

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2019〕68号

关于印发《关于进一步优化营商环境， 加快推进产业项目规划实施的细则》的通知

各区规划土地局、各派出机构、各管委会：

为贯彻落实优化营商环境的部署要求，更好地服务实体经济，推动先进制造业高质量发展，加快推进产业项目落地，制定《关于进一步优化营商环境，加快推进产业项目规划实施的细则》。现予印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2019年2月3日

关于进一步优化营商环境， 加快推进产业项目规划实施的细则

第一条（目的）

为进一步贯彻落实《上海市人民政府关于印发本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见的通知》（沪府规〔2018〕21号），更好地服务实体经济，推动先进制造业发展，加快产业项目落地，优化营商环境，制定本实施细则。

第二条（指导思想）

围绕提高产业项目规划土地管理效率，确保城市发展安全的总体目标，落实工程建设项目审批制度改革的具体要求，简化审批流程，细化项目分类，实行弹性控制，加强主动服务，进一步提升企业的获得感。

第三条（适用范围）

本实施细则适用于产业基地和产业社区内，符合产业发展导向、地区规划控制、环境保护要求且不影响相邻基地合法权益的工业仓储类项目和研发中试类项目（易燃、易爆等危险品和化学品项目除外），聚焦人工智能、集成电路、生物医药、新能源汽车、航天航空、新材料等重点发展产业。

战略预留区内的产业项目按本市战略预留区规划和土地管理要求执行。

第四条（建筑容积率控制）

对于新增产业用地项目，如已批控制性详细规划中地块指标未达到产业用地容积率上限（工业仓储类项目容积率在 2.0 以下、研发中试类项目容积率在 3.0 以下。下同），区规划资源部门可以直接按照产业用地容积率上限核定规划设计条件，并调整相关规划图则，纳入市局信息平台统一管理。

新增产业用地项目如需超过产业用地容积率上限，经产业、科技和规划资源等部门专题论证后，按照相关规定调整控制性详细规划，确定具体容积率指标。

鼓励新增产业用地采用带方案出让，由土地储备部门先行组织方案设计，并报区规划资源部门审核。

对于存量产业用地，鼓励集约高效利用。工业仓储类项目容积率在 2.0 以下、研发中试类项目容积率在 3.0 以下的项目，如突破原有土地出让合同和控规要求的，可以根据工业工艺和实际需求，由区规划资源部门组织建筑方案论证，按照“先调后办”的原则，调整相关规划图则并纳入市局信息平台统一管理，在此基础上核发《建设工程规划许可证》，并按相关规定和程序签订土地出让补充合同，纳入土地全生命周期管理。

第五条（建筑高度调整）

对于产业项目的建筑高度实行弹性控制。

对于新增产业用地项目，如已批准的控制性详细规划中地块指标未达到产业用地建筑高度上限（工业仓储类项目建筑高度在 30 米以下、研发中试类项目建筑高度在 50 米以下。下同），在

符合地区净空、风貌保护等高度控制要求且保证相邻业主合法权益的前提下，区规划资源部门可以直接按照产业用地建筑高度上限核定规划设计条件，并调整相关规划图则，纳入市局信息平台统一管理。

新增产业用地项目如需超过产业用地建筑高度上限，经产业、科技和规划资源等部门专题论证后确定具体高度指标，作为规划设计条件核定的依据，并调整相关规划图则，纳入市局信息平台统一管理。

对于存量产业用地项目，其建筑高度超过原有土地出让合同和控规要求的，可以根据工业工艺和实际需求，由区规划资源部门组织建筑方案论证，按照“先调后办”的原则，调整相关规划图则并纳入市局信息平台统一管理，在此基础上核发《建设工程规划许可证》，并按相关规定和程序签订土地出让补充合同，纳入土地全生命周期管理。

对于存量产业用地项目，其新、改、扩建筑高度如需超过产业用地高度上限的，参照新增产业用地项目程序办理。

第六条（建筑功能管理）

规划资源部门应会同产业主管部门，加强工业仓储和研发中试类项目使用功能管理，在方案审核和建设工程规划许可阶段，从总平面布局、建筑单体设计、建筑结构、服务设施配套和生产工艺需求等方面严格把关，确保建筑使用符合产业用途。

仓储类项目应加强交通集疏运条件的可行性论证，中试类项目应加强环保可行性论证。

第七条（建筑布局弹性管理）

产业用地项目其总平面布局已经规划资源部门批准，若因企业的工艺流程和生产研发需要，对建筑平面位置、建筑密度等进行调整的，在确保符合消防、卫生、环保、安全等要求，并保证相邻业主合法权益的前提下，由规划资源部门直接办理相关审批手续。

分期建设的产业用地项目应明确分期建设内容；后续建设中若因企业的工艺流程和生产研发需要，对建筑平面位置、建筑密度等进行调整的，按上述要求执行。

第八条（建筑层高和面积计算）

在审定方案、核发《建设工程规划许可证》和建设工程竣工综合验收时，对于建筑层高超过8米的工业仓储类项目，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

对于确因工艺特殊性，建筑层高超过8米以上的工业厂房和仓库，经征询产业主管部门确认后，按该层实有建筑面积计入容积率。

第九条（优化审批流程）

产业项目签订土地出让合同时当场领取《建设用地规划许可证》。

对于带方案出让的产业项目，在签订土地出让合同时当场领取变更主体的方案批复。

带方案出让项目领取《建设用地批准书》时，如提交符合设计方案的施工图纸规划部分，可当场核发《建设工程规划

许可证》。

第十条（推进告知承诺）

鼓励产业用地项目规划土地管理中实施告知承诺制度，提高行政审批效能。

采用告知承诺方式送审设计方案的，可免予设计文件技术性审查，方案需公示的除外；采用告知承诺方式申请《建设工程规划许可证》，规划资源部门当场办理《建设工程规划许可证》。

规划资源部门对采用告知承诺方式办理的建设项目，应及时将审批结果和相关资料分送相关管理部门。

规划资源部门在做出准予审批决定后2个月内，对告知承诺的内容进行检查，如不属实或违反相关规定，审批机关有权对审批决定予以撤销。

第十一条（提前主动服务）

加强主动服务，推进市、区协同。落实区政府在推进产业项目实施落地的主体责任，由各区政府组织区相关部门，充分利用“多规合一”业务协同平台，加快推进全市产业项目实施库建设，对重大产业项目做好项目策划，加强前期服务，确保项目落地。市规划资源局和市相关管理部门按照职责做好服务保障工作。

第十二条（帮办服务）

鼓励市、区产业招商部门、产业园区管委会等管理机构，组织开展企业帮办服务，对接企业实际需求，会同规划资源、住建等管理部门，积极做好政策宣传，精准把握企业诉求，主动协调各类矛盾，帮助企业做好各项前期准备、项目报建和竣工验收等

工作。

第十三条（施行日期）

本实施细则自 2019 年 3 月 1 日起施行。

抄送：市发展改革委，市经济信息化委，市商务委，市生态环境局。

上海市规划和自然资源局办公室

2019年2月3日印发