上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2024〕357号

关于印发《加强规划资源政策创新集成 加快推进重大科技创新产业项目建设的若干意见》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各相关单位:

《加强规划资源政策创新集成 加快推进重大科技创新产业项目建设的若干意见》已经2024年8月22日局长办公会审议通过，现予印发，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局

2024年8月27日

加强规划资源政策创新集成 加快推进重大科技创新产业项目建设的若干意见

为更好服务科技强国战略和上海国际科技创新中心建设，加强规划资源统筹谋划和整体设计，推动国家实验室、高新技术企业等科创类的头部企业、重大项目、重大平台产业项目高质量发展，提出加快推进科技创新产业项目建设若干意见。

一、总体要求

以习近平总书记关于科技工作的重要讲话精神和全国科技大会精神为指导思想和根本遵循，按照市委、市政府和自然资源部的相关工作部署，坚持发挥科技创新在上海“五个中心”建设中的关键作用，以高水平科技创新培育高质量发展的新动能。

二、工作导向

结合科创产业项目现实需要和战略需求，聚焦“强化科技创新策源功能”主线，坚持发挥规划战略引领和资源要素重要支撑作用，深化区域协同、优化市域空间，加强规划资源管理政策创新集成，全面支持科创产业项目高质量发展，营造具有全球竞争力的创新生态。

三、主要举措

（一）坚持规划引领，建设科技创新策源、科技成果转化和科技人才聚集高地

1.以“上海2035”城市总体规划为统领。聚焦“五个中心”建设重要使命，立足上海科创策源功能与产业体系基础，把握“数字化、智能化、绿色化”发展机遇，围绕上海“3+6+4+5”的现代化产业体系，聚焦“强化科技创新策源功能主线”，形成有利于科技创新的国土空间布局。**进一步深化区域协同，**高质量编制长三角和上海大都市圈国土空间规划，优化区域科技创新和产业创新网络空间布局，推进产业链创新链资金链人才链深度融合；**进一步优化市域空间格局，**积极打造具有区域辐射能力和核爆牵引作用的科创策源中心，引领科创要素和产业聚集发展，深化全市战略性、前瞻性、带动性的科技空间布局。结合“大吴淞”、东方枢纽等地区的开发建设，做好对科创空间的战略布局与规划统筹。

2.应保尽保，进一步强化科技创新的空间保障。一是保障本市产业空间总量。对承载科创产业功能的产业基地，严格限制改变产业用途，纳入全生命周期管理。深入推进“两评估、一清单、一盘活”产业用地绩效评价与分类处置，优化产业空间结构，推动产业用地规模化、集约化、绿色化发展，为重大科创类产业项目落地提供空间保障。**二是满足科创产业项目建设需求。**积极服务科创产业项目选址工作，鼓励在产业基地、产业社区、国家公告开发区及规划明确的创新功能集聚区落地，按需确定用地性质、容积率和建筑高度等规划指标。结合规划设计方案论证，规划编制阶段可以支撑科创产业项目绿地率合理设置；建筑密度以审定的设计方案为准。确因生产工艺特殊性需要，建筑层高超过4.5米以上的中试研发建筑，经产业部门确认后，按该层实有建

筑面积计入容积率。

3.优化空间环境品质，提供更有利于激发创造力的工作生活环境。鼓励通过“三师联创”、规划实施平台等工作机制，加强科创企业、科创街区、科创园区整体空间环境功能性、趣味性、艺术性塑造，聚焦研发中心、生产中心、科技展示等核心业态，融合商业、文化体育、休闲娱乐等多功能于一体，并融入文化体验，给员工带来开放、生态、利于创新与交流的工作空间。建筑单体可以采用空中连廊的方式，实现空间联通的同时，整合建筑空间的秩序与层次，营造多首层空间，增加公共活动空间和休憩区域，承载多样化的工作生活场景。优化建筑立面设计，融合理性与创意，增加视觉元素，提升设计美感，形成建筑空间整体风格。以优质公共服务和城市环境留住人才，实现人才导入、产业导入和功能导入的有机结合。以15分钟社区生活圈基本单元为平台，围绕科研人才日常生产生活需求，不断完善科技创新人才所需的各类公共服务设施，塑造理想事业和生活温情相融的城市空间格局。

（二）优化国土空间要素供给，保障科创产业落地实施

4.加强科创产业项目用地指标保障。切实推进建设用地减量化，用好用足增量用地指标，充分保障市、区科创产业项目的用地需求。市级年初预下达年度建设用地计划，各区优先用于重大科创产业项目，实现“指标等项目”，切实提高要素供给效率。用地指标向重大科创产业项目倾斜，对于急需落地的，通过周转暂借等方式迅速响应项目需求，保障项目用地手续按时办理。

5.优化土地供应方式。一是深化土地出让措施。科创产业项目类工业用地和研发用地采取“带方案”挂牌方式供应；标准厂房类工业用地、通用类研发用地通过公开招拍挂方式供应。在土地供应前，各行业主管部门或依法设立的开发区（园区）统一开展环境影响、水土保持、文物考古等评估和普查，普查结果、规划条件和相关控制指标通过出让公告公开发布。**二是实行弹性年限出让制度。**国家和本市重大产业项目、战略性新兴产业项目，按照本市相关规定和程序进行认定后，以认定的出让年期出让，最高不超过50年。对科创产业项目，鼓励采用先租后让、长期租赁方式供应土地，采用长期租赁的，租赁期间租金可按不低于该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定年租金标底；采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定，后期租赁转出让的土地价款，按土地租让总价扣除已缴纳租金余额确定。

