档案，投资方以后不得申报项目评审及产业优惠政策。

(二) 产业用地项目未按土地合同约定日期投产的，以全部投产时间履约保证金支付违约金并签订重新投产日期，超出重新约定投产日期的，土地出让人有权解除土地出让合同并收回土地使用权。具体按照土地合同约定执行。产业用地项目投产后，其固定资产投资强度未到达合同约定标准的，土地权利人应按实际差额部分占固定资产强度的比例，支付相当于同比例的土地出让价款违约金。

(三) 产业用地项目达产后，经区经委评定，项目税收强度未达到土地合同约定标准的按照土地出让合同约定，实行实际差额部分最高 100% 支付违约金，或收回入地使用权。

第三章房屋租赁类产业项目准入

第八条（运行机制）

房屋租赁类产业项目准入实行线上审批，联审单位为：镇经发办、镇投促中心、镇规划资源所、镇城管中队、镇市场监管所、镇应急管理中心、镇环保办。

第九条（审议范围）

(一) 位于产业社区、战略预留区、零星保留工业用地，以租赁方式入驻的产业项目准入。

(二) 已准入的房屋租赁类产业项目变更地址或经营范围。

第十条（审核要求）

(一) 工业房屋权利人（或经产权人授权的租赁经营方）须在九亭镇注册；

(二) 符合土地使用权出让合同约定或土地使用权划拨

决定书规定的土地用途和建设规划条件；

（三）符合长三角 G60 科创走廊“6+X”产业导向，符合九亭镇“4+4”（即“四区联动、四业并举”）产业规划布局，在产值、税收等方面产生经济效应，有利于提高经济密度；

（四）符合环保、安全生产、消防等法律法规，无违法用地、违法搭建等情况；

（五）建立九亭镇租赁类产业项目负面清单（动态），严格把控产业业态；

（六）对发展“五型经济”及文化创意类的项目，应按照“三个不变”的原则实施，即“不改变房屋产权关系、不改变房屋建筑主体结构、不改变土地性质”。项目实施后税收强度应高于同等地段工业项目平均水平，并对更新城市面貌、完善公共功能有积极作用。

第十一条（操作流程）

（一）线上申请。承租企业通过工业用地房屋权利人账户登录九亭镇资源资产管理平台，填写申请书，提供承租企业营业执照或名称核准通知书，向高科技发展公司、资产公司、久富实业公司及各实业公司，提出房屋租赁类产业项目准入及变更申请。

（二）属地审批。高科技发展公司、资产公司、久富实业公司及各实业公司，严格履行属地监管责任，在 2 个工作日内对相关申请事项进行线上初审。超时未审则默认自动通过。

（三）联合审查。初审通过后，镇经发办、投促中心书

面征询镇应急管理中心、镇环保办等部门意见，对其违法建筑、区域规划环评、安全生产等情况在3个工作日内进行审核回复。超时未回复则默认自动通过。

（四）集体评审。对于通过联合审查的企业，由镇经发办、投促中心上报分管副镇长进行审批；对于未通过联合审查的企业，镇经发办、投促中心在2个工作日内组织召开集体评审会议，会议由分管副镇长召集，根据企业情况和综合贡献度决定是否准入。

（五）手续办理。对于通过集体评审的企业，将出具意见书，意见书由镇经发办、投促中心抄送久富实业公司办理工商注册及变更有关事宜。

（六）闭环管理。久富实业公司办理完成工商注册及变更后，上传电子营业执照及税务登记证发起办结，并由镇经发办、镇投促中心进行归档。

（七）绿色通道。对于经区、镇两级认定的重大项目，以及经区、镇两级认定的优秀园区，可通过简易程序快速办理。

第十二条（事后监管）

（一）强化企业主体责任。工业用地房屋权利人须主动规范租赁、利用和经营，积极申报租赁准入申请，如未申报出租，将承担相应责任。企业违法行为纳入企业诚信体系，企业向政府申请扶持政策等不予受理。

（二）强化属地管理责任。高科技发展公司、久富实业公司、资产公司及实业公司要加强对租赁类产业项目的全过

程的监督管理，严把准入关的同时，及时发现、制止、上报租赁企业在生产运营过程中出现的违法违规行为。

（三）强化部门监管责任。各相关职能部门要严格依照本办法及相关法律法规规定，切实履行好部门职责，会同属地协同联动，强化事前审批和事中事后监管。

第四章经营性用地研判

第十三条（工作目标）

以城市规划和城市设计为引领，强化前端功能定位研究，科学排定年度供应计划，科学设定功能业态要求，加强后端评估管理，落实监管措施，实现经营性用地中商业、商务办公、文化用地产业功能落地的全生命周期管理，提高经营性用地的利用质量与效益。

