上海市人民政府办公厅关于印发《上海市加快推进具有全球影响力科技创新中心建设的规划土地政策实施办法》的通知

发文机构：上海市人民政府办公厅

发布时间：2017-12-18

发文字号：沪府办〔2017〕69号

政策类型：政策文件

政策层级：省级

来源：http://www.shanghai.gov.cn/nw41487/20200823/0001-41487\_54438.html

关键字：土地利用规划;土地利用结构;建设用地;工业用地;容积率;土地利用;土地收益

沪府办〔2017〕69号

上海市人民政府办公厅关于印发《上海市加快推进具有全球影响力科技创新中心建设的规划土地政策实施办法》的通知

各区人民政府，市政府有关委、办、局：

经市政府同意，现将《上海市加快推进具有全球影响力科技创新中心建设的规划土地政策实施办法》印发给你们，请认真按照

执行。

上海市人民政府办公厅

2017年11月28日

上海市加快推进具有全球影响力科技创新中心建设的规划土地政策实施办法

第一条 目的依据

为加快推进建设具有全球影响力的上海科技创新中心，优化科研创新空间格局，保障国家科学中心和重大科技基础设施建设，

支持产业园区转型建设科研创新功能承载区，提升科技研发和实体产业能级，服务自主创新创业，促进科研创新功能和城市功

能融合发展，推动建设全球创新城市，根据国土资源部制定的《节约集约利用土地规定》，市委、市政府《关于加快建设具有

全球影响力的科技创新中心的意见》和市政府印发的《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》《上海市城市

