

# 上海产业用地指南

## ( 2019 版 )

上海市经济和信息化委员会

上海市发展和改革委员会

上海市规划和自然资源局

上海市统计局

二〇一九年三月

## 编委会成员

顾 问： 周 波 吴 清 马春雷 陈鸣波 陆晓春  
编委会主任： 吴金城 徐毅松 周 亚  
副 主 任： 王思政 裘文进 岑福康 王训国 李 炜  
傅新华 戎之勤 张建明 张 英 史文军  
编委会成员： 王 翥 刘 慧 韦 冬 伍攀峰 张洪武  
刘 平 徐 海 李宇宏 吴志琦 韩大东  
蒋 玮 吴栋林 刘波英 肖 健 裘 薇  
刘山泉 陆 寅 林 晶 曾文慧  
主 编： 吴金城  
副 主 编： 曾文慧  
编 辑： 高成方 黄润青 刘亚斐 徐静娴 张 为  
盛 骏 赵 海 杜玉虎 管锡清 张腾飞  
李 攸

联系单位： 上海市经济和信息化委员会

电子邮箱： shengjun@sheitc.sh.gov.cn

电 话： 23117652

# 前 言

为提高产业项目质量，促进土地节约集约利用，上海从2006年以来，着手编制产业用地指南并建立定期更新机制，为产业项目的引入、升级、退出提供土地集约利用和投入产出强度的参考标准，通过加强土地资源统筹和产业准入管理，切实优化结构、提高效益，促进产业能级提升。为着力提升城市能级和核心竞争力，推进国际经济中心综合实力取得新突破，上海必须坚持以高质量发展为引领，进一步提高城市经济密度，提高投入产出效率，持续推动经济规模和效益提升，不断壮大综合经济实力。根据国家和本市关于发展实体经济和节约集约利用土地的政策要求，在梳理研究本市工作实践并参考借鉴兄弟省市经验的基础上，我们结合近年来上海在招商引资、项目落地和结构调整等方面的新情况、新趋势，组织修订了《上海产业用地指南（2019版）》（以下简称“指南”）。

本指南对产业项目的容积率、固定资产投资强度、土地产出率、土地税收产出率四项用地指标进行了相关规定，对建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率提出了控制要求。其中对容积率、土地产出率和土地税收产出率三项指标设置了均值、控制值、推荐值和调整值；对固定资产投资强度设置了均值和控制值。本指南基础数据主要来源于市统计局提供的近三年本市规模以上工业企业<sup>1</sup>统计

---

<sup>1</sup> 是指年主营业务收入在2000万元及以上的法人企业。

数据，及从上海市开发区产业用地管理信息系统提取的 2008 年以来落地、开工、投产的千余家企业的实际案例。

本指南所涵盖的产业用地适用领域包括工业用地产业项目类、工业用地标准厂房类、研发总部产业项目类、研发总部通用类以及物流仓储用地。涉及混合用地的，可根据本指南，按照相关用地比例进行折算。其中，与制造业相关的工业用地产业项目类用地按照国家行业分类标准<sup>2</sup>，结合上海实际，分为 188 个中类行业设置用地标准；物流仓储业项目用地按照仓储物品的属性分为通用仓储类、保温冷藏类、冷冻类、化学危险品类、城市配送类、农副产品类、堆场类等七个类别设置用地标准；工业用地标准厂房类和研发总部用地通用类作为单一类别，分别设置了全市统一的用地标准；对研发总部产业项目类的使用原则和方法进行了明确。战略性新兴产业项目用地按照其对应的行业中类代码与相关产业领域的用地标准相衔接。

本指南自颁布之日起施行。市相关部门将根据社会经济发展、技术进步、节约集约用地要求和指南实施情况，对产业用地指南进行适时修订。

编 者

2019 年 3 月

---

<sup>2</sup>工业行业分类按《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）执行。

# 目 录

第一部分 指标设定 .....	1
一、指标解释 .....	1
二、指标标准 .....	3
第二部分 使用说明 .....	5
一、使用原则 .....	5
二、使用领域及方法 .....	6
（一）新增项目用地评估 .....	6
（二）存量项目技术改造和调整评估 .....	10
（三）区域产业发展评估 .....	10
第三部分 指标数值 .....	11
一、容积率 .....	11
二、固定资产投资强度 .....	18
三、土地产出率 .....	25
四、土地税收产出率 .....	32
附件: .....	39
部分战略性新兴产业行业代码参考对照表（试用） .....	39

# 第一部分 指标设定

## 一、指标解释

1、容积率：项目用地范围内单位土地面积上的建筑面积。反映项目对土地的空间利用情况，是衡量土地空间利用程度的重要指标。

计算公式：容积率 = 项目总建筑面积 ÷ 项目总用地面积。

其中，项目总建筑面积按上海城乡规划有关建筑面积的计算规则计算；项目总用地面积是指项目用地红线范围内的土地面积，下同。建筑物层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

2、固定资产投资强度：项目用地范围内单位土地面积上的固定资产投资额。反映单位土地上项目固定资产投资情况，是衡量土地投入水平的重要指标。

计算公式：固定资产投资强度 = 项目固定资产投资 ÷ 项目总用地面积。

其中，项目固定资产投资包括厂房、设备和地价款，厂房和设备的投资额按照项目建成进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计算，地价款按照土地合同约定成交金额计算。

3、土地产出率：项目用地范围内单位土地面积上的主营业务收入。反映单位土地上项目的产出情况，是衡量土地产出水平的重要指标。

计算公式：土地产出率 = 项目主营业务收入 ÷ 项目总用地面积。

4、土地税收产出率：项目用地范围内单位土地面积上上缴税金数量。反映单位土地上项目的税收情况，是衡量土地产出水平的另一个重要指标。

计算公式：土地税收产出率 = 项目上缴税金总额 ÷ 项目总用地面积。

其中，项目上缴税金总额为一个自然年度内，企业实际向各级税务部门缴纳的所有税金的合计。

5、建筑系数：项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物、露天堆场占地面积总和占总用地面积的比例。反映项目对土地在平面上的利用状况，是衡量土地平面利用程度的重要指标。

计算公式：建筑系数 = (项目建筑物占地面积 + 项目构筑物占地面积 + 项目堆场用地面积) ÷ 项目总用地面积 × 100%。

6、行政办公及生活服务设施用地所占比重：项目用地范围行政办公、生活服务设施用地面积占总用地面积的比例。反映项目中非生产性配套设施使用土地的情况。

计算公式：行政办公及生活服务设施用地面积所占比重 = 行政办公、生活服务设施用地面积 ÷ 项目总用地面积 × 100%。

当无法单独计算行政办公和生活服务设施占用土地面积时，可以采用行政办公和生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比

重计算得出的分摊土地面积代替。

7、**绿地率**：规划建设用地范围内的绿地面积与规划建设用地面积之比。反映规划工业区块（开发区、产业基地、厂区）的环境绿化情况。

计算公式： $\text{绿地率} = \text{规划建设用地范围内的绿地面积} \div \text{项目总用地面积} \times 100\%$ 。

其中，绿地面积包括厂区内公共绿地、建（构）筑物周边绿地等。

## 二、指标标准

1、**均值**。工业行业均值是在该行业近三年规模以上工业企业统计数据基础上，采取加权法计算得出；物流仓储业各类别均值是在本市物流仓储业企业用地数据和典型案例基础上统计分析所得。均值反映了本市规模以上工业及物流仓储业的行业（类别）平均用地水平，主要用于对行业或地区产业发展水平的评估。

2、**控制值**。行业（类别）控制值是按照适度提高和合理控制的原则，以该行业近三年规模以上工业企业统计数据为基础，按照对应行业中类的相关指标均数与中位数孰高的原则，分析各行业（类别）用地数据的分布，综合考虑城市总体规划、产业导向和布局、区域间产业发展水平差异等因素进行设定，体现政府对不同产业类型土地利用效率的最低要求。容积率、固定资产投资强度、土地产出率和土地税收产出率的控制值主要用于确定需新增供地的产业项目准入评估的最低标准。

**3、推荐值。**按照本市产业布局和发展要求，本指南设置了推荐值。行业(类别)推荐值是在行业(类别)控制值上浮 30%-50%基础上，参考该行业近三年规模以上工业企业相关排名前 30%的企业统计数据，综合考虑产业节约集约用地潜力和产业导向等因素设定，体现政府对不同行业的用地水平和产业发展的指导性要求。容积率、土地产出率和土地税收产出率的推荐值主要用于产业项目准入评估的推荐性标准。在其他条件相同情况下，达到推荐值的项目优先考虑引进。

**4、调整值。**本指南所设调整值是从评估土地利用效率角度设定的参考性标准。根据上海产业用地现状和未来产业结构调整的需要，参考该行业近三年规模以上工业企业相关排名后 20%的企业统计数据，结合上海各行业以及地区发展水平，制定了容积率、土地产出率和土地税收产出率三个指标的调整值。各区可根据实际情况，灵活运用这三个指标进行企业土地利用效率评估，结合项目能源消耗、环境保护、安全生产等方面实际情况，推进低效用地企业或项目的转型升级或调整退出。具体使用可参考本市相关低效工业用地标准执行。

## 第二部分 使用说明

本指南可用于编制产业项目用地的有关材料，核定项目用地规模、实施项目准入或退出评估，同时也可为相关部门、园区开展产业用地节约集约利用评估，制定产业发展规划和政策、调整产业结构与优化产业布局等提供评估和决策参考。主要使用原则、领域和方法说明如下：

### 一、使用原则

**1、依法审核原则。**项目的合法合规是用地审核的前提条件。新建、改建或扩建的产业项目应符合国家和上海市相关法律法规，符合上海市土地利用总体规划、城市总体规划和区域规划，以及所在园区的产业发展规划和功能定位。

**2、产业导向原则。**产业项目用地应符合国家和本市确定的产业布局和导向，引导产业集中集聚集约发展，鼓励企业采用先进生产设备、工艺和技术；淘汰类和限制类项目严禁供地；鼓励类项目应符合国家和本市规定的产业用地控制标准。

**3、集约用地原则。**产业项目引进应以节约集约用地情况作为最重要的评估因素之一。企业应充分利用有限的土地资源，努力提高土地利用效率和水平。工业项目建设应采用先进的生产工艺、生产设备，缩短工艺流程，节约使用土地。鼓励有条件的产业园区规划设立多层标准厂房或研发楼宇，对适合标准厂房或研发楼宇的企业或项目，原则上不单独供地，可统一进入、集中进

