

重庆两江新区管理委员会
关于印发两江新区直属街道存量工业项目
转型升级管理办法的通知

渝两江管发〔2024〕24号

各国有企业，各街道办事处，委机关各部门，各驻区机构，各直属事业单位：

现将《两江新区直属街道存量工业项目转型升级管理办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

重庆两江新区管理委员会

2024年11月9日

（此件公开发布）

重庆两江新区直属街道存量工业项目 转型升级管理办法

第一条 为完善城市功能，提升城市品质，优化营商环境，进一步明晰存量工业项目转型升级行政审批路径，根据《重庆市人民政府关于印发重庆市城市更新管理办法的通知》（渝府发〔2021〕15号）以及《规划与自然资源利用和管理制度改革专项小组关于深化规划自然资源“放管服”改革工作的通知》（渝规资改〔2021〕1号）要求，结合两江新区实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于直属街道辖区内已建工业用地使用权登记超过8年或工业用房所有权登记超过6年的存量工业项目。存量仓储项目参照本办法管理。

第三条 现代服务业局会同规划自然资源局、产业促进局等部门按照相关上位规划以及实际情况共同编制存量工业项目转型升级产业指引，报两江新区管理委员会审批。

转型升级业态原则上应当符合存量工业项目转型升级产业指引，围绕新产业、新业态、新商业，重点发展文化创意、健康养老、科技创新、线上线下商贸等政府扶持产业。严禁利用产业用地违规改造用于商品住宅开发，严禁引入高噪音、高污染、高耗能企业。

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

第四条 符合本办法第二条要求的，申请人可以向两江新区管委会提出转型升级申请。由管委会根据企业提出的转型升级业态，将申请分配到对应的产业链牵头单位。相关产业链牵头单位会同经济运行局、产业促进局、规划自然资源局、生态环境局等相关部门以及所属街道进行联合审查，在工业转型升级联合审查意见表（附件1）中明确是否符合转型升级条件。符合条件的，产业链牵头单位报管委会办公会审定后，由管委会出具同意转型升级的批复，明确转型升级业态、用地范围、经营模式，以及税收贡献等经济指标。

取得批复后，申请人应当向规划自然资源局提交建筑工程设计方案审查申请，规划自然资源局会同相关部门审查同意后出具建设工程规划审查意见。申请人依据建设工程规划审查意见，按程序办理后续施工许可、消防手续、竣工验收、环境影响评价、工商登记等。

第五条 申请人应当符合以下条件之一：

- （一）单独产权人的转型升级项目，原产权人为申请人。
- （二）权利人按份共有的转型升级项目，可以由占份额三分之二以上的按份共有人共同作为申请人，或者经占份额三分之二以上的按份共有人同意后出具授权委托书，依法委托其中一名权利人作为申请人。
- （三）权利人共同共有的转型升级项目，可以由全体共同共

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

有人共同作为申请人，或者经全体共同共有人同意后出具授权委托书，依法共同委托其中一名权利人作为申请人。

第六条 申请业态转型升级，申请人应当向两江新区管委会提交下列申请材料：

- （一）业态转型升级申请表（原件 1 份，附件 2）
- （二）企业转型升级自评报告（原件 1 份，附件 3）
- （三）不动产权属证明材料（复印件 1 份，需核对原件）
- （四）申请人身份证明材料（复印件 1 份，需核对原件）
- （五）土地、房屋涉及多个权利人的，应当提供本办法第七条所要求按份共有权利人或者共同共有权利人同意改造的意见书（原件 1 份），以及授权委托书（原件 1 份）
- （六）土壤污染状况调查报告（转型为“两公”用途的，原件 1 份）
- （七）工业项目转型升级承诺书（原件 1 份，附件 4）
- （八）其他需要提供的资料。

第七条 申请建筑工程设计方案审查，申请人应当向两江新区工程建设领域行政审批窗口提交下列申请材料：

- （一）建设项目规划管理报建申请表（原件 1 份，附件 5）
- （二）建筑工程设计方案（附具设计单位资质证书；建设工程技术经济指标计算书）（原件 2 份）

第八条 鼓励提高土地节约集约利用水平，允许对原有合法建



重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

筑进行改建、扩建，以及利用项目空置土地新建建筑。转型升级项目容积率不宜低于 2.0，容积率上限应当符合城市空间形态管控要求。

支持土地混合利用，转型升级后规划用地性质按转型升级批复业态确定；仅涉及部分土地转型升级的，按工业混合用地确定。

第九条 规划自然资源局应当依托项目转型升级，以其对应的 15 分钟生活圈作为研究范围，对规划实施情况进行体检评估，挖掘存量空间潜力，逐步完善城市公共服务功能。在转型升级项目中，重点落实 5 分钟生活圈配套设施，优化交通组织、补充停车配建等。

