

宁波产业空间新政即将施行

规划、供地等四大举措赋能实体经济高质量发展

近日,宁波市人民政府办公厅印发《关于推进产业空间提质增效 支持实体经济高质量发展的实施意见》,从规划保障、精准供地、存量盘活、用海保障等四大领域推出一系列创新举措,既为实体经济发展松绑降本,也通过产城融合补齐园区民生配套短板。

该政策将于2026年8月14日起正式实施,有效期至2030年8月14日。

● 规划留足弹性

将打造15分钟产业社区作为改革重点

以往产业园区普遍存在重生产、轻配套的问题,产业工人生活便利性不足。此次新政将打造15分钟产业社区作为改革重点,支持工业集聚区统筹工业用地配套指标,鼓励平台公司或同一主体统筹自有工业用地指标,集中建设邻里中心,相应核减服务范围内的配套设施规模。同时,单一性质产业用地的配套设施中,建筑面积不超过300平方米且不超过配套总面积5%的部分,可直接用作小型商业服务网点、便民设施。

规划弹性也迎来大幅升级。新政创新性增设“X”类产业用地,分为二产、三产两类,在详细规划阶段不锁定具体用途,可在工业、仓储、科研、生产性服务业等产业类用途中选择单一或混合使用(住宅用地除外),给产业发展留足调整空间。

针对工业仓储自行改造项目,规划调整程序进一步简化;低效用地再开发项目的建筑密度、建筑退距、停车位等指标,经属地论证确实无法达到现行标准的,可按不低于现状条件改造,工业、仓储类改造项目的绿地率还可不作限制。

宁波市自然资源和规划局相关负责人表示,新政一方面通过配套统筹和功能兼容,补齐产业园区的生活服务短板,让产业工人在家门口就能享受到便民服务,推动园区从“单一生产区”向“产城融合社区”转变;另一方面通过弹性规划表达,破解以往用地功能固化、适配性差的难题,更好适配快速迭代的产业发展节奏。

● 供地模式创新

新质生产力项目将享地价优惠

在产业用地供给端,新政打出“精准配置+降本减负”组合拳。其中,创新型产业用地(M0)的适用范围将扩大至全市域,重点支持新兴产业、未来产业以及其他顺应新趋势的新质生产力项目,为科创型企业成长提供充足空间载体。

针对混合产业用地,新政探索“带用途清单出让”模式:土地出让时可附带规划条件明确的用途清单及构成比例范围,并在合同中约定“项目建设和运营过程中,可按照合同约定的清单及构成比例范围,进行用途混合利用和灵活转换,无需补缴地价”,大幅降低企业调整业务布局的成本。

针对短期内无法按照规划实施或规划留白的已收储土地、批而未供土地,在不改变远期规划用途的前提下,新政推出土地1.5级开发利用模式,可短期用于交通接驳、全民健身、农贸市场、工业生产、仓储物流、研发、景观绿地等短期使用需求,建筑高度一般不超过24米,使用年限通常不超过10年。

企业最关注的用地成本方面,新政给出了明确优惠:新兴产业、未来产业及其他顺应新趋势的新质生产力项目,可按基准地价的80%确定土地出让起始价;重点产业链涉及的工业用地,可按不低于市场评估价70%且不低于基准地价80%确定土地出让起始价。新出让工业用地的土地出让价款可分期缴纳,首期缴纳比例不低于50%,剩余价款1年内缴清,特殊新质生产力项目可延长至2年缴清。

● 存量空间盘活

低效用地再开发可享5年过渡期红利

作为工业大市,宁波存量产业空间规模庞大,盘活低效用地、助力企业就地转型升级,是此次新政的核心内容之一。

新政明确,在符合国土空间规划的前提下,支持权利人按规划用途和强度实施低效用地再开发(经营性房地产用地除外),可重新核定规划条件并办理协议出让手续。既有建筑在保持主体结构基本不变的前提下,可依法永久或临时改变全部或部分建筑的使用功能,符合正面清单的项目将简化审批流程。

针对符合国家政策

支持的产业和行业,新政设置了5年用途转换过渡期,过渡期内无需缴纳土地年收益金,大幅降低企业功能转型的成本压力。过渡期满评估通过后,企业可选择按规划用途办理协议出让手续;无意完善用地手续的,也可按临时改变房屋用途政策按年缴纳土地收益。

针对企业改造期间的生产需求,新政还推出“分期改造”暖心机制:允许工业、仓储用地采用“一次规划许可、分期建设验收”的模式实施改造,最大限度减少改造对企业正常生产经营的影响。

● 陆海统筹发力

探索用海保障新模式

针对临海产业发展需求,新政还健全了产业用海保障机制,推出多项创新举措:探索相邻区域和历史围填海区域“组合出让”,推动建设用地与海域使用权“联合出让”,创新“岛-海联动开发”模式,实行整体设计、整体论证、分级报批;建立“三维地籍调查+分层设权登记”机制,探索海域使用审批与不动产登记协同机制,实现“交海即交证”,提升用海审批效率,为

临港产业发展提供空间保障。

据了解,此次新政是宁波落实要素市场化配置综合改革试点任务的重要落地成果。宁波市自然资源和规划局相关负责人表示,新政立足于我市的发展特征,对各项政策事项厘清责任归属、操作流程与审批权责,有利于我市持续优化产业空间供给质量,为宁波实体经济高质量发展、提升产业核心竞争力提供坚实支撑。

记者 周科娜 通讯员 林倩 姚佳艺 茅建民



俯瞰市区景色。记者 杨辉 摄