驻。各区、园区可结合实际，以单位建筑面积产出水平作为评估指标，提高标准厂房利用绩效水平；改、扩建工业项目应充分利用原有的生产、辅助、公用工程等设施和场地；规划工业区块内的基础设施、配套设施、绿化率要严格控制，推进节约集约用地；分期建设的工业项目可分期申请建设用地。符合相关条件的区域或项目可利用研发总部类用地发展研发设计、总部等生产性服务业。

**4、分类指导原则。**按照不同类型的产业用地，实施分类指导，鼓励提高用地效率。各区和产业园区可根据本指南，对工业用地产业项目类、工业用地标准厂房类、研发总部产业项目类、研发总部通用类、物流仓储用地等不同类型项目，实行差异化准入标准。

## **二、使用领域及方法**

### **（一）新增项目用地评估**

#### **1、项目的产业定位及布局导向论证**

在使用本指南前，项目须经评估论证，明确符合国家产业政策导向及《上海产业结构调整负面清单（2018版）》等上海产业导向政策，以及项目所在园区产业定位，项目规划选址符合本市土地利用总体规划、城市总体规划和区域控制性详细规划后，方可使用本指南进行土地集约利用评估。列入限制类的行业和产品，限制新增生产项目，生产计划实施总量控制，不得新增用地；列入禁止类的行业和产品，不得新增投资或扩产，现有企业和生

产能力采取限期停产、转移或合并措施。

## 2、确定项目类型

对于制造业项目，根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754—2017），确定工业项目所属的中类制造业行业类型。项目涵盖多种行业类型的，可按其主导业务来确定行业类型。此类项目应根据工业用地产业项目类的相关用地标准进行评估。

对于为制造业项目定制厂房的，根据该定制厂房实际使用企业或项目的行业分类，将入驻项目及其定制厂房的相关投资、产出合并计算后，参照对应制造业项目的相关用地标准进行评估。

对于建造非自用的标准厂房项目，原则上按照工业用地标准厂房类的相关用地标准进行评估。如有行业特殊需要的，可根据项目实际，参照对应制造业项目的相关用地标准进行评估。

对于与制造业业务密切相关的研发总部类项目、特别是研发类项目，可根据项目特点，在对行业领先水平、土地集约利用水平等方面进行综合评估的基础上，参照对应的制造业领域，根据工业用地产业项目类的相关用地标准进行评估。对于投入及产出规模有限的单纯的功能性科研设计、研发中心等项目，可综合考虑其所属企业集团的产出贡献、对标国际先进水平的相应研发机构的土地集约利用情况，经评估，可适当降低或不适用本指南相关用地标准。

对于其他非自用的研发总部类项目，原则上按照研发总部通用类的相关用地标准进行评估。

对于物流仓储类项目，参照储存物品的属性确定相应的类别，根据物流仓储用地的相关标准进行评估。对于危险化学品仓储项目，以相关工程施工、安全、环保、消防、交通等设计规范要求为准。

### 3、项目用地评估

除工艺流程或生产安全等有特殊要求的项目外，新建、扩建和改建的工业项目申请单独供地的，必须同时符合以下条件：

（1）容积率。项目容积率要求一般不低于本指南规定的所属中类行业的控制值。在已编制控制性详细规划的地区按批准的规划执行。对于特大、特重型机械生产，或化工、医药、部分食品加工等生产工艺特殊需要的项目，以相关工程施工、安全、环保、消防、交通等设计规范要求为准，并与国际先进水平对标，经评估，其容积率控制值可适当降低。对于容积率低于 0.8 的特殊行业，各区可结合实际增加其他约束性指标如建（构）筑物覆盖率等，相关情况报市相关主管部门备案后依程序实施。

（2）固定资产投资强度。项目固定资产投资强度要求一般不低于本指南规定的所属中类行业的控制值。固定资产投资规模 3000 万元人民币以下的项目原则上不予单独供地，鼓励进入标准厂房和研发楼宇。

（3）预期土地产出率。项目预期土地产出率要求一般不低于本指南规定的所属中类行业的控制值。

（4）预期土地税收产出率。项目预期土地税收产出率要求

一般不低于本指南规定的所属中类行业的控制值。

（5）建筑系数。工业项目的建筑系数一般不低于 35%；物流仓储项目的建筑系数一般不低于 40%；标准厂房项目的建筑系数一般不低于 35%。

（6）行政办公及生活服务设施用地所占比重。除生产性服务业项目外，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积一般不超过工业项目总用地面积的 7%。针对产业转型发展、科技创新特点，允许产业类工业用地配套科技创新服务设施的建筑面积占总建筑面积的比例一般不超过 15%。严禁在工业项目范围内建造成套住宅、宾馆、招待所和与企业自身生产经营活动无关的培训中心等非生产性配套设施。

（7）绿地率。除总部研发类项目外，工业企业内部严格控制绿地率。因生产工艺等有特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率一般不超过 15%。

按照分类指导、突出重点的原则，优先保证市区政府重点引进的战略性新兴产业项目或重大产业项目供地。对经过用地评估、准予供地的产业项目，其相关用地产出指标应按照本市工业用地出让管理的有关规定，纳入土地出让合同，实施全生命周期管理。对不符合以上准入条件的产业项目，不予供地或对项目用地面积予以核减。对因生产安全等有特殊要求确需突破本指南控制标准的，应当根据有关规定，结合项目实际进行充分论证，确属合理的，方可批准供地。

## **（二）存量项目技术改造和调整评估**

积极鼓励存量产业项目在自有土地上实施技术改造，提高土地集约利用水平。原则上对于符合地区规划、符合本市产业发展规划和所在区域功能定位、符合安全环保和建设要求、符合土地集约利用方向的技术改造项目应予以支持。具体标准和要求，由相关各区结合实际予以确定。此外，在确定项目类型后，也可利用本指南对存量产业项目进行土地节约集约利用水平的评估，根据本市低效工业用地标准的相关规定，对用地低效企业进行筛选。在进行土地利用评估的同时，可结合区域产业导向、布局规划、环境保护、能源消耗、安全生产、社会效益、安置就业等情况进行综合判断，确定产业结构调整方式及措施。

## **（三）区域产业发展评估**

参照本指南的相关指标，通过与全市相关指标均值、控制值与推荐值的比对，对产业园区主导产业中高于全市平均水平的产业，采取措施加快发展；对产业园区低于全市平均水平的主导产业，要采取措施加快结构调整和产业提升；鼓励产业园区提高现有工业用地开发强度，提升产业发展能级。

## 第三部分 指标数值

### 一、容积率

表1 工业用地产业项目类容积率标准

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
<b>13</b>	<b>农副食品加工业</b>	0.55	-	-	-
131	谷物磨制	0.86	1.0	1.2	0.30
132	饲料加工	0.50	1.0	1.2	0.30
133	植物油加工	0.44	1.0	1.2	0.30
134	制糖业	0.55	1.0	1.2	0.30
135	屠宰及肉类加工	0.58	1.3	1.5	0.30
136	水产品加工	0.80	1.1	1.5	0.35
137	蔬菜、菌类、水果和坚果加工	0.47	1.0	1.3	0.30
139	其他农副食品加工	0.57	1.0	1.2	0.30
<b>14</b>	<b>食品制造业</b>	0.63	-	-	-
141	焙烤食品制造	0.74	1.2	1.5	0.40
142	糖果、巧克力及蜜饯制造	0.78	1.2	1.5	0.40
143	方便食品制造	0.71	1.2	1.5	0.40
144	乳制品制造	0.56	0.8	1.2	0.40
145	罐头食品制造	0.62	1.2	1.5	0.40
146	调味品、发酵制品制造	0.59	1.2	1.5	0.40
149	其他食品制造	0.51	1.2	1.5	0.40
<b>15</b>	<b>酒、饮料和精制茶制造业</b>	0.48	-	-	-
151	酒的制造	0.48	1.0	1.2	0.40
152	饮料制造	0.46	1.2	1.4	0.40
153	精制茶加工	1.00	1.2	1.4	0.40
<b>16</b>	<b>烟草制品业</b>	1.77	-	-	-
161	烟叶复烤	1.75	1.8	2.0	0.50
162	卷烟制造	1.77	1.8	2.0	0.50
169	其他烟草制品制造	1.77	1.8	2.0	0.50
<b>17</b>	<b>纺织业</b>	0.68	-	-	
171	棉纺织及印染精加工	0.66	1.2	1.4	0.40
172	毛纺织及染整精加工	0.64	1.2	1.4	0.40
173	麻纺织及染整精加工	0.65	1.2	1.4	0.40
174	丝绢纺织及印染精加工	0.85	1.2	1.4	0.40
175	化纤织造及印染精加工	0.84	1.2	1.4	0.40
176	针织或钩针编织物及其制品制造	0.85	1.2	1.4	0.40
177	家用纺织制成品制造	0.83	1.2	1.4	0.40
178	产业用纺织制成品制造	0.62	1.2	1.4	0.40