第十条 转型升级项目适用工业转型升级五年过渡期政策，起算时点为管委会同意转型升级的批复之日。过渡期内用地不得分割转让、房屋不得分零出售。

第十一条 过渡期满后，申请人可以按规定选择继续享受 5 年过渡期政策、按批复的业态改变土地用途或者终止转型升级三种处置方式之一，完善相关管理手续。具体要求如下：

（一）申请人应当在过渡期满前 90 日向转型升级对应的产业链牵头单位提出转型升级评估申请并选择一种处置方式。由相关产业链牵头单位会同相关部门，以及所属街道对照转型升级批复内容进行评估。

（二）评估符合要求的，对于申请继续享受过渡期政策的，



重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

由产业链牵头单位报请两江新区管委会办公会审定后，由管委会出具批复；对于申请整体或部分按批复业态改变土地用途的，由产业链牵头单位将该申请事项批转规划自然资源局，完善土地手续。

（三）评估不符合要求或者未按规定申请评估的，过渡期满后自动视为转型升级终止，不得申请改变土地用途。申请人应当在转型升级终止后3个月内完成退出工作，恢复土地出让合同约定土地用途并不得继续从事合同约定土地用途之外的生产经营活动。

第十二条 五年过渡期届满后，对于申请改变土地用途的，规划自然资源局应当按管委会批复转型升级时点和申请人提出改变土地用途的申请时点分别评估，可取两次评估价格中的较低值作为补缴地价款依据。

第十三条 直属街道应当加强对存量工业转型升级项目的日常巡查，包含同一经营主体、共用消防设施的其余已建项目。直属街道巡查时，应当告知经营主体对已建项目的消防设施配建情况进行自查，经营主体经自查不符合要求的应及时整改；发现未按要求完善转型升级审批手续，或者未按批复要求经营的，及时向管委会报告，由相关部门依法依规查处。

第十四条 各部门应当对企业转型升级加强帮扶指导，不断简化审批程序，提高部门多跨协同处置能力，加快手续办理。

重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

第十五条 本办法自 2024 年 12 月 11 日起施行。施行之日前取得同意转型升级意见超过 5 年的项目，可在办法施行后参照第十一条执行，不受提出评估申请的时间限制。本办法由重庆两江新区管理委员会负责解释。

- 附件：
- 1.工业转型升级联合审查意见表
 - 2.工业项目转型升级申请表
 - 3.企业转型升级自评报告
 - 4.建设项目规划管理报建申请表
 - 5.工业项目转型升级承诺书

附件 1

工业转型升级联合审查意见表

序号	单位或部门	审查意见	签字或盖章
1	产业链牵头单位	<input type="checkbox"/> 转型升级业态合理 <input type="checkbox"/> 经营模式清晰 <input type="checkbox"/> 税收贡献明确 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
2	所属街道	<input type="checkbox"/> 转型升级存在引起周边重大社会矛盾的风险 <input type="checkbox"/> 项目所在区域是否存在新增公共配套服务设施需求 <input type="checkbox"/> 现状功能与用地性质一致 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
3	现代服务业局	<input type="checkbox"/> 转型升级后业态是否属于限制清单项目 <input type="checkbox"/> 是否影响周边存量商业的正常经营 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
4	产业促进局	<input type="checkbox"/> 重点工业企业、重点软件企业或专精特新企业（小巨人企业） <input type="checkbox"/> 一案一策，意见（包括但不限于经营情况） _____ <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
5	规划自然资源局	<input type="checkbox"/> 五分钟生活圈功能需求及配套设施完善 <input type="checkbox"/> 符合上位规划及存量工业项目转型升级产业指引 <input type="checkbox"/> 工业用地增减平衡方预案 <input type="checkbox"/> 是否影响周边商业用地出让 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
6	生态环境局	<input type="checkbox"/> 不属于污染地块 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
7	其他相关单位或部门	<input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	

