宁波市推进“工业上楼”三年行动计划

（2025-2027年）

“工业上楼”是在工业用地或工业占主导的混合用地上，建设可承载研发设计、试验检测、生产制造及相关配套服务等功能的工业大厦或工业综合体，是创新工业发展模式，培育新兴产业的重要抓手和载体。为贯彻党的二十届三中全会精神，落实市委、市政府关于推进“工业上楼”的部署要求，以及《宁波市加快推进新型工业化行动纲要》、《宁波市低效用地再开发试点实施方案》等文件精神，适应科技创新和产业发展的新需求，打造优质空间发展新质生产力，特制定“工业上楼”三年行动计划（2025-2027年）。

一、总体要求

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕“2070”工业集聚区建设，以全域国土空间综合整治为牵引，以提升工业空间经济承载容量和产出水平为目标，以“新增供地”、“连片改造”、“单体提容”为重点，以政策制度创新突破为支撑，坚持因地制宜、分类推进，引产上楼、促产提质，集聚强链、完善生态，积极有序打造生产、生活、生态“三生融合”的高品质工业新空间，助力产业经济高质量发展。

（二）主要目标

聚焦产业高端化、绿色化、集成化，积极推进产业转型升级和制造业高质量发展，到2027年，全市推进市级“工业上楼”示范项目100个以上，支持各类经营主体建设容积率2.5以上的高品质工业空间1000万平方米，推进现代制造与生产性服务业在高效能空间载体融合共生，涌现一批科技含量高、核心竞争力强的独角兽企业和专精特新企业，成为创新创业、企业培育和产业增长的新动能、新引擎。

二、重点任务

（一）明确“上楼”推进重点

**1.统筹推进连片改造“上楼”。**协同推进“工业上楼”与区块连片改造联动，与全域国土空间综合整治的耦合。健全“综合评价—片区策划—实施方案—推进计划”的工作机制，对“2070”集聚区内和工业控制线外零星工业用地开展以亩均产出、生态环境和安全影响等因素为主的改造潜力分析，动态形成“工业上楼”重点清单。鼓励国资平台、专业机构、村级集体、工业企业等主体探索推行联合拿地联合建设，推进连片改造项目通过配建商业、居住用房等形式进行统一规划整合和改造开发，打造产业协同、空间集约的上楼片区。到2027年，全市连片改造面积超2万亩。〔责任单位：市数字经济局（市经信局）、市自然资源规划局、市住建局、各区（县、市）政府，高新区、前湾新区管委会，下同。〕

**2.有序推进单体企业提容“上楼”。**在符合规划、不改变土地用途，保障建筑主体和生产安全的前提下，鼓励结构转型快、成长潜力好、空间需求迫切、生产工艺易于“上楼”的优质制造业企业在现有用地采用新建、改建、扩建等多种形式推进旧厂区、旧厂房改造，提高容积率，推进“工业上楼”。优先支持工业区块控制线内企业提容改造；在符合相关规划，满足消防、建筑结构安全的前提下，工业区块控制线外零星工业用地“零土地”技改，按工业区块控制线管理办法执行。到2027年，全市单体提容项目容积率原则提升至2.0以上。〔责任单位：市数字经济局（市经信局）、市自然资源规划局、市住建局〕

**3.推动新增供地项目高标准“上楼”。**引导新供地项目围绕新一代信息技术、数字经济等新兴产业积极打造高品质、高标准“工业上楼”，鼓励装备制造等传统产业有条件“上楼”，实现项目与产业发展高度适配。除符合《“工业上楼”产业引导》指南规定的“不建议上楼项目”外，全市按产业导向目录实施容积率准入。新增供地项目容积率一般不设上限，市区范围内原则上不低于2.0，其中M0用地容积率一般不低于2.5。余姚、慈溪、宁海、象山参照市六区标准，宜高则高。严格落实《宁波市工业集聚区专项规划》，新供地项目原则上统筹布局在工业区块控制线内。〔责任单位：市数字经济局（市经信局）、市自然资源规划局、市住建局〕

（二）推动产业向“新”发展

**4.以“上楼”带动产业创新。**深入贯彻“上下楼就是上下游、产业园就是产业链”发展理念，以“工业上楼”带动产业创新，积极推进“先进制造+研发办公+总部大厦”的模式。聚焦重点“上楼”项目，打造智造空间，积极培育先进制造、智能制造、服务型制造等新兴模式和智能传感、人工智能、人形机器人、量子信息等新兴产业，以及与工业生产配套的软件信息、科技服务等现代生产性服务业。推进一批优势明显、成长性好的优秀企业加快培育成有竞争力的创新型龙头企业，引领工业楼宇创新发展。〔责任单位：市数字经济局（市经信局）、市发改委、市科技局〕