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
<b>18</b>	<b>纺织服装、服饰业</b>	0.81	-	-	-
181	机织服装制造	0.79	1.2	1.5	0.40
182	针织或钩针编织服装制造	0.84	1.2	1.5	0.40
183	服饰制造	0.83	1.2	1.6	0.40
<b>19</b>	<b>皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业</b>	0.80	-	-	-
191	皮革鞣制加工 *	-	-	-	-
192	皮革制品制造	0.81	1.2	1.4	0.40
193	毛皮鞣制及制品加工 *	-	-	-	-
194	羽毛(绒)加工及制品制造	0.66	1.2	1.4	0.40
195	制鞋业	0.72	1.2	1.5	0.40
<b>20</b>	<b>木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业</b>	0.51	-	-	-
201	木材加工	0.39	1.2	1.4	0.30
202	人造板制造	0.41	1.2	1.4	0.30
203	木质制品制造	0.55	1.2	1.4	0.30
204	竹、藤、棕、草等制品制造	0.40	1.2	1.4	0.30
<b>21</b>	<b>家具制造业</b>	0.72	-	-	-
211	木质家具制造	0.67	1.2	1.4	0.40
212	竹、藤家具制造	0.68	1.2	1.4	0.40
213	金属家具制造	0.74	1.2	1.3	0.40
214	塑料家具制造	1.00	1.2	1.4	0.40
219	其他家具制造	0.88	1.2	1.4	0.40
<b>22</b>	<b>造纸和纸制品业</b>	0.53	-	-	-
221	纸浆制造*	-	-	-	-
222	造纸 *	-	-	-	-
223	纸制品制造	0.59	1.2	1.3	0.35
<b>23</b>	<b>印刷和记录媒介复制业</b>	0.72	-	-	-
231	印刷	0.73	1.2	1.5	0.50
232	装订及印刷相关服务	0.60	1.4	1.8	0.50
233	记录媒介复制	0.45	1.4	1.8	0.35
<b>24</b>	<b>文教、工美、体育和娱乐用品制造业</b>	0.76	-	-	-
241	文教办公用品制造	0.90	1.2	1.5	0.50
242	乐器制造	0.52	1.2	1.5	0.40
243	工艺美术及礼仪用品制造	0.82	1.2	1.5	0.50
244	体育用品制造	0.83	1.2	1.5	0.50
245	玩具制造	0.75	1.2	1.5	0.50
246	游艺器材及娱乐用品制造	0.41	1.2	1.5	0.30
<b>25</b>	<b>石油、煤炭及其他燃料加工业</b>	0.18	-	-	-
251	精炼石油产品制造	0.18	0.3	0.6	-
252	煤炭加工*	-	-	-	-
253	核燃料加工*	-	-	-	-

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
254	生物质燃料加工	0.18	0.3	0.6	-
<b>26</b>	<b>化学原料和化学制品制造业</b>	0.36	-	-	-
261	基础化学原料制造	0.16	0.3	0.5	-
262	肥料制造	0.44	0.6	0.8	0.30
263	农药制造*	-	-	-	-
264	涂料、油墨、颜料及类似产品制造	0.57	0.8	1.2	0.30
265	合成材料制造	0.36	0.4	0.8	0.30
266	专用化学产品制造	0.46	0.5	1.0	0.30
267	炸药、火工及焰火产品制造*	-	-	-	-
268	日用化学产品制造	0.62	0.9	1.3	0.50
<b>27</b>	<b>医药制造业</b>	0.51	-	-	-
271	化学药品原料药制造	0.31	0.8	1.1	0.20
272	化学药品制剂制造	0.56	0.8	1.1	0.25
273	中药饮片加工	0.91	1.0	1.4	0.35
274	中成药生产	0.42	1.0	1.4	0.25
275	兽用药品制造	1.14	1.0	1.4	0.30
276	生物药品制品制造	0.58	1.0	1.4	0.20
277	卫生材料及医药用品制造	0.73	1.0	1.2	0.35
278	药用辅料及包装材料	0.63	1.0	1.2	0.35
<b>28</b>	<b>化学纤维制造业</b>	0.59	-	-	-
281	纤维素纤维原料及纤维制造	0.66	0.8	1.2	0.30
282	合成纤维制造	0.59	0.8	1.2	0.30
283	生物基材料制造	0.59	0.8	1.2	0.30
<b>29</b>	<b>橡胶和塑料制品业</b>	0.65	-	-	-
291	橡胶制品业	0.61	0.8	1.2	0.35
292	塑料制品业	0.66	0.8	1.2	0.30
<b>30</b>	<b>非金属矿物制品业</b>	0.39	-	-	-
301	水泥、石灰和石膏制造 *	-	-	-	-
302	石膏、水泥制品及类似制品制造 *	-	-	-	-
303	砖瓦、石材等建筑材料制造 *	-	-	-	-
304	玻璃制造	0.48	0.6	0.9	0.30
305	玻璃制品制造	0.58	0.8	1.2	0.30
306	玻璃纤维和玻璃纤维增强塑料制品制造	0.51	0.8	1.2	0.40
307	陶瓷制品制造	0.46	0.8	1.2	0.40
308	耐火材料制品制造	0.56	0.8	1.2	0.40
309	石墨及其他非金属矿物制品制造*	-	-	-	-
<b>31</b>	<b>黑色金属冶炼和压延加工业</b>	0.27	-	-	-
311	炼铁	0.53	0.6	0.8	0.30
312	炼钢	0.53	0.6	0.8	0.30
313	钢压延加工	0.27	0.6	0.8	0.30

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
314	铁合金冶炼	0.27	0.6	0.8	0.30
<b>32</b>	<b>有色金属冶炼和压延加工业</b>	0.54	-	-	-
321	常用有色金属冶炼	0.57	0.6	0.8	0.30
322	贵金属冶炼	0.57	0.6	0.8	0.30
323	稀有稀土金属冶炼	0.47	0.6	0.8	0.30
324	有色金属合金制造	0.53	0.6	0.8	0.30
325	有色金属压延加工	0.52	0.6	0.8	0.30
<b>33</b>	<b>金属制品业</b>	0.61	-	-	-
331	结构性金属制品制造	0.60	1.0	1.2	0.30
332	金属工具制造	0.63	1.0	1.2	0.30
333	集装箱及金属包装容器制造	0.55	1.0	1.2	0.30
334	金属丝绳及其制品制造	0.45	1.0	1.2	0.30
335	建筑、安全用金属制品制造	0.59	1.0	1.2	0.30
336	金属表面处理及热处理加工	0.58	1.0	1.2	0.30
337	搪瓷制品制造	0.68	1.2	1.3	0.30
338	金属制日用品制造	0.72	1.2	1.3	0.30
339	铸造及其他金属制品制造	0.69	0.8	1.2	0.30
<b>34</b>	<b>通用设备制造业</b>	0.54	-	-	-
341	锅炉及原动设备制造	0.51	0.7	1.0	0.30
342	金属加工机械制造	0.64	0.7	1.0	0.30
343	物料搬运设备制造	0.41	0.6	1.0	0.30
344	泵、阀门、压缩机及类似机械制造	0.63	0.7	1.0	0.30
345	轴承、齿轮和传动部件制造	0.57	0.6	1.0	0.30
346	烘炉、风机、包装等设备制造	0.69	0.6	1.0	0.35
347	文化、办公用机械制造	0.84	0.9	1.4	0.35
348	通用零部件制造	0.68	0.8	1.2	0.35
349	其他通用设备制造业	0.65	0.6	1.0	0.35
<b>35</b>	<b>专用设备制造业</b>	0.61	-	-	-
351	采矿、冶金、建筑专用设备制造	0.52	0.7	0.9	0.30
352	化工、木材、非金属加工专用设备制造	0.60	0.6	0.9	0.35
353	食品、饮料、烟草及饲料生产专用设备制造	0.70	0.7	0.9	0.35
354	印刷、制药、日化及日用品生产专用设备制造	0.58	0.6	0.9	0.30
355	纺织、服装和皮革加工专用设备制造	0.67	0.7	1.1	0.30
356	电子和电工机械专用设备制造	0.69	0.6	1.0	0.30
357	农、林、牧、渔专用机械制造	0.69	0.7	0.9	0.35
358	医疗仪器设备及器械制造	0.76	0.9	1.3	0.35
359	环保、邮政、社会公共服务及其他专用设备制造	0.82	0.6	1.1	0.30
<b>36</b>	<b>汽车制造业</b>	0.37	-	-	-

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
361	汽车整车制造	0.46	0.6	1.0	0.30
362	汽车用发动机制造	0.45	0.6	1.0	0.4
363	改装汽车制造	0.60	0.6	1.0	0.40
364	低速汽车制造	0.46	0.6	1.0	0.30
365	电车制造	0.71	0.7	1.0	0.40
366	汽车车身、挂车制造	1.19	1.0	1.2	0.40
367	汽车零部件及配件制造	0.60	0.6	1.0	0.40
<b>37</b>	<b>铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业</b>	0.29	-	-	-
371	铁路运输设备制造	0.75	0.4	0.8	0.30
372	城市轨道交通设备制造	0.41	0.4	0.8	0.30
373	船舶及相关装置制造	0.32	0.4	0.5	0.30
374	航空、航天器及设备制造	0.36	0.5	0.8	0.30
375	摩托车制造	0.55	0.8	1.2	0.40
376	自行车和残疾人座车制造	0.57	0.8	1.2	0.40
377	助动车制造	0.78	0.8	1.2	0.40
378	非公路休闲车及零配件制造	0.71	0.8	1.2	0.40
379	潜水救捞及其他未列明运输设备制造	0.47	0.5	1.0	0.40
<b>38</b>	<b>电气机械和器材制造业</b>	0.63	-	-	-
381	电机制造	0.48	0.8	1.2	0.40
382	输配电及控制设备制造	0.63	0.8	1.2	0.40
383	电线、电缆、光缆及电工器材制造	0.64	0.8	1.2	0.40
384	电池制造	0.85	0.8	1.4	0.40
385	家用电力器具制造	0.79	0.8	1.2	0.40
386	非电力家用器具制造	0.62	0.8	1.2	0.40
387	照明器具制造	0.76	0.9	1.3	0.40
389	其他电气机械及器材制造	1.10	1.2	1.4	0.40
<b>39</b>	<b>计算机、通信和其他电子设备制造业</b>	0.84	-	-	-
391	计算机制造	0.95	1.2	1.4	0.40
392	通信设备制造	0.95	1.0	1.4	0.40
393	广播电视设备制造	0.85	1.0	1.4	0.40
394	雷达及配套设备制造	1.20	1.0	1.4	0.40
395	非专业视听设备制造	0.89	1.0	1.4	0.40
396	智能消费设备制造	1.36	1.0	1.4	0.40
397	电子器件制造	0.71	1.0	1.4	0.40
398	电子元件及电子专用材料制造	0.84	1.0	1.4	0.40
399	其他电子设备制造	0.90	1.0	1.4	0.40
<b>40</b>	<b>仪器仪表制造业</b>	0.83	-	-	-
401	通用仪器仪表制造	0.93	1.0	1.4	0.40
402	专用仪器仪表制造	0.56	1.0	1.4	0.40
403	钟表与计时仪器制造	0.85	1.0	1.4	0.40