第十四条（运行机制）

经营性用地研判评估小组的成员单位采用“3+X”形式。“3”即镇经发办、镇规划资源所、镇投促中心等3个常规参加单位，“X”即镇规划建设办、镇环保办、镇文体所、相关属地、公司等根据需要参加，并视情邀请专业机构或者相关专家共同参加研判。

第十五条（审议范围）

新出让的经营性用地，涵盖商业、商办、金融、文化、旅游、会展、娱乐、服务和长租公寓等用途，拟研判的经营性用地项目应符合九亭镇商务区发展定位和“4+4”（即“四区联动、四业并举”）产业布局。

第十六条（管理要求）

（一）突出规划引领。镇经发办会同镇规划资源所，做好商务区和产业社区的控制性详细规划的编制，同时做好城市整体设计有关工作，明确各地块功能业态、运营管理要求、物业持有和销售要求及后续相关管理要求等条件。

（二）明确产出要求。镇长、分管副镇长召集，镇经发组织相关部门召开研判会议，根据区域规划及功能定位，明确拟引入项目的功能业态、建筑形态、建设要求、运营管理、物业持有、持有比例年限、产业定位、土地产出、管理措施、考核监管、违约处置等，作为土地出让条件纳入土地出让合同。一般商办部分税收强度不低于1500元/平方米/年（基准容积率为2.5），将对商业商办比例和自持比例综合研判。

（三）强化后端评估。加强对已出让商业、商务办公、文化用地的产业后评估。对位于重点区域或涉及重点项目的拟出让地块，将在产业征询中特别设置监管措施，并纳入合同。监管措施可包括：与后评估制度关联的带条件销售物业，列入企业诚信异常目录，限制参与土地出让活动，不得享受产业政策，按约定评估不达标的收回土地等。

第十七条（操作流程）

（一）排定出让计划。年初排定的年度经营性用地供应计划。

（二）召开研判会议。镇经发办采用“3+X”的形式，由镇长、分管副镇长召集，组织召开镇经营性用地研判会议。研判会将根据地块的区域规划、功能定位，听取与会单位意见，明确引入项目的产业需求。涉及“三重一大”的需提交

党委会审议。

（三）开展招商工作。为防止流标，开展相关招商工作，对于符合研判会议要求的招商情况由经发办上报党委会和镇长办公会审议。

（四）提交产业征询。镇经发办完成《拟出让地块相关出让条件征询单》，并报送区经委、区规划资源局。

第五章附则

第十三条本办法由九亭镇人民政府负责解释，具体解释工作由镇经发办承担。

第十四条本管理办法自 2023 年 3 月 1 日起施行，试行期为两年。

附件 1:

九亭镇新出让土地标准		
地块基本情况	土地性质 1	土地性质 2
土地用途	工业用地	科研用地
地上容积率	2.0	3.0
地上建筑限高	30 米	50 米
出让年限	20+20 年的弹性出让	50 年
投资强度	不低于 800 万元/亩	不低于 1500 万元/亩
产出强度	不低于 1500 万元/亩/年	不低于 15000 元/平方米/年
达产税收	不低于 1500 元/平方米/年	不低于 1500 元/平方米/年
建设周期	建筑面积 5 万平方米以下为 2 年，建筑面积 5 万以上为 3 年	
能耗指标	原则上不高于九亭镇上年度能耗指标平均值	
环保要求	符合国家及上海市环保要求，并根据交易提示阶段的环保部门意见，办理相关环节影响评价手续	

附件 2:

九亭镇改扩建项目准入表

企业名称				
地块基本情况	地块名称			
	地块四至范围			
	地块总面积 (平方米)		出让面积 (平方米)	
	地上建筑面积 (平方米)		地下建筑面积 (平方米)	
	出让容积率		现容积率	
项目基本情况	项目名称			
	产业类型	(行业小类代码及名称)		
	企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例			
	项目建筑面积		项目建筑密度	
	项目容积率		项目绿地率	
	固定资产总投资下限 (万元)		投资强度下限 (万元/亩)	
	其中: 基建投资 (万元)		其中: 设备投资 (万元)	
	达产销售收入 (万元/年)		销售产出率下限 (万元/亩)	
	达产产值收入 (万元/年)		土地产出率下限 (万元/亩)	
	达产税收总额 (万元/年)		税收产出率下限 (万元/亩)	
	产值水耗上限 (立方米/万元)		产值能耗上限 (吨标准煤/万元)	
	就业人数下限 (个/百万元产值)		总人数 (人)	
	开工时间	在交地后 6 个月	竣工时间	在交地后个月
	投产时间	在交地后个月	*达产时间	在交地后年
	环保要求		出让年限	