**5.以“上楼”引导产业转型。**鼓励传统工业企业按照“能上则上”原则，通过优化工艺流程、调整空间布局、实施分层荷载、集成物流运输等途径“上楼”。支持传统企业围绕智能化生产、促进技术装备和产品更新换代、改善生产环境等方面加大转型投入，采用工业大厦或工业综合体等模式，推动生产、管理等重点环节集成互通和协同管控，通过“上楼”向先进级智能工厂升级，推进企业向高端化、智能化方向转型,壮大数字经济企业队伍。〔责任单位：市数字经济局（市经信局）、市住建局、市科技局〕

**6.以“上楼”培育创新载体。**聚焦高精尖产业领域和未来产业方向，以甬江科创区为重点，打造一批科技孵化服务能力强的“工业上楼”项目，培育一批孵化器、创新中心、研发机构、检测试验等创新（服务）平台。鼓励龙头企业依托自身资源在“上楼”空间建设专业化孵化载体，推动“龙头企业+孵化赋能”模式，促进资源聚集与开放共享。完善楼宇综合服务功能，集成技术研发、成果转化、企业孵化等创新要素，构建“上楼”空间全链条创新生态。〔责任单位：市科技局、市市场监管局、市发改委、市数字经济局（市经信局）〕

**7.以“上楼”推动精准招引。**瞄准数字经济等高度依赖创新的新经济形态，强化新领域新赛道制度供给，支持新产业新业态新模式在工业楼宇落地。建立完善“工业上楼”项目招商体系,开展跨区域、跨行业、跨园区联合招商，突出以商招商、链主招商、产业链供应链招商、基金券商招商等，推动优质项目“上楼”集聚。迭代升级“甬招商”数字化管理服务平台，归集“工业上楼”载体企业名录、项目基本信息、产业定位、招商方向、产业配套等关键招商信息，细化产业招商目标企业清单，实施精准招商。到2027年，全市招引1亿以上“工业上楼”项目50个。〔责任单位：市投资促进局、市数字经济局（市经信局）、市发改委〕

（三）探索多元开发路径

**8.鼓励多元主体开发。**支持“链主”企业、优质产业园区运营商、原建设用地使用权人以及各类投资开发公司、国资平台、民间资本等多元化主体参与“工业上楼”项目投资建设及运营管理，鼓励更多社会资本和民营企业参与“工业上楼”项目。以“保本微利”的原则，支持各类企业通过一级市场拿地或二级市场收购等方式参与“工业上楼”项目建设。〔责任单位：市数字经济局（市经信局）、市自然资源规划局、市国资委、市住建局、市发改委〕

**9.推动数绿融合开发。**鼓励实施智慧楼宇建设，通过5G、云计算、物联网、大数据、人工智能、移动互联网、万兆光网等新一代信息技术和先进管理模式，推动园区和楼宇数字化转型。鼓励按照“安全可行、绿色低碳、美观实用”设计原则进行第五立面设计，推进分布式光伏系统建设，提升新能源使用比例。鼓励布局一批独立储能电站，推动“光伏+储能”“新能源+储能”应用。鼓励园区合理规划充电站数量，优先部署超充设备，支持将独立储能设备占地面积纳入计容建筑面积。积极推进绿色低碳供应链升级，支持建设零碳楼宇、零碳园区。全市“工业上楼”项目分布式光伏实现“应装尽装”。〔责任单位：市住建局、市能源局、市自然资源规划局、市数字经济局（市经信局）、市发改委〕

**10.加强园区风貌开发。**围绕“工业上楼”的产业类型及细分领域，按照工业厂房建筑设计技术标准，对工业建筑柱距、楼面荷载、垂直交通、消防安全等相关标准进行引导约束，科学设置园区建筑密度、行政办公及生活服务设施配套用地比例等规划技术指标，保证工业楼宇安全性、经济性、适用性，满足不同生产工艺个性化生产需求。“工业上楼”项目建筑形态应具备工业建筑或公共建筑的外立面特点，避免采用住宅化的外观形态，宜采用简洁、明快的建筑风格，打造统一的立面效果，形成宁波市“工业上楼”和“2070”工业集聚区统一标识。“工业上楼”项目应体现企业文化或产业特色、与周围整体城市风貌相协调园区立面效果。〔责任单位：市住建局、市自然资源规划局、市数字经济局（市经信局）〕

三、支持政策

（一）加强用地保障。每年工业用地用于保障民间投资项目比重不低于80%。城镇低效用地再开发涉及企业实施“工业上楼”项目的，经批准可将与企业现状用地相连的、单宗面积不超过3亩且累计面积不超过再开发项目用地总面积10%的边角地、插花地、夹心地一并集中再开发，并按照再开发地块的供地方式办理供地手续。推进工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应方式。探索实行产业链供地，对产业链关联项目涉及的多宗土地实行整体供应。〔责任单位：市自然资源规划局、市发改委、市数字经济局（市经信局）、市投资促进局〕