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
404	光学仪器制造	0.80	1.0	1.4	0.40
405	衡器制造	0.77	1.0	1.4	0.40
409	其他仪器仪表制造业	0.90	1.0	1.4	0.40
<b>41</b>	<b>其他制造业</b>	0.71	-	-	-
411	日用杂品制造	0.78	1.2	1.4	0.40
412	核辐射加工	0.66	0.7	0.9	0.30
419	其他未列明制造业	0.53	1.2	1.4	0.40
<b>42</b>	<b>废弃资源综合利用业</b>	0.47	-	-	-
421	金属废料和碎屑加工处理	0.48	0.6	1.0	0.20
422	非金属废料和碎屑加工处理	0.42	0.6	1.0	0.20
<b>43</b>	<b>金属制品、机械和设备修理业</b>	0.39	-	-	-
431	金属制品修理	0.36	0.8	1.0	0.20
432	通用设备修理	0.45	0.8	1.0	0.20
433	专用设备修理	0.46	0.8	1.0	0.20
434	铁路、船舶、航空航天等运输设备修理	0.44	0.8	1.0	0.20
435	电气设备修理	0.47	0.8	1.0	0.20
436	仪器仪表修理	0.6	0.8	1.0	0.20
439	其他机械和设备修理业	0.65	1.0	1.2	0.30
<b>44</b>	<b>电力、热力生产和供应业</b>	0.51	-	-	-
441	电力生产	0.38	0.3	0.5	0.20
442	电力供应	0.60	0.5	0.7	0.20
443	热力生产和供应	0.36	0.4	0.5	0.20
<b>45</b>	<b>燃气生产和供应业</b>	0.20	-	-	-
451	燃气生产和供应业	0.20	0.4	0.5	0.20
452	生物质燃气生产和供应业		0.4	0.5	0.20
<b>46</b>	<b>水的生产和供应业</b>	0.15	-	-	-
461	自来水生产和供应	0.24	0.3	0.5	0.20
462	污水处理及其再生利用	0.38	0.4	0.6	0.20
463	海水淡化处理	0.31	0.3	0.5	0.2
469	其他水的处理、利用与分配	0.35	0.4	0.6	0.2

表 2 物流仓储用地容积率标准

类别名称	均值	控制值	推荐值	调整值
1、通用仓储类	0.7	0.8	1.0	0.2
2、保温冷藏类	0.5	0.6	0.7	0.2
3、冷冻类	0.5	0.6	0.8	0.2
4、化学危险品类	0.4	0.4	0.8	0.2
5、城市配送类	0.6	0.6	0.8	0.2
6、农副产品类	0.4	0.6	0.8	0.2
7、堆场类	0.3	0.3	0.5	0.2

表 3 工业用地标准厂房类容积率标准

类别名称	控制值	推荐值	调整值
工业用地标准厂房类用地项目	1.5	2.0	0.6

表 4 研发总部通用类容积率标准

类别名称	控制值	推荐值	调整值
研发总部通用类用地项目	1.5	3.0	1.2

注：

1、行业代码为《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754—2017）中的大类和中类行业代码。带\*号的行业是根据国家发改委和本市产业结构调整负面清单确定的结构调整重点行业，不予新增供地，现有企业按照产业结构调整计划安排，有序调整。对于非全行业调整的产业领域，应按照产业结构调整负面清单确定的限制类清单和淘汰类清单的有关规定，不予新增供地。

2、容积率控制值为项目准入下限，新增项目容积率一般不应低于对应的控制值。对于特大、特重型机械生产，或化工、医药等生产工艺特殊需要的项目，以相关工程施工、安全、环保、消防、交通等设计规范要求为准，并与国际先进水平对标，经评估，其容积率控制值可适当降低。对于容积率低于 0.8 的特殊行业，各区可结合实际增加其他约束性指标如建（构）筑物覆盖率等，相关情况报市相关主管部门备案后依程序实施。

3、容积率控制值标准仅适用于需要新供应工业用地的产业项目；对于低于相关控制值标准的产业项目，如确有需要，经评估可通过土地租赁、厂房租赁以及厂房转让等方式予以落地。

4、涉及复合用地的相关项目，可结合实际，按确定的用地比例参考本指南进行折算。

5、研发总部产业项目类容积率标准参考具体项目所属行业门类的容积率标准。

## 二、固定资产投资强度

表5 工业用地产业项目类固定资产投资强度标准

单位：亿元/平方公里

代码	行业名称	均值	控制值
<b>13</b>	<b>农副食品加工业</b>	26	-
131	谷物磨制	21	31
132	饲料加工	21	31
133	植物油加工	44	31
134	制糖业	25	31
135	屠宰及肉类加工	22	31
136	水产品加工	28	31
137	蔬菜、菌类、水果和坚果加工	20	31
139	其他农副食品加工	34	31
<b>14</b>	<b>食品制造业</b>	52	-
141	焙烤食品制造	74	44
142	糖果、巧克力及蜜饯制造	87	46
143	方便食品制造	38	31
144	乳制品制造	95	46
145	罐头食品制造	35	31
146	调味品、发酵制品制造	31	31
149	其他食品制造	35	31
<b>15</b>	<b>酒、饮料和精制茶制造业</b>	44	-
151	酒的制造	28	31
152	饮料制造	59	44
153	精制茶加工	60	31
<b>16</b>	<b>烟草制品业</b>	189	-
161	烟叶复烤	189	88
162	卷烟制造	189	88
169	其他烟草制品制造	189	88
<b>17</b>	<b>纺织业</b>	25	-
171	棉纺织及印染精加工	25	31
172	毛纺织及染整精加工	18	31
173	麻纺织及染整精加工	25	31
174	丝绢纺织及印染精加工	22	31
175	化纤织造及印染精加工	17	31
176	针织或钩针编织物及其制品制造	26	31
177	家用纺织制成品制造	21	31

代码	行业名称	均值	控制值
178	产业用纺织制成品制造	32	31
<b>18</b>	<b>纺织服装、服饰业</b>	23	-
181	机织服装制造	21	31
182	针织或钩针编织服装制造	28	31
183	服饰制造	22	31
<b>19</b>	<b>皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业</b>	17	-
191	皮革鞣制加工 *	-	31
192	皮革制品制造	18	31
193	毛皮鞣制及制品加工 *	-	31
194	羽毛(绒)加工及制品制造	14	31
195	制鞋业	14	31
<b>20</b>	<b>木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业</b>	16	-
201	木材加工	11	31
202	人造板制造	23	31
203	木质制品制造	15	31
204	竹、藤、棕、草等制品制造	15	31
<b>21</b>	<b>家具制造业</b>	14	-
211	木质家具制造	12	31
212	竹、藤家具制造	12	31
213	金属家具制造	21	31
214	塑料家具制造	7	31
219	其他家具制造	13	31
<b>22</b>	<b>造纸和纸制品业</b>	33	-
221	纸浆制造*	-	31
222	造纸 *	-	31
223	纸制品制造	33	31
<b>23</b>	<b>印刷和记录媒介复制业</b>	58	-
231	印刷	58	39
232	装订及印刷相关服务	46	77
233	记录媒介复制	78	66
<b>24</b>	<b>文教、工美、体育和娱乐用品制造业</b>	20	-
241	文教办公用品制造	27	31
242	乐器制造	10	31
243	工艺美术及礼仪用品制造	31	31
244	体育用品制造	18	31
245	玩具制造	15	31
246	游艺器材及娱乐用品制造	9	31
<b>25</b>	<b>石油、煤炭及其他燃料加工业</b>	46	-
251	精炼石油产品制造	46	44
252	煤炭加工*	-	44

代码	行业名称	均值	控制值
253	核燃料加工*	-	44
254	生物质燃料加工	54	44
<b>26</b>	<b>化学原料和化学制品制造业</b>	55	-
261	基础化学原料制造	81	44
262	肥料制造	9	31
263	农药制造 *	-	31
264	涂料、油墨、颜料及类似产品制造	28	31
265	合成材料制造	58	39
266	专用化学产品制造	34	31
267	炸药、火工及焰火产品制造*	-	31
268	日用化学产品制造	43	31
<b>27</b>	<b>医药制造业</b>	42	-
271	化学药品原料药制造	31	48
272	化学药品制剂制造	57	48
273	中药饮片加工	16	48
274	中成药生产	35	48
275	兽用药品制造	76	48
276	生物药品制品制造	41	48
277	卫生材料及医药用品制造	53	48
278	药用辅料及包装材料	83	48
<b>28</b>	<b>化学纤维制造业</b>	41	-
281	纤维素纤维原料及纤维制造	24	41
282	合成纤维制造	43	44
283	生物基材料制造	45	44
<b>29</b>	<b>橡胶和塑料制品业</b>	38	-
291	橡胶制品业	42	31
292	塑料制品业	37	31
<b>30</b>	<b>非金属矿物制品业</b>	24	-
301	水泥、石灰和石膏制造 *	-	31
302	石膏、水泥制品及类似制品制造 *	-	31
303	砖瓦、石材等建筑材料制造 *	-	31
304	玻璃制造	39	39
305	玻璃制品制造	25	39
306	玻璃纤维和玻璃纤维增强塑料制品制造	53	39
307	陶瓷制品制造	61	31
308	耐火材料制品制造	17	31
309	石墨及其他非金属矿物制品制造*	-	31
<b>31</b>	<b>黑色金属冶炼和压延加工业</b>	58	-
311	炼铁	5	44
312	炼钢	5	44

代码	行业名称	均值	控制值
313	钢压延加工	69	50
314	铁合金冶炼	69	50
<b>32</b>	<b>有色金属冶炼和压延加工业</b>	32	-
321	常用有色金属冶炼	18	39
322	贵金属冶炼	17	39
323	稀有稀土金属冶炼	9	39
324	有色金属合金制造	26	39
325	有色金属压延加工	33	39
<b>33</b>	<b>金属制品业</b>	24	-
331	结构性金属制品制造	17	31
332	金属工具制造	39	31
333	集装箱及金属包装容器制造	23	31
334	金属丝绳及其制品制造	27	31
335	建筑、安全用金属制品制造	18	31
336	金属表面处理及热处理加工	25	31
337	搪瓷制品制造	4	31
338	金属制日用品制造	14	31
339	铸造及其他金属制品制造	24	31
<b>34</b>	<b>通用设备制造业</b>	28	-
341	锅炉及原动设备制造	40	41
342	金属加工机械制造	18	39
343	物料搬运设备制造	24	39
344	泵、阀门、压缩机及类似机械制造	32	39
345	轴承、齿轮和传动部件制造	36	39
346	烘炉、风机、包装等设备制造	28	39
347	文化、办公用机械制造	54	41
348	通用零部件制造	31	39
349	其他通用设备制造业	14	39
<b>35</b>	<b>专用设备制造业</b>	27	-
351	采矿、冶金、建筑专用设备制造	23	41
352	化工、木材、非金属加工专用设备制造	29	41
353	食品、饮料、烟草及饲料生产专用设备制造	30	39
354	印刷、制药、日化及日用品生产专用设备制造	27	39
355	纺织、服装和皮革加工专用设备制造	25	39
356	电子和电工机械专用设备制造	31	39
357	农、林、牧、渔专用机械制造	15	39
358	医疗仪器设备及器械制造	39	39
359	环保、邮政、社会公共服务及其他专用设备制造	33	39
<b>36</b>	<b>汽车制造业</b>	52	-
361	汽车整车制造	54	48

