

关于推动“工业上楼” 打造“智造空间”的若干措施

为进一步支持实体经济,构建本市“2+(3+6)+(4+5)”现代化产业体系,坚持“四个论英雄”,适应现代产业新形态,以高端化、智能化、绿色化为方向,推动轻生产、低噪音、环保型企业“工业上楼”,支持各类经营主体建设 3000 万平方米“智造空间”,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“小巨人”企业,培育具有标杆示范意义的世界一流企业,成为工业增长的新动能、新引擎,全力推进产业经济高质量发展,制订如下措施:

一、优化规划调整环节

落实规划弹性管理要求,由各区主管部门对“智造空间”项目进行带方案审批,并明确产业准入、功能建设和运行管理等三方面要求。充分尊重产业规律和经营主体意愿,确定项目容积率和建筑高度。根据本市区域规划要求,结合“产业地图”,对容积率和建筑高度需要调整的项目,由各区按照实施深化管理要求和程序执行。对存量工业用地提升容积率的项目,免于补缴土地价款。

二、推出产业综合用地

项目适用产业综合用地(M0)政策,允许混合配置工业、研发、仓储、公共服务配套用途等功能,其中主导功能以工业、工业和研发混合为主。关于符合分割转让要求的项目,分割转让方案由各

区初审后,上报市级部门审核。创新落实国家关于企业自用危险化学品仓库建设的相关标准,引入有资质的危险化学品仓储物流专业单位为企业提供集中仓储、统一配送服务。制造业企业在符合环保、消防、安全等要求下,可入驻开展生产制造。

三、强化资金支持

(一)财政支持。对经认定的优质项目,按照开发建设投资总额(不含土地购置费用)给予一定比例的资金奖励,单个项目奖励最高不超过 3000 万元。市级奖励资金通过专项转移支付方式下达至各区,并由各区组织实施。

(二)国企支持。市、区联动,推动国有企业和集体企业盘活利用存量土地,共同盘活、规划、建设。建设成效纳入国有企业考核正向激励事项范围。

(三)金融支持。鼓励商业银行通过银团贷款、专项贷款等方式支持项目建设,降低项目融资成本。鼓励上海园区高质量发展基金、基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)支持项目建设。

四、整合要素激励

项目投入使用 3 年内,鼓励各区给予入驻制造业企业租金补贴,补贴基准参照项目所在区域同类型物业租金水平。将符合本市重点产业发展导向的优质制造业企业列为本市人才引进重点机构,充分运用本市梯度化人才引进政策体系,为项目用人单位吸引、集聚各类人才提供政策支持。

五、落实精准管理

加强项目的全生命周期管理,各区坚持工业属性,严格方案审批准入,严格实施全过程监管,严防后续用途转变和“炒楼”“炒地”行为,确保新增空间用于发展实体经济、支持工业发展、促进产业升级。积极稳妥推进“工业上楼”,合理确定相关产业目录和建设项目,避免一哄而上、盲目建设。守牢安全底线,压实项目开发运营主体和属地的安全责任,做好项目及周边区域的交通、电力、排水等基础设施保障,严控源头风险和日常安全隐患,切实落实安全生产责任。

成立由经济信息化、规划资源、财政、国资、发展改革、市场监管、人力资源社会保障、生态环境、住房城乡建设管理、应急、消防、金融、绿化市容、水务等部门组成的工作专班,并落实部门责任,强化市、区联动,开辟绿色通道,加大宣传力度,打响“智造空间”品牌,创造更多上海标准和上海范式,营造坚定发展制造业的社会氛围。工作专班下设办公室(设在市经济信息化委),负责项目推进、审核认定等工作,细化工作目标和任务节点,完善配套细则、建筑标准、产业目录等,确保政策措施有效落地,推动项目拿地即开工、建成即投产。各区、各部门按照职能负责落实。市经济信息化委、市规划资源局及时作好评估,完善各项措施。

本措施自 2023 年 9 月 20 日起施行,有效期至 2028 年 9 月 19 日。

抄送: 市委各部门,市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市纪委监委,市高院,市检察院。

上海市人民政府办公厅

2023 年 9 月 20 日印发