附件 3:

承诺书

九亭镇人民政府:

我公司决定在九亭镇地块亩内进行项目改扩建，拟建建筑面积平方米，用于发展企业扩大生产，并作出以下承诺：

一、公司所提供的改扩建项目材料内容均为客观真实的。

二、公司承诺以智能工厂标准建设本项目。

三、公司保证项目建成后：

1、按照《九亭镇改扩建项目准入表》内容建设和实施。

2、工业用地用途不作改变。

3、如租赁方式经营，严格按松九府（2018）13号文件要求执行存量工业用地房屋出租许可及承租企业准入，租赁企业符合镇产业发展导向，依法经营并属地注册，税收落地。

承诺单位（盖章）

承诺人（签名）:

二〇 年 月 日

附件 4:

九亭镇产业项目准入表

第一部分：基本信息			
项目投资单位名称			
所属行业	相关制造业		
经营业绩	上一年度年收入：万元 上一年度年产值：万元 上一年度年净利润：万元 上一年度年税收：万元		
项目名称			
项目类型（街镇填写）	<input type="radio"/> 新增土地项目 <input type="radio"/> 存量土地项目		
项目内容	<input type="checkbox"/> 总部 <input type="checkbox"/> 研发设计 <input type="checkbox"/> 生产 <input type="checkbox"/> 销售 <input type="checkbox"/> 园区 <input type="checkbox"/> 其他 项目内容描述（不超过 200 字）：如突显产业优势，战略性新兴产业，规划未来发展定位等		
项目主要产品			
第二部分：土地信息			
地块名称		项目设计高度	
四至范围	东至： 西至： 南至： 北至：		
地块性质（规土填写）	<input type="radio"/> 104 <input type="radio"/> 195 <input type="radio"/> 198		
拟出让年限（街镇填写）	<input type="radio"/> 20 年 <input type="radio"/> 20+20 年 <input type="radio"/> 50 年		
用地面积	土地面积：亩 建筑面积：平方米 单层 8 米以上建筑面积：平方米 （其中地上面积：平方米，地下面积平方米）		
容积率	方案容积率： 地块规划容积率：		

第三部分：投资信息	
投资金额	总投资：万元 固定资产投资：万元 （其中：土建投资：万元，设备投资：万元）
投资进度	计划开工时间：签订土地出让合同后 6 个月 计划竣工时间：开工后个月 计划投产时间：竣工后 6 个月 计划达产时间：投产后个月 （注：建设周期：建筑面积 3 万平方米以下为 1 年，建筑面积 3 万以上 5 万以下为 2 年，建筑面积 5 万以上为 3 年）
投资指标	达产年收入：万元 达产年产值：万元 达产年税收：万元 达产年入驻企业数（针对园区）：家 固定资产投资强度：万元/亩 土地销售产出率：万元/亩 土地税收产出率：万元/亩
第四部分：其他信息	
就业情况	现员工人数：人 达产年员工人数：人
技术先进性说明	（包括核心工艺、专利技术、主要设备等）
环保情况说明	固体废弃物种类： 预估年排放量： 液体废弃物种类： 预估年排放量： 气体废弃物种类： 预估年排放量： 危化品使用名称： 预估年使用量： 其他污染说明： 请说明污染防治措施初步方案：
能耗情况说明	年用水量：吨/年 年用电量： 万千瓦时/年 能消总量：吨标准煤/年 单位增加值能耗：吨标准煤/万元（原则上不超过九亭镇上年度能耗指标平均值）

附件 5:

承诺书

我公司决定在松江区九亭镇受让土地用于开办产业类企业，并作出如下承诺：

一、我公司提供的项目可行性研究报告等预评价材料内容均为客观的、真实的。

二、我公司所建项目在二个月内，在项目所属地办理企业工商注册登记，并保证依法经营。

三、我公司所建项目在项目所属地办理税务登记，并保证依法纳税。

四、我公司所建项目未经政府批准，不得改变土地用途。

五、我公司承诺以智能工厂标准建设本项目。

六、我公司税收承诺原则上按照土地出让前按照每年承诺达产税收的 30%缴纳税款，土地出让后达产前按照每年承诺达产税收的 50%缴纳税款，达产后按照每年承诺达产税收的 100%缴纳税款。

特此承诺。

承诺单位（盖章）

承诺人（签名）：

二〇 年 月 日

附件 6:

九亭镇房屋租赁类产业项目准入流程图