代码	行业名称	均值	控制值
362	汽车用发动机制造	56	48
363	改装汽车制造	24	48
364	低速汽车制造	24	48
365	电车制造	24	48
366	汽车车身、挂车制造	24	48
367	汽车零部件及配件制造	41	48
<b>37</b>	<b>铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业</b>	19	-
371	铁路运输设备制造	23	44
372	城市轨道交通设备制造	22	44
373	船舶及相关装置制造	22	44
374	航空、航天器及设备制造	9	47
375	摩托车制造	22	44
376	自行车和残疾人座车制造	7	44
377	助动车制造	22	44
378	非公路休闲车及零配件制造	5	44
379	潜水救捞及其他未列明运输设备制造	25	44
<b>38</b>	<b>电气机械和器材制造业</b>	29	-
381	电机制造	20	39
382	输配电及控制设备制造	30	39
383	电线、电缆、光缆及电工器材制造	29	39
384	电池制造	39	39
385	家用电力器具制造	41	39
386	非电力家用器具制造	16	39
387	照明器具制造	35	39
389	其他电气机械及器材制造	11	39
<b>39</b>	<b>计算机、通信和其他电子设备制造业</b>	149	-
391	计算机制造	98	61
392	通信设备制造	71	61
393	广播电视设备制造	32	61
394	雷达及配套设备制造	31	57
395	非专业视听设备制造	77	57
396	智能消费设备制造	85	61
397	电子器件制造	88	64
398	电子元件及电子专用材料制造	86	61
399	其他电子设备制造	71	57
<b>40</b>	<b>仪器仪表制造业</b>	39	-
401	通用仪器仪表制造	36	41
402	专用仪器仪表制造	39	41
403	钟表与计时仪器制造	43	41
404	光学仪器制造	53	43

代码	行业名称	均值	控制值
405	衡器制造	24	39
409	其他仪器仪表制造业	27	39
<b>41</b>	<b>其他制造业</b>	46	-
411	日用杂品制造	53	31
412	核辐射加工	76	31
419	其他未列明制造业	23	31
<b>42</b>	<b>废弃资源综合利用业</b>	20	-
421	金属废料和碎屑加工处理	13	31
422	非金属废料和碎屑加工处理	55	44
<b>43</b>	<b>金属制品、机械和设备修理业</b>	47	-
431	金属制品修理	35	39
432	通用设备修理	9	39
433	专用设备修理	19	39
434	铁路、船舶、航空航天等运输设备修理	33	39
435	电气设备修理	30	39
436	仪器仪表修理	25	39
439	其他机械和设备修理业	19	39
<b>44</b>	<b>电力、热力生产和供应业</b>	63	-
441	电力生产	69	70
442	电力供应	69	70
443	热力生产和供应	41	58
<b>45</b>	<b>燃气生产和供应业</b>	87	-
451	燃气生产和供应业	58	58
452	生物质燃气生产和供应业	58	58
<b>46</b>	<b>水的生产和供应业</b>	62	-
461	自来水生产和供应	58	58
462	污水处理及其再生利用	23	35
463	海水淡化处理	58	58
469	其他水的处理、利用与分配	58	58

注：

1、行业代码为《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754—2017）中的大类和中类行业代码。

2、在使用本指南前，项目须经评估论证。明确符合国家和本市产业政策导向，与所在园区产业定位相符合，项目规划选址符合本市土地利用总体规划、城市总体规划和区域控制性详细规划后，方可利用本指南进行土地集约利用评估。

3、带\*号的行业是根据国家发改委和本市产业结构调整指导目录确定的结构调整重点行业，原则上不予新增供地。

4、固定资产投资强度为行业累计值计算所得，均值与控制值主要是为产业项目引进提供参考。

5、对于利用工业用地标准厂房类、研发总部通用类、物流仓储用地的产业项目，原则上不对固定资产投资强度指标进行评估考核。

6、固定资产投资强度控制值标准仅适用于需要新供应工业用地的产业项目；对于低于相关控制值标准的产业项目，如确有需要，经评估可通过土地租赁、厂房租赁以及厂房转让等方式予以落地。

7、涉及复合用地的相关项目，可结合实际，按确定的用地比例参考本指南进行折算。

8、固定资产投资强度控制值原则上为项目准入下限，但对于存在特殊情况的部分战略性新兴产业项目、“四新”产业项目、先进制造业项目、文化创意产业重大项目以及符合条件的重大军工项目等，经评估其固定资产投资强度控制值可适当降低。

### 三、土地产出率

表6 工业用地产业项目类土地产出率标准

单位：亿元/平方公里

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
<b>13</b>	<b>农副食品加工业</b>	166	-	-	-
131	谷物磨制	131	80	110	30
132	饲料加工	143	80	120	30
133	植物油加工	158	100	150	12
134	制糖业	95	100	150	15
135	屠宰及肉类加工	111	70	105	20
136	水产品加工	108	65	105	15
137	蔬菜、菌类、水果和坚果加工	66	65	105	8
139	其他农副食品加工	137	80	130	15
<b>14</b>	<b>食品制造业</b>	136	-	-	-
141	焙烤食品制造	160	100	150	21
142	糖果、巧克力及蜜饯制造	175	100	150	20
143	方便食品制造	68	80	120	16
144	乳制品制造	564	140	180	30
145	罐头食品制造	90	90	135	11
146	调味品、发酵制品制造	109	80	110	15
149	其他食品制造	87	90	120	15
<b>15</b>	<b>酒、饮料和精制茶制造业</b>	84	-	-	-
151	酒的制造	50	60	90	15
152	饮料制造	117	125	170	14
153	精制茶加工	53	65	98	6
<b>16</b>	<b>烟草制品业</b>	1488	-	-	-
161	烟叶复烤	1388	1500	1800	6
162	卷烟制造	1488	1500	1800	6
169	其他烟草制品制造	1488	1500	1800	6
<b>17</b>	<b>纺织业</b>	61	-	-	-
171	棉纺织及印染精加工	47	60	90	15
172	毛纺织及染整精加工	44	60	90	9
173	麻纺织及染整精加工	45	60	90	15
174	丝绢纺织及印染精加工	33	55	83	6
175	化纤织造及印染精加工	29	45	68	12
176	针织或钩针编织物及其制品制造	65	75	100	15
177	家用纺织制成品制造	113	80	110	20
178	产业用纺织制成品制造	81	80	110	30
<b>18</b>	<b>纺织服装、服饰业</b>	104	-	-	-
181	机织服装制造	118	100	140	15

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
182	针织或钩针编织服装制造	99	65	100	24
183	服饰制造	73	70	100	17
<b>19</b>	<b>皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业</b>	97	-	-	-
191	皮革鞣制加工 *	-	-	-	-
192	皮革制品制造	118	60	100	15
193	毛皮鞣制及制品加工 *	-	-	-	-
194	羽毛(绒)加工及制品制造	110	100	150	14
195	制鞋业	61	70	105	18
<b>20</b>	<b>木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业</b>	46	-	-	-
201	木材加工	30	60	90	15
202	人造板制造	44	60	90	14
203	木质制品制造	52	60	90	15
204	竹、藤、棕、草等制品制造	50	60	90	15
<b>21</b>	<b>家具制造业</b>	76	-	-	-
211	木质家具制造	37	60	90	15
212	竹、藤家具制造	38	60	90	15
213	金属家具制造	154	130	180	15
214	塑料家具制造	17	55	83	15
219	其他家具制造	70	80	120	20
<b>22</b>	<b>造纸和纸制品业</b>	61	-	-	-
221	纸浆制造*	-	-	-	-
222	造纸 *	-	-	-	-
223	纸制品制造	73	80	120	16
<b>23</b>	<b>印刷和记录媒介复制业</b>	70	-	-	-
231	印刷	70	80	120	18
232	装订及印刷相关服务	114	115	173	25
233	记录媒介复制	109	110	165	21
<b>24</b>	<b>文教、工美、体育和娱乐用品制造业</b>	182	-	-	-
241	文教办公用品制造	81	90	120	15
242	乐器制造	28	50	75	8
243	工艺美术及礼仪用品制造	469	60	100	15
244	体育用品制造	49	80	120	15
245	玩具制造	60	85	128	11
246	游艺器材及娱乐用品制造	19	60	90	6
<b>25</b>	<b>石油、煤炭及其他燃料加工业</b>	129	-	-	-
251	精炼石油产品制造	129	130	156	23
252	煤炭加工*	-	-	-	-
253	核燃料加工*	-	-	-	-
254	生物质燃料加工	85	130	156	23
<b>26</b>	<b>化学原料和化学制品制造业</b>	105	-	-	-