更新实施办法》等，制订本实施办法。

第二条 适用范围

本实施办法适用于符合上海市城乡规划和土地利用规划的工业、研发用地。

本实施办法所指园区平台，为承担市、区级各类园区建设、运营管理的平台型公司。

第三条 工作原则

（一）完善城市功能，营造有利于科技研发和创新创业的空间布局和政策环境，促进科技研发体系建设和创新经济发展。

（二）支持园区平台发展运营，提高园区平台服务科技研发和创新创业的能力，促进产业园区转型建设科研创新功能承载区。

（三）提升科技研发和实体产业能级，重点扶持研发中心等研发机构和“四新”经济、战略性新兴产业、现代服务业等企业发

展。

（四）鼓励土地节约集约复合利用，促进科技研发和产业、社区融合发展，推动产业结构调整升级。

（五）简化审批提高行政效率，改进审批管理服务，形成土地全要素、全生命周期管理机制。

第四条 简化规划实施及调整机制

（一）合理制定工业、研发用地容积率、建筑高度等控制指标。一般情况下，工业用地容积率不大于2.0，高度不超过30米；

研发用地容积率不超过3.0，高度不超过50米。对于有特殊产业功能和工艺需求的项目，经市产业、科技等部门认定，容积率

和高度指标可予突破，参照相同区位商办项目核定。

（二）加强区规划管理部门与园区管理机构的工作协调，进一步提高行政审批效能。区规划管理部门根据园区整体转型发展需

求，结合规划执行情况，及时对园区控制性详细规划进行完善。在园区交通、环境以及配套设施等容量范围内，鼓励提高园区

土地利用率。

工业、研发用地的拆分合并和绿地率、建筑密度、建筑退界线，以及未出让的工业、研发用地容积率、建筑高度等控制指标，

由区规划管理部门按照建设项目管理程序，通过专家、专业部门论证制度和建设工程设计方案公示，在核定地块规划条件中确

定。

已出让的工业、研发用地容积率、建筑高度调整，在符合产业发展导向、地区规划控制、环境保护要求、不影响相邻地块合法

权益的基础上，按照控制性详细规划修改程序审批。在工作过程中，进一步优化流程，提高效率。

第五条 支持创新服务平台提升服务能力

支持园区平台建设并持有标准厂房、通用类研发等物业，用于研发中心、研发公共服务平台、开放式创新平台、众创空间等新

型服务平台，孵化扶持科技研发机构和企业创新创业发展。

（一）新增标准厂房类工业用地、通用类研发用地出让给园区平台的，可按照产业项目类工业和研发用地供地方式供应；标准

厂房类工业用地出让价格不得低于相同地段工业用地基准地价的70%，通用类研发用地出让价格不得低于相同地段产业项目类

研发用地基准地价的70%。

（二）鼓励园区平台采用先租后售方式提供产业用房。园区平台建设的标准厂房、通用类研发物业，持有比例不得少于物业总

量的50%；可转让部分，直接转让的比例不得超过物业总量的30%，鼓励采用先租后售方式，在承租企业或机构的税收、就

业、研发投入等指标达到产业、科技部门或园区管理机构设定条件后，再转让物业。上述产业用房，应在明确土地利用绩效和

退出机制等全生命周期管理要求的基础上，提供给研发机构和“四新”经济、战略性新兴产业、现代服务业等企业；企业和研发

机构按照规定退出时，应由园区平台通过房地产转让方式，按照约定的价格标准优先回购，也可经园区平台同意转让给符合条

件的企业或研发机构。上述内容纳入土地出让合同，实施土地全生命周期管理。

（三）支持园区平台收购企业节余工业用地，用于建设标准厂房、通用类研发物业，收购企业节余土地纳入土地交易市场实

施。土地收购价格可以在原出让价格基础上，增加适当的财务成本和管理费用，原则上不得高于上一年度区域内的产业项目类

工业用地平均价格。

第六条 完善园区配套设施

按照建设宜居宜业的科技产业商务社区的目标，控制性详细规划根据实际需求的变化，合理确定配套服务设施的比例结构，适

当增加公共租赁公寓、教育文化场所、商业商务设施以及公共开放空间等配套服务功能。

增加产业园区、科研创新聚集区和周边地区的租赁住房供应，筹措供应市场化租赁住房用地，支持园区平台在产业园区内集中

建设单位租赁房，满足科技研发和创新创业人才的居住需求，促进职住平衡。

第七条 鼓励土地节约集约混合利用

（一）适应产业结构调整、科技研发和产业融合发展的需求，在自贸试验区开展的混合用地试点基础上，探索规划编制的弹性

控制与土地混合利用的引导，明确合理比例，由市场调节用途结构，充分发挥市场配置资源的决定性作用。

（二）针对产业转型发展、科研创新特点，鼓励产业项目类工业和研发用地，以及园区平台取得的标准厂房和通用类研发用

地，根据规划合理布局、统筹配建科研创新服务设施，允许配建科研创新服务设施建筑面积占项目总建筑面积的比例一般不超

过15%。

第八条 促进园区整体转型更新

区政府应统筹区域发展规划、科技研发功能布局、产业转型升级和土地利用现状等情况，调动社会主体的积极性，划定整体转

型区域，组织编制或调整控制性详细规划。

（一）已批准控制性详细规划符合转型发展方向的，可直接编制年度计划，明确存量工业用地转型项目和实施方案。

（二）按照区域整体转型开发的，根据“区域统筹规划和公共配套优先”的原则，在落实开发主体的社会公益责任的前提下，可

制定整体转型的分期开发方案。

第九条 支持科研创新和实体产业发展

（一）支持各类科研机构和实体产业企业通过土地市场取得研发和工业用地，其中，产业项目类研发和工业用地可通过“带产

业项目”挂牌方式出让；支持各类企业和单位盘活利用自有存量工业、研发用地，根据规划建设研发中心等科研功能平台，转

型发展“四新”经济、战略性新兴产业、现代服务业等。

（二）工业用地出让价格不得低于相同地段工业用地基准地价;产业项目类研发用地出让价格不得低于相同地段办公用地基准

地价的20—50%（按照不同地段确定比例）；通用类研发用地出让价格不得低于相同地段办公用地基准地价的70%。

（三）存量工业、研发用地按照规划提高建筑容积率的，土地使用权人按照规定补缴土地出让价款，区政府可根据项目的产业

类型、科研能级和土地利用绩效等情况，按照一定比例收取土地出让价款，降低科研创新和产业转型升级成本。具体比例，由

区政府集体决策确定。

（四）存量工业、研发用地按照规划提高建筑容积率补缴土地出让价款，经区政府集体决策后，可按照分期方式缴纳地价款，

或在项目竣工后不动产登记前缴纳，最长时间不得超过两年。

（五）鼓励存量工业、研发用地开发利用地下空间，按照《上海市地下建设用地使用权出让规定》，需补缴土地价款的，可参

照本条第三、四款规定执行。

第十条 提高土地利用效益

（一）土地使用权人应严格按照土地出让合同约定的开工、竣工时间进行建设，申请调整开竣工时间的，须经出让人同意并明

确延期原因，开工或竣工时间调整每次可延长3个月，开工或竣工时间延长时间不得超过12个月。

（二）以弹性年期出让的产业项目类工业用地，在出让合同中应明确土地使用权到期续期条件，可明确采用协议出让、续期价

格等土地使用权的续期方式。经区政府集体决策，可按照原出让价款，或者结合原出让价款和续期时工业用地基准地价等，综

合评估确定续期价格。

第十一条 加强土地利用监管

（一）加强土地使用权转让管理。对存在违法用地和违章搭建、闲置土地、擅自改变土地用途和建设规划条件的，以及土地出

让合同中对土地使用权转让有约定的，不得以改变土地使用权人的出资比例、股权结构等方式，变更土地使用权。

（二）加强闲置和低效产业用地处置。强化区政府闲置和低效产业用地处置的主体责任，建立完善闲置土地处置的长效工作机

制，严格土地供后监管，按照合同约定，落实土地利用绩效评价和土地使用权退出机制，切实预防土地闲置；按照国土资源部

《闲置土地处置办法》，及时开展闲置土地调查认定，合理界定闲置原因，分类进行处置。通过暂停逾期未开工项目较多的街

镇和园区新增用地出让、公开挂牌督办、定期通报等方式，促进闲置土地处置。对低效的产业用地，可结合土地出让合同约

定，综合运用财政税收、环境保护、安全监管、信用惩戒等措施，推进低效产业用地盘活利用。

（三）加强对园区平台的运营监管。区政府要进一步加强对园区平台引入产业和科研项目、产业用房租售情况的监管。园区平

台引入产业和科研项目不符合发展导向，产业用房租售对象、租售方式、临时使用不符合产业和科研等规定要求的，不再享受

可转让50%物业的支持政策。

（四）加强信息共享和共同监管。探索建立全市统一的土地全生命周期管理信息平台，将各类用地的建设、功能、运营、环境

等指标以及土地使用条件、利用绩效等履约情况纳入信息平台，积极推动工商、财税、产业和园区管理等部门在统一平台上共

享信息资源，按照“谁提出、谁监管”的原则，实施共同监管，提高土地利用综合效益。

第十二条 实施日期

本实施办法自印发之日起施行，有效期至2020年11月30日。