（二）鼓励连片开发。支持相邻地域的企业进行联合再开发，涉及宗地出让终止期限不一致的，可按土地面积进行加权平均明确统一剩余出让年限，也可通过补交差额年限出让价款后按出让终止期最迟一宗土地重新确定出让终止期。探索联合投标或竞买工业用地，按照土地出让合同和投资建设协议的约定，对联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、类型等办理分证；公共配套设施由中标或竞得联合体共同共有，首次登记后不得分割。（责任单位：市自然资源规划局、市税务局、市发改委）

（三）提升配套比例。制造业企业建造工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施建筑面积的占比，可在配套建设的行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积最高可达工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。对符合规定的“工业上楼”项目的研发、设计、检测、中试设施的用地面积占项目总用地面积的比例达7%以上的企业，在亩均效益综合评价时超出7%部分不计入评价用地面积。〔责任单位：市自然资源规划局、市数字经济局（市经信局）〕

（四）降低开发成本。“361”万千亿级产业强链补链延链项目、链主型企业融通发展项目、单项冠军和专精特新“小巨人”企业项目用地，可按不低于基准地价的80%确定土地出让底价。允许新出让的工业用地可按规定分期缴纳土地出让价款。对现有工业、仓储用地经批准实施拆建、改扩建等提高容积率或建设配套停车楼（库）的，在符合相关法律法规的前提下，不再增收土地价款。对企业利用地下空间建设仓储、停车等设施的，鼓励属地对地下建筑面积按照一定标准给予补助。〔责任单位：市自然资源规划局、市财政局、市数字经济局（市经信局）〕

（五）加强金融保障。发挥政策性金融中长期投融资优势，对“工业上楼”项目提供低成本资金支持。鼓励商业银行设立“工业上楼”项目专项贷款品种，在贷款利率、期限、担保等方面提供优惠贷款条件。积极引入保险、信托等资金，支持优质“工业上楼”项目发行企业债券。鼓励产业基金采取“拨改投”方式支持“工业上楼”，国有企业通过新建、收购、租赁等方式参与“工业上楼”项目建设。（责任单位：市国资委、市委金融办）

（六）推广示范标杆。支持从“腾笼换鸟”专项经费、工业和信息化专项资金中安排资金，用于推进“工业上楼”项目的试点示范。每年择优遴选一批高端化、绿色化、智能化协同发展，主导产业特色明显、功能配套齐全的“宁波市智造示范空间”精品项目，由市级部门统一授牌。支持区（县、市）每年认定一批“工业上楼”优质项目，并按照一定标准给予奖励。〔责任单位：市数字经济局（市经信局）、市财政局〕

四、保障措施

（一）强化组织推动。各级党委政府负总责，建立条线指导、整体协同联动的责任体系和工作机制。推进各区（县、市）建立“工业上楼”项目清单库，并纳入全市工业用地土地储备三年滚动计划，予以重点保障。各部门根据本行动计划，加强对区（县、市）部门的指导，协力推进“工业上楼”项目建设。

（二）优化审批程序。“工业上楼”项目规划调整、用地许可、方案批复、施工许可等审批事项由各地自行实施，涉及市级审批权限的，由市相关部门依法给予支持，鼓励实行“多证齐发”、拿地即开工。各地应细化“工业上楼”项目审批流程，加强日常监管，明确监管责任部门。

（三）加强管理运营。“工业上楼”项目应纳入工业用地全生命周期管理，全面推行“方案模拟审查”，定期开展“工业上楼”项目成效评估，严防后续用途转变，确保“工业上楼”的工业属性。合理确定“工业上楼”项目设定条件，建立健全属地履约监管机制，推广履约保函制度，确保新增空间用于发展工业和促进产业升级。

（四）守牢安全底线。按照“谁投资、谁负责”、“谁审批、谁负责”的原则，压实所有权人、招商单位首要责任和业务（行业）主管部门安全监管责任。属地政府应当组织发改、经信、资规、住建、应急、生态环境、能源、消防等部门，加强对入驻企业审查把关，围绕着建筑结构和消防安全、生态环境等重点要素，进行可行性论证和安全评估，筑牢安全底线。

附件

2025-2027年全市重点“工业上楼”任务清单

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 区域 | 项目个数 | 新增建筑面积（万平方米） |
| 海曙区 | 8 | 80 |
| 江北区 | 12 | 120 |
| 镇海区 | 7 | 60 |
| 北仑区 | 7 | 80 |
| 鄞州区 | 10 | 80 |
| 奉化区 | 11 | 100 |
| 余姚市 | 11 | 100 |
| 慈溪市 | 12 | 120 |
| 宁海县 | 6 | 50 |
| 象山县 | 6 | 50 |
| 前湾新区 | 6 | 100 |
| 高新区 | 6 | 100 |