6.鼓励科创产业项目用地规划土地弹性利用。为整合科技创新资源，引领战略性新兴产业发展，优先支持在管理制度齐全、投入产出效益较好的产业社区和国家公告开发区范围内适用产业用地融合管理要求（M0）。规划实施中，确保以产业为主导功能，相应地块用地性质可在工业、研发、仓储之间（危化品仓储等用地除外）进行转换或混合设置。

单一用途产业用地内，科创产业类项目可建其他产业用途和生活配套设施的比例提高到地上建筑总量的30%，其中用于零售、餐饮、宿舍等生活配套设施的比例不超过地上建筑总量的15%。

同一主体的相邻多个产业用地（包含被规模较小的道路、河道分隔的相邻地块）进行开发建设时，经产业、生态环境、安全等有关部门认定并调整详细规划后，可统筹平衡生产、生活配套设施，进行集中设置，相关配建和监管条件应当纳入土地出让合同。集中配建部分建筑量不能高于该地块产业主导用途建筑量。

（三）优化营商环境，保障科创产业项目建设提质增效

7.提高控制性详细规划调整效率。会同各区积极指导规划编制单位提高科创产业项目规划编制质量，提高控制性详细规划的弹性适应能力。对于需开展规划调整的科创产业项目，提高规划审批效率，以区为主推进控规编制，鼓励在法定公示时间30个自然日内，能并不串，同步开展意见征询、方案完善等工作，规划成果上报后，原则上在10个工作日内完成规划审批。

8.优化详细规划实施深化。根据科创产业项目实际建设需求，优化规划条件，无需修改详细规划的情况下，进一步完善详细规划实施深化的管理规定、适用清单和办理流程。对于主管部门认定的科创产业项目，在详细规划指标弹性控制范围内，确定项目容积率和建筑高度。总结借鉴临港、张江工作经验，在前期准备工作充分的前提下，科创产业项目3个工作日内完成图则审核入库工作，加快项目实施。

9.巩固提升规划资源全流程审批成效。一是各规划资源管理部门应加强对科创产业项目用地条件的协调，依托本市行政协助管理系统提前明确规划建设相关要求，指导建设单位结合生产工艺和生产需求，在符合国家和本市相关标准规范的前提下，优化

建筑布局，实现**“拿地即开工”。二是**在出让土地项目向企业交地环节同步核发建设用地规划许可证和不动产权证，实现**“交地即交证”**。**三是**本市科创产业项目，单幢建筑已竣工且满足使用功能，可按照建筑单体对一个《建设工程规划许可证》分批次进行竣工规划资源验收，实现**“一证多验”**，积极支持工程建设项目单体建筑尽快投入使用。**四是**进一步推进**“竣工即交证”**，符合“测算合一”标准的项目由测绘服务机构统一完成房产平面测量和房屋面积计算等工作，出具“多测合一”成果报告。企业取得测绘成果后，通过线上平台同步办理竣工规划资源验收、竣工验收备案和不动产首次登记。

四、深化保障

10.推进科创产业项目帮办代办服务。坚持“事项划齐”，一类事项原则上由一个部门统筹、一件事情原则上由一个部门负责，落实首问负责制，设立项目专管员，实现规划资源政务服务“一门进、一门出、一门清”的改革目标。夯实区级政府主体责任，由区政府组织区相关部门，帮助企业做好重大科创产业项目策划，加强前期服务。市规划资源管理部门和市相关部门应主动对接，按照职责做好服务保障工作。鼓励以区为主导，及时总结产业代办服务工作经验，搭建“区级、产业园区、街镇”三位一体的代办服务平台，加强各部门之间协调，梳理形成科创产业项目审批流程图，为企业提供精准化、全方位、全流程的审批代办服务。

11.推行智慧好办，提升规划资源政务服务智能化、便利化水平。围绕打造“智慧好办”，在依托“一网通办”实现规划资

源工程建设项目审批“全程网办 ”的基础上，开展建设工程设计方案审批等高频政务服务事项“智慧好办”，为企业提供智能引导、智能预填、智能申报及智能预审等智慧化服务；同步设置线上人工帮办及智能小申功能，为企业提供精准服务、伴随服务，全面提升政务服务效能。

12.推进“全程网办”完成不动产登记。基于“共享库”和区块链技术的企业间非居住不动产转移登记全程网办，可为科创企业办理不动产登记提供更加高效便捷安全的网办服务。推动在长三角地区打造“全程网办”为主、线下帮办为辅的一体化“跨省通办”示范样板，供科创企业在长三角范围内就近选择不动产登记机构获取专业帮办服务。

13.加强规划资源政策宣贯。在“一网通办”平台公开并及时更新办理工程建设项目审批相关事项的《办事指南》，方便企业公众在线获取建筑许可、竣工验收等相关事项办理要求。在已上线的“获取经营场所”营商环境专栏内，公开并及时更新规划、建筑相关法律法规、政策文件和各层级规划，通过“一张图”实现“以图查规”，方便企业在线查询相关规划信息。进一步加强对区规划资源部门和园区平台的规划资源政策培训，提升政府服务精准水平。

公开属性：主动公开信息

上海市规划和自然资源局办公室　　2024 年 8 月 27 日印发