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
261	基础化学原料制造	100	110	132	17
262	肥料制造	47	60	90	15
263	农药制造*	-	-	-	-
264	涂料、油墨、颜料及类似产品制造	103	80	110	22
265	合成材料制造	113	115	138	30
266	专用化学产品制造	96	90	120	18
267	炸药、火工及焰火产品制造*	-	-	-	-
268	日用化学产品制造	139	140	168	19
<b>27</b>	<b>医药制造业</b>	99	-	-	-
271	化学药品原料药制造	59	75	90	15
272	化学药品制剂制造	116	110	132	15
273	中药饮片加工	93	90	108	28
274	中成药生产	91	80	96	15
275	兽用药品制造	114	60	72	30
276	生物药品制品制造	72	70	84	22
277	卫生材料及医药用品制造	81	80	96	29
278	药用辅料及包装材料	89	80	96	29
<b>28</b>	<b>化学纤维制造业</b>	63	-	-	-
281	纤维素纤维原料及纤维制造	31	50	70	15
282	合成纤维制造	64	80	100	15
283	生物基材料制造	64	80	100	15
<b>29</b>	<b>橡胶和塑料制品业</b>	76	-	-	-
291	橡胶制品业	83	65	100	20
292	塑料制品业	74	65	100	18
<b>30</b>	<b>非金属矿物制品业</b>	49	-	-	-
301	水泥、石灰和石膏制造 *	-	-	-	-
302	石膏、水泥制品及类似制品制造 *	-	-	-	-
303	砖瓦、石材等建筑材料制造 *	-	-	-	-
304	玻璃制造	63	65	85	15
305	玻璃制品制造	74	65	98	15
306	玻璃纤维和玻璃纤维增强塑料制品制造	52	65	98	17
307	陶瓷制品制造	60	65	98	11
308	耐火材料制品制造	65	65	98	15
309	石墨及其他非金属矿物制品制造*	-	-	-	-
<b>31</b>	<b>黑色金属冶炼和压延加工业</b>	69	-	-	-
311	炼铁	60	60	90	20
312	炼钢	60	60	90	20
313	钢压延加工	100	80	90	15
314	铁合金冶炼	100	80	90	15
<b>32</b>	<b>有色金属冶炼和压延加工业</b>	126	-	-	-

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
321	常用有色金属冶炼	266	90	135	27
322	贵金属冶炼	450	90	135	9
323	稀有稀土金属冶炼	130	65	85	6
324	有色金属合金制造	84	90	135	17
325	有色金属压延加工	123	110	165	26
<b>33</b>	<b>金属制品业</b>	66	-	-	-
331	结构性金属制品制造	49	60	90	15
332	金属工具制造	77	90	110	15
333	集装箱及金属包装容器制造	76	110	165	20
334	金属丝绳及其制品制造	64	95	120	13
335	建筑、安全用金属制品制造	65	65	100	15
336	金属表面处理及热处理加工	97	70	100	17
337	搪瓷制品制造	25	50	75	6
338	金属制日用品制造	45	60	90	15
339	铸造及其他金属制品制造	93	100	150	17
<b>34</b>	<b>通用设备制造业</b>	88	-	-	-
341	锅炉及原动设备制造	129	130	156	15
342	金属加工机械制造	71	65	78	18
343	物料搬运设备制造	72	100	124	21
344	泵、阀门、压缩机及类似机械制造	106	110	132	16
345	轴承、齿轮和传动部件制造	61	70	84	17
346	烘炉、风机、包装等设备制造	102	110	158	23
347	文化、办公用机械制造	338	120	180	17
348	通用零部件制造	71	65	78	17
349	其他通用设备制造业	56	60	72	15
<b>35</b>	<b>专用设备制造业</b>	87	-	-	-
351	采矿、冶金、建筑专用设备制造	101	75	90	15
352	化工、木材、非金属加工专用设备制造	68	75	90	16
353	食品、饮料、烟草及饲料生产专用设备制造	92	75	90	18
354	印刷、制药、日化及日用品生产专用设备制造	78	65	84	20
355	纺织、服装和皮革加工专用设备制造	73	75	90	15
356	电子和电工机械专用设备制造	117	80	100	18
357	农、林、牧、渔专用机械制造	57	60	72	15
358	医疗仪器设备及器械制造	99	85	102	15
359	环保、邮政、社会公共服务及其他专用设备制造	155	80	96	29
<b>36</b>	<b>汽车制造业</b>	222	-	-	-
361	汽车整车制造	268	150	225	24
362	汽车用发动机制造	308	150	225	24

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
363	改装汽车制造	121	100	150	8
364	低速汽车制造	121	100	150	8
365	电车制造	126	110	165	10
366	汽车车身、挂车制造	189	110	165	6
367	汽车零部件及配件制造	186	120	180	22
<b>37</b>	<b>铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业</b>	88	-	-	-
371	铁路运输设备制造	203	130	156	15
372	城市轨道交通设备制造	113	90	110	6
373	船舶及相关装置制造	56	60	72	15
374	航空、航天器及设备制造	19	45	60	9
375	摩托车制造	122	100	120	12
376	自行车和残疾人座车制造	50	75	100	12
377	助动车制造	45	60	72	12
378	非公路休闲车及零配件制造	30	60	72	12
379	潜水救捞及其他未列明运输设备制造	52	60	72	12
<b>38</b>	<b>电气机械和器材制造业</b>	118	-	-	-
381	电机制造	73	85	102	15
382	输配电及控制设备制造	111	100	120	19
383	电线、电缆、光缆及电工器材制造	151	120	144	30
384	电池制造	91	100	130	24
385	家用电力器具制造	158	120	160	15
386	非电力家用器具制造	121	110	140	21
387	照明器具制造	144	100	120	18
389	其他电气机械及器材制造	159	100	150	15
<b>39</b>	<b>计算机、通信和其他电子设备制造业</b>	470	-	-	-
391	计算机制造	500	160	192	30
392	通信设备制造	472	160	192	18
393	广播电视设备制造	262	160	200	30
394	雷达及配套设备制造	181	160	192	15
395	非专业视听设备制造	671	160	192	15
396	智能消费设备制造	850	160	192	15
397	电子器件制造	156	160	192	30
398	电子元件及电子专用材料制造	131	115	138	23
399	其他电子设备制造	130	105	126	30
<b>40</b>	<b>仪器仪表制造业</b>	156	-	-	-
401	通用仪器仪表制造	158	120	154	29
402	专用仪器仪表制造	191	120	144	30
403	钟表与计时仪器制造	56	85	102	15
404	光学仪器制造	105	105	126	23
405	衡器制造	150	105	126	23

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
409	其他仪器仪表制造业	130	80	96	12
<b>41</b>	<b>其他制造业</b>	87	-	-	-
411	日用杂品制造	50	60	90	18
412	核辐射加工	25	50	72	6
419	其他未列明制造业	95	60	75	18
<b>42</b>	<b>废弃资源综合利用业</b>	55	-	-	-
421	金属废料和碎屑加工处理	63	75	100	6
422	非金属废料和碎屑加工处理	44	45	70	21
<b>43</b>	<b>金属制品、机械和设备修理业</b>	35	-	-	-
431	金属制品修理	94	100	120	15
432	通用设备修理	103	100	120	15
433	专用设备修理	209	100	120	15
434	铁路、船舶、航空航天等运输设备修理	34	80	96	15
435	电气设备修理				
436	仪器仪表修理				
439	其他机械和设备修理业	67	100	120	16
<b>44</b>	<b>电力、热力生产和供应业</b>	124	-	-	-
441	电力生产	60	66	88	22
442	电力供应	202	135	180	15
443	热力生产和供应	37	45	70	15
<b>45</b>	<b>燃气生产和供应业</b>	101	-	-	-
451	燃气生产和供应业	101	75	100	8
452	生物质燃气生产和供应业	101	75	100	8
<b>46</b>	<b>水的生产和供应业</b>	11	-	-	-
461	自来水生产和供应	12	45	70	6
462	污水处理及其再生利用	8	45	70	6
463	海水淡化处理	12	45	70	6
469	其他水的处理、利用与分配	8	45	70	6

表 7 物流仓储用地土地产出率标准

类别名称	均值	控制值	推荐值	调整值
1、通用仓储类	11	18	22	5
2、保温冷藏类	15	16	22	8
3、冷冻类	13	16	22	8
4、化学危险品类	16	18	23	5
5、城市配送类	29	37	45	6
6、农产品类	7	8	10	5
7、堆场类	11	12	15	5

表 8 工业用地标准厂房类土地产出率标准

类别名称	控制值	推荐值
工业用地标准厂房类用地项目	80	120

表 9 研发总部通用类土地产出率标准

类别名称	控制值	推荐值
研发总部通用类用地项目	120	150

注：

1、行业代码为《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754—2017）中的大类和中类行业代码。

2、带\*号的行业是根据国家发改委和本市产业结构调整指导目录确定的结构调整重点行业，原则上不予新增供地。

3、工业用地标准厂房类和研发总部通用类项目在计算土地产出率时，主营业务收入应为该地块所有相关入驻企业的预期主营业务收入之和。

4、土地产出率控制值原则上为项目准入下限，但对于存在特殊情况的部分战略性新兴产业项目、“四新”产业项目、先进制造业项目、文化创意产业重大项目以及符合条件的重大军工项目等，经评估其土地产出率控制值可适当降低。

5、土地产出率控制值标准仅适用于需要新供应工业用地的产业项目；对于低于相关控制值标准的产业项目，如确有需要，经评估可通过土地租赁、厂房租赁以及厂房转让等方式予以落地。

6、涉及复合用地的相关项目，可结合实际，按确定的用地比例参考本指南进行折算。

7、研发总部产业项目类土地产出率标准参考具体项目所属行业门类的土地产出率标准。

## 四、土地税收产出率

表 10 工业用地产业项目类土地税收产出率标准

单位：亿元/平方公里

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
<b>13</b>	<b>农副食品加工业</b>	3	-	-	-
131	谷物磨制	1	2.3	3.4	0.3
132	饲料加工	2	2.3	3.4	0.3
133	植物油加工	6	5.7	8.6	0.3
134	制糖业	2	2.0	3.0	0.3
135	屠宰及肉类加工	3	4.2	6.2	0.4
136	水产品加工	1	3.0	4.4	0.3
137	蔬菜、菌类、水果和坚果加工	3	3.0	4.4	0.3
139	其他农副食品加工	5	5.7	8.6	0.6
<b>14</b>	<b>食品制造业</b>	10	-	-	-
141	焙烤食品制造	11	9.5	14.3	0.8
142	糖果、巧克力及蜜饯制造	11	9.5	14.3	0.3
143	方便食品制造	3	2.2	3.4	0.4
144	乳制品制造	37	22.8	34.2	0.3
145	罐头食品制造	3	2.1	3.2	0.3
146	调味品、发酵制品制造	6	8.1	12.2	0.3
149	其他食品制造	8	3.9	5.9	0.3
<b>15</b>	<b>酒、饮料和精制茶制造业</b>	8	-	-	-
151	酒的制造	4	5.1	7.6	0.3
152	饮料制造	12	13.2	19.8	0.4
153	精制茶加工	7	5.1	7.7	0.3
<b>16</b>	<b>烟草制品业</b>	1261	-	-	-
161	烟叶复烤	1200	1100	1200	5.0
162	卷烟制造	1261	1100	1200	5.0
169	其他烟草制品制造	1370	1100	1200	5.0
<b>17</b>	<b>纺织业</b>	2	-	-	-
171	棉纺织及印染精加工	1	2.5	3.8	0.3
172	毛纺织及染整精加工	1	1.9	2.9	0.3
173	麻纺织及染整精加工	1	1.9	2.9	0.3
174	丝绢纺织及印染精加工	3	3.5	5.2	0.3
175	化纤织造及印染精加工	1	1.9	2.9	0.3
176	针织或钩针编织物及其制品制造	2	2.5	3.8	0.3
177	家用纺织制成品制造	4	3.0	4.6	0.3
178	产业用纺织制成品制造	3.3	3.0	4.6	0.3
<b>18</b>	<b>纺织服装、服饰业</b>	6	-	-	-
181	机织服装制造	8	6.3	9.4	0.3