注：符合情况打√，不符合情况打×



附件 2

工业项目转型升级申请表

申请人	申请单位			
	法定代表人		身份证号	
	委托代理人		身份证号	
	通讯地址		联系电话	
申请改造建筑权属	产权类型	<input type="checkbox"/> 单独产权 <input type="checkbox"/> 按份共有 <input type="checkbox"/> 共同共有	房产所有权人	
拟改造建筑及所在宗地基本信息	所在区位(街道、门牌号码)			
	拟改造建筑物面积	m ²		
	所在宗地土地性质		不动产单元号/地号	
	改造前建筑物功能用途			
	改造后拟用功能用途			
	转型升级所属类型	<input type="checkbox"/> 已建工业用地使用权登记超过 8 年 <input type="checkbox"/> 工业用房所有权登记超过 6 年		
	其他需要说明的事项			
<p>申请人承诺：</p> <p>本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实有效的。如因虚假而引致的法律责任由申报人承担。</p> <p>申报单位(人):(签章) 法定代表人：</p> <p style="text-align: right;">申请时间：</p>				
<p>填表说明：</p> <p>表格内涉及选择项的，须在符合项的“□”上划“√”。</p>				

附件 3

企业转型升级自评报告

一、企业基本情况（企业注册地、企业注册资金、转型升级前业态、就业人数、企业税收贡献、完成投资额等）

二、项目基本情况（区位、土地出让合同情况、项目建设情况、土地用途及年限、建筑功能、建筑规模、建筑年限、停车配建情况等）

三、转型升级需求及理由（功能、规模等）

四、建设及运营计划（建设时序，包括预计开工、竣工、开业时间；经营模式，包括自营、合作经营或委托第三方运营等方式）

五、转型升级预期及评价（营业收入、利润、税收、新增投资额、新增就业人数、5分钟生活圈配套设施完善等）

附件 4

工业项目转型升级承诺书

两江新区管理委员会：

我方承诺遵守《重庆两江新区直属街道存量工业项目转型升级管理办法》的所有条款，并同意和承诺如下事项：

- 1.我方承诺所提交申请资料真实、合法和有效，并承担相关的法律责任。
- 2.我方承诺按照审定的转型升级项目设计方案实施，并按照两江新区管理委员会的批复内容开展运营。
- 3.我方承诺过渡期满后，如评估不符合要求或者未按规定申请评估，则终止转型升级，在3个月内完成转型升级退出工作，恢复土地出让合同约定土地用途并不得继续从事合同约定土地用途之外的生产经营活动。
- 4.我方将承担因违反《重庆两江新区直属街道存量工业项目转型升级管理办法》及相关法律法规而引起的全部法律责任和经济责任。

申请人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件 5

建设项目规划管理报建申请表

建设项目选址 用地规划许可 建设工程规划许可

建设 <input type="radio"/> 单位 <input type="radio"/> 个人	名称		联 建 单 位		名称				
	投资项目统一代码								
	<input type="radio"/> 统一社会信用代码 <input type="radio"/> 组织机构代码 <input type="radio"/> 工商登记码 <input type="radio"/> 税务登记号 (注: 此栏为建设单位时, 任选一个填写)				地址				
	<input type="radio"/> 身份证号码(注: 此栏为建设个人时, 填写)								
	地址				法定代表人				
	联系人				电话	联系人		电话	
	设计单位				设计负责人			电话	
主创建筑师	(注: 每个设计单位仅能申报一名主创建筑师)		主创建筑师所属设计单位						
项目名称			建设地址						
是否使用政府财政资金			<input type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否						
土地获得方式	<input type="radio"/> 出让 <input type="radio"/> 划拨		用地规模	平方米	建设规模	平方米	投资总额	万元	
							投资性质		
申请内容									



重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

特殊项目类型	<input type="radio"/> 市级重大建设项目	<input type="radio"/> 绿色通道
项目是否涉及控规一般技术性内容修改	<input type="radio"/> 是	<input type="radio"/> 否

1. 建设单位申明

填报的内容及提交的所有材料（含复印件）及其内容是真实、合法、有效的。如因虚假而引致的法律责任，概由申明单位承担，与许可或审批机关无关。

2. 设计单位申明

所提交的设计图的纸质文件与电子文件内容一一对应，且对同一内容的表达完全一致。

已进行无障碍设计并符合国家标准。

已按规划条件配建或预留充电基础设施。

相关材料遵守了城乡规划法律、法规、规章和工程建设有关强制性标准，所提供的信息、数据真实有效。如因虚假而引致的法律责任，概由申明单位承担，与许可或审批机关无关。

建设单位（人）（签章）：

设计单位（签章）：

年 月 日

注：若选择填写“统一社会信用代码”，则“单位名称”，“法定代表人”和“单位地址”可以不填。报件时，自动从重庆市社会公共信息资源共享平台获取。