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
182	针织或钩针编织服装制造	6	4.0	7.1	0.3
183	服饰制造	1	3.0	4.5	0.3
<b>19</b>	<b>皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业</b>	5	-	-	-
191	皮革鞣制加工 *	-	-	-	-
192	皮革制品制造	7	7.6	11.4	0.3
193	毛皮鞣制及制品加工 *	-	-	-	-
194	羽毛(绒)加工及制品制造	2	1.9	2.9	0.3
195	制鞋业	2	4.2	6.4	0.3
<b>20</b>	<b>木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业</b>	2	-	-	-
201	木材加工	1	2.5	3.8	0.4
202	人造板制造	2	2.3	3.4	0.3
203	木质制品制造	2	2.5	3.8	0.3
204	竹、藤、棕、草等制品制造	2	2.5	3.8	0.3
<b>21</b>	<b>家具制造业</b>	3	-	-	-
211	木质家具制造	1	2.5	3.8	0.3
212	竹、藤家具制造	1	2.5	3.8	0.3
213	金属家具制造	7	10.5	15.7	0.3
214	塑料家具制造	1	2.3	3.5	0.3
219	其他家具制造	2	2.3	3.5	0.3
<b>22</b>	<b>造纸和纸制品业</b>	3	-	-	-
221	纸浆制造*	-	-	-	-
222	造纸 *	-	-	-	-
223	纸制品制造	3	3.8	5.7	0.3
<b>23</b>	<b>印刷和记录媒介复制业</b>	4	-	-	-
231	印刷	4	-	-	0.3
232	装订及印刷相关服务	11	11.9	17.8	0.5
233	记录媒介复制	4	5.5	8.3	0.3
<b>24</b>	<b>文教、工美、体育和娱乐用品制造业</b>	3	-	-	-
241	文教办公用品制造	3	4.1	6.2	0.3
242	乐器制造	1	2.1	3.2	0.3
243	工艺美术及礼仪用品制造	13	10.0	15.0	0.3
244	体育用品制造	1	2.3	3.5	0.3
245	玩具制造	1	2.4	3.6	0.3
246	游艺器材及娱乐用品制造	2	2.5	3.8	0.3
<b>25</b>	<b>石油、煤炭及其他燃料加工业</b>	15	-	-	-
251	精炼石油产品制造	15	9.9	11.9	0.3
252	煤炭加工*	-	-	-	-
253	核燃料加工*	-	-	-	-
254	生物质燃料加工	3	9.9	11.9	0.3
<b>26</b>	<b>化学原料和化学制品制造业</b>	4	-	-	-

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
261	基础化学原料制造	3	3.3	4.0	0.5
262	肥料制造	1	2.4	3.6	0.3
263	农药制造*	-	-	-	-
264	涂料、油墨、颜料及类似产品制造	6	7.0	11.8	0.7
265	合成材料制造	2	4.1	4.9	0.6
266	专用化学产品制造	4	5.7	6.9	0.6
267	炸药、火工及焰火产品制造	4	5.7	6.9	0.6
268	日用化学产品制造	12	12.4	14.9	0.3
<b>27</b>	<b>医药制造业</b>	9	-	-	-
271	化学药品原料药制造	3	2.2	2.6	0.3
272	化学药品制剂制造	11	12.2	14.6	1.0
273	中药饮片加工	2	2.5	3.0	0.6
274	中成药生产	10	9.8	11.8	1.0
275	兽用药品制造	11	5.7	6.8	1.0
276	生物药品制品制造	8	8.8	10.5	1.0
277	卫生材料及医药用品制造	4	3.2	3.8	0.4
278	药用辅料及包装材料	5	3.2	3.8	0.4
<b>28</b>	<b>化学纤维制造业</b>	2	-	-	-
281	纤维素纤维原料及纤维制造	2	2.1	3.0	0.3
282	合成纤维制造	2	2.0	2.5	0.3
283	生物基材料制造	2	2.0	2.5	0.3
<b>29</b>	<b>橡胶和塑料制品业</b>	3	-	-	-
291	橡胶制品业	3	2.7	5.7	0.3
292	塑料制品业	3	3.5	9.0	0.3
<b>30</b>	<b>非金属矿物制品业</b>	2	-	-	-
301	水泥、石灰和石膏制造 *	-	-	-	-
302	石膏、水泥制品及类似制品制造 *	-	-	-	-
303	砖瓦、石材等建筑材料制造 *	-	-	-	-
304	玻璃制造	2	2.7	4.1	0.3
305	玻璃制品制造	2	2.1	3.1	0.3
306	玻璃纤维和玻璃纤维增强塑料制品制造	2	2.5	3.7	0.3
307	陶瓷制品制造	3	3.6	5.4	0.3
308	耐火材料制品制造	3	5.5	8.2	0.8
309	石墨及其他非金属矿物制品制造*	-	-	-	-
<b>31</b>	<b>黑色金属冶炼和压延加工业</b>	1	-	-	-
311	炼铁	3	2.9	4.3	0.3
312	炼钢	3	2.9	4.3	0.3
313	钢压延加工	1	2.2	2.4	0.3
314	铁合金冶炼	1	2.2	2.4	0.3
<b>32</b>	<b>有色金属冶炼和压延加工业</b>	2	-	-	-

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
321	常用有色金属冶炼	1	2.4	3.7	0.3
322	贵金属冶炼	6	7.3	11.0	0.3
323	稀有稀土金属冶炼	12	6.7	8.1	0.3
324	有色金属合金制造	1	2.1	3.2	0.3
325	有色金属压延加工	2	2.0	3.0	0.3
<b>33</b>	<b>金属制品业</b>	3	-	-	-
331	结构性金属制品制造	2	2.5	3.8	0.3
332	金属工具制造	5	5.7	8.6	0.3
333	集装箱及金属包装容器制造	2	2.2	3.3	0.3
334	金属丝绳及其制品制造	3	2.9	4.3	0.3
335	建筑、安全用金属制品制造	2	3.0	4.4	0.3
336	金属表面处理及热处理加工	5	6.0	8.9	0.7
337	搪瓷制品制造	1	2.1	3.2	0.3
338	金属制日用品制造	3	3.4	5.1	0.3
339	铸造及其他金属制品制造	4	3.4	5.2	0.3
<b>34</b>	<b>通用设备制造业</b>	4	-	-	-
341	锅炉及原动设备制造	9	7.4	8.9	0.4
342	金属加工机械制造	2	2.7	3.3	0.6
343	物料搬运设备制造	3	3.1	3.8	0.6
344	泵、阀门、压缩机及类似机械制造	5	7.0	8.4	0.6
345	轴承、齿轮和传动部件制造	2	2.6	3.1	0.3
346	烘炉、风机、包装等设备制造	4	3.5	5.0	0.3
347	文化、办公用机械制造	8	8.0	12.0	0.4
348	通用零部件制造	3	4.1	4.9	0.3
349	其他通用设备制造业	2	2.3	2.7	0.6
<b>35</b>	<b>专用设备制造业</b>	4	-	-	-
351	采矿、冶金、建筑专用设备制造	4	5.3	6.3	0.3
352	化工、木材、非金属加工专用设备制造	3	2.7	3.2	0.5
353	食品、饮料、烟草及饲料生产专用设备制造	5	5.9	7.1	0.8
354	印刷、制药、日化及日用品生产专用设备制造	4	4.4	5.3	0.6
355	纺织、服装和皮革加工专用设备制造	2	2.7	3.2	0.3
356	电子和电工机械专用设备制造	4	4.1	5.1	0.3
357	农、林、牧、渔专用机械制造	2	2.4	2.9	0.3
358	医疗仪器设备及器械制造	5	6.1	7.3	0.3
359	环保、邮政、社会公共服务及其他专用设备制造	8	6.1	7.3	1.0
<b>36</b>	<b>汽车制造业</b>	17	-	-	-
361	汽车整车制造	28	21.4	32.1	0.4
362	汽车用发动机制造	15	21.4	32.1	0.4

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
363	改装汽车制造	1	2.3	3.5	0.3
364	低速汽车制造	2	2.5	3.8	0.3
365	电车制造	2	2.5	3.8	0.3
366	汽车车身、挂车制造	13	9.5	14.3	0.3
367	汽车零部件及配件制造	8	7.3	10.9	0.4
<b>37</b>	<b>铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制</b>	1	-	-	-
371	铁路运输设备制造	15	12.4	14.8	0.4
372	城市轨道交通设备制造	5	3.8	4.5	0.3
373	船舶及相关装置制造	1	1.9	2.3	0.6
374	航空、航天器及设备制造	1	1.9	2.5	0.3
375	摩托车制造	7	5.4	6.4	0.4
376	自行车和残疾人座车制造	1	1.9	2.3	0.3
377	助动车制造	1	2.5	3.0	0.3
378	非公路休闲车及零配件制造	1	2.5	3.0	0.3
379	潜水救捞及其他未列明运输设备制造	1	2.5	3.0	0.3
<b>38</b>	<b>电气机械和器材制造业</b>	4	-	-	-
381	电机制造	2	2.2	2.6	0.3
382	输配电及控制设备制造	4	5.1	6.1	0.3
383	电线、电缆、光缆及电工器材制造	4	4.7	5.6	0.3
384	电池制造	1	1.9	2.5	0.3
385	家用电力器具制造	7	4.6	5.5	0.3
386	非电力家用器具制造	3	2.5	3.0	0.3
387	照明器具制造	4	4.2	5.1	0.3
389	其他电气机械及器材制造	8	5.7	8.6	0.8
<b>39</b>	<b>计算机、通信和其他电子设备制造业</b>	3	-	-	-
391	计算机制造	5	2.5	3.0	0.3
392	通信设备制造	5	7.6	9.1	0.8
393	广播电视设备制造	7	8.2	10.2	1.0
394	雷达及配套设备制造	10	9.1	10.9	0.3
395	非专业视听设备制造	6	7.6	9.1	0.8
396	智能消费设备制造	17	7.6	9.1	0.8
397	电子器件制造	2	2.5	3.0	0.3
398	电子元件及电子专用材料制造	3	2.6	3.2	0.3
399	其他电子设备制造	4	5.2	6.2	0.3
<b>40</b>	<b>仪器仪表制造业</b>	7	-	-	-
401	通用仪器仪表制造	7	6.8	8.8	0.6
402	专用仪器仪表制造	8	8.0	9.6	0.3
403	钟表与计时仪器制造	3	3.6	4.3	0.3
404	光学仪器制造	4	4.0	4.8	0.3
405	衡器制造	2	2.5	3.0	0.3

代码	行业名称	均值	控制值	推荐值	调整值
409	其他仪器仪表制造业	2	2.5	3.0	0.3
<b>41</b>	<b>其他制造业</b>	4	-	-	-
411	日用杂品制造	4	1.9	2.9	0.3
412	核辐射加工	4	2.1	3.0	0.3
419	其他未列明制造业	3	2.5	3.2	0.3
<b>42</b>	<b>废弃资源综合利用业</b>	1	-	-	-
421	金属废料和碎屑加工处理	1	1.9	2.5	0.3
422	非金属废料和碎屑加工处理	2	1.9	3.0	0.8
<b>43</b>	<b>金属制品、机械和设备修理业</b>	1	-	-	-
431	金属制品修理	5	3.8	4.6	2.0
432	通用设备修理	9	6.7	8.0	2.0
433	专用设备修理	3	3.8	4.6	2.0
434	铁路、船舶、航空航天等运输设备修理	1	2.0	2.4	1.0
435	电气设备修理	3	3.8	4.6	2.0
436	仪器仪表修理	3	3.8	4.6	2.0
439	其他机械和设备修理业	5	6.3	7.6	2.0
<b>44</b>	<b>电力、热力生产和供应业</b>	6	-	-	-
441	电力生产	3	3.0	7.0	0.6
442	电力供应	7	6.0	50.0	0.3
443	热力生产和供应	2	2.0	4.0	0.3
<b>45</b>	<b>燃气生产和供应业</b>	2	-	-	-
451	燃气生产和供应业	2	2.0	5.0	0.3
452	生物质燃气生产和供应业	2	2.0	5.0	0.3
<b>46</b>	<b>水的生产和供应业</b>	1	-	-	-
461	自来水生产和供应	1	2.0	3.0	0.6
462	污水处理及其再生利用	1	2.0	3.0	0.3
463	海水淡化处理	1	2.0	3.0	0.3
469	其他水的处理、利用与分配	1	2.0	3.0	0.3

表 11 物流仓储用地土地税收产出率标准

类别名称	控制值	推荐值	调整值
1、通用仓储类	2	4	0.3
2、保温冷藏类	2	4	0.3
3、冷冻类	2	4	0.3
4、化学危险品类	2	4	0.3
5、城市配送类	2	4	0.3
6、农产品类	2	4	0.3
7、堆场类	2	4	0.3

表 12 工业用地标准厂房类土地税收产出率标准

类别名称	控制值	推荐值
工业用地标准厂房类用地项目	6	10

表 13 研发总部通用类土地税收产出率标准

类别名称	控制值	推荐值
研发总部通用类用地项目	8	12

注：

1、行业代码为《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754—2017）中的大类和中类行业代码。

2、带\*号的行业是根据国家发改委和本市产业结构调整指导目录确定的结构调整重点行业，原则上不予新增供地。

3、工业用地标准厂房类和研发总部通用类项目在计算土地税收产出率时，企业税金应为该地块所有相关入驻企业的预期上缴税金之和。

4、土地税收产出率控制值原则上为项目准入下限，但对于存在特殊情况的部分战略性新兴产业项目、“四新”产业项目、先进制造业项目、文化创意产业重大项目以及符合条件的重大军工项目等，经评估其土地产出率控制值可适当降低。

5、土地税收产出率控制值标准仅适用于需要新供应工业用地的产业项目；对于低于相关控制值标准的产业项目，如确有需要，经评估可通过土地租赁、厂房租赁以及厂房转让等方式予以落地。

6、涉及复合用地的相关项目，可结合实际，按确定的用地比例参考本指南进行折算。

7、研发总部产业项目类土地税收产出率标准参考具体项目所属行业门类的土地税收产出率标准。

附件：

## 部分战略性新兴产业行业代码参考对照表（试用）

产业类别	参考行业代码
<b>一、新一代信息技术产业</b>	
<b>（一）下一代信息网络产业</b>	
1、网络设备制造	391、392
2、新型计算机及信息终端设备制造	391、392、394、399
3、信息安全设备制造	391
4、新一代移动通信网络服务	631
5、其他网络运营服务	631、641、649
6、计算机和辅助设备修理	812
<b>（二）电子核心产业</b>	
1、新型电子元器件及设备制造	356、383、397、398
2、电子专用设备仪器制造	402
3、高储能和关键电子材料制造	265、266、292、304、305、307、309、384、398
4、集成电路制造	356、397
<b>（三）新兴软件和新型信息技术服务</b>	
1、新兴软件开发	651
2、网络与信息安全软件开发	651
3、互联网安全服务	644
4、新型信息技术服务	649、652、653、655、656、659
<b>（四）互联网与云计算、大数据服务</b>	
1、工业互联网及支持服务	643、645、649、653、654、655
2、互联网平台服务（互联网+）	643
3、云计算与大数据服务	645、651
4、互联网相关信息服务	642
<b>（五）人工智能</b>	
1、人工智能软件开发	651
2、智能消费相关设备制造	396、399
3、人工智能系统服务	653
<b>二、高端装备制造产业</b>	
<b>（一）智能制造装备产业</b>	
1、机器人与增材设备制造	349、396
2、重大成套设备制造	351、352、353、354、355、356、357、359
3、智能测控装备制造	342、401、402
4、其他智能设备制造	336、339、343、349、353、357
5、智能关键基础零部件制造	344、345、348、349、381、382
6、智能制造相关服务	432、433、436

<b>(二) 航空装备产业</b>	
1、航空器装备制造	374
2、其他航空装备制造及相关服务	374、381、392、434、653
<b>(三) 卫星及应用产业</b>	
1、卫星装备制造	374
2、卫星应用技术设备制造	392、396、402
3、卫星应用服务	633、653、655、657、744
4、其他航天器及运载火箭制造	374
<b>(四) 轨道交通装备产业</b>	
1、铁路高端装备制造	371
2、城市轨道交通装备制造	372
3、其他轨道交通装备制造	341、345、371、381、382、389
4、轨道交通相关服务	434、533
<b>(五) 海洋工程装备产业</b>	
1、海洋工程装备制造	342、373
2、深海石油钻探设备制造	351
3、其他海洋相关设备与产品制造	264、353、357、359、379、381、382、392
4、海洋环境监测与探测装备制造	373、394、402
5、海洋工程建筑及相关服务	483、682、723、732、743、748
<b>三、新材料产业</b>	
<b>(一) 先进钢铁材料</b>	
1、先进制造基础零部件用钢制造	313
2、高技术船舶及海洋工程用钢加工	313
3、先进轨道交通用钢加工	313
4、新型高强塑汽车钢加工	313
5、能源用钢加工	313
6、能源油气钻采集储用钢加工	313
7、石化压力容器用钢加工	313
8、新一代功能复合化建筑用钢加工	313
9、高性能工程、矿山及农业机械用钢加工	313
10、高品质不锈钢及耐蚀合金加工	313
11、其他先进钢铁材料制造	313、339
12、先进钢铁材料制品制造	331、339、334、338、348
<b>(二) 先进有色金属材料</b>	
1、铝及铝合金制造	324、339、325
2、铜及铜合金制造	324、339、325
3、钛及钛合金制造	339、325
4、镁及镁合金制造	339、325
5、稀有金属材料制造	324、325、323
6、贵金属材料制造	266、324、398、325
7、稀土新材料制造	398、266、324、261、323
8、硬质合金及制品制造	332、324
9、其他有色金属材料制造	321、323、398、313、324、325、266

<b>(三) 先进石化化工新材料</b>	
1、高性能塑料及树脂制造	265、266
2、聚氨酯材料及原料制造	261
3、氟硅合成材料制造	265、261
4、高性能橡胶及弹性体制造	265
5、高性能膜材料制造	266、292、265
6、专用化学品及材料制造	266、398
7、新型功能涂层材料制造	264
8、生物基合成材料制造	283
9、生命基高分子材料及功能化合物制造	283
10、其他化工新材料制造	261、264、266
<b>(四) 先进无机非金属材料</b>	
1、特种玻璃制造	304、305
2、特种陶瓷制造	307
3、人工晶体制造	398、309
4、新型建筑材料制造	301、302、303、291、292
5、矿物功能材料制造	266、309、308
<b>(五) 高性能纤维及制品和复合材料</b>	
1、高性能纤维及制品制造	306、265、309、282、283
2、高性能纤维复合材料制造	265、306、309
3、其他高性能复合材料制造	324、307、309、313
<b>(六) 前沿新材料</b>	
1、3D 打印用材料制造	313、314、322、323、324、339、265、283、292、307
2、超导材料制造	325
3、智能、仿生与超材料制造	265、324、325
4、纳米材料制造	309、261、304、307、313、325、264、265、266、282、292、306
5、生物医用材料制造	277、307、325、358
6、液态金属制造	321、322、323
<b>(七) 新材料相关服务</b>	
1、新材料研发与设计服务	732
2、质检技术服务	745
3、科技推广和应用服务	751、753
<b>四、生物产业</b>	
<b>(一) 生物医药产业</b>	
1、生物药品制品制造	276
2、化学药品与原料药制造	271、272
3、现代中药与民族药制造	171、179、273、274
4、生物医药关键装备与原辅料制造	278、354
5、生物医药相关服务	732、734、745、748、749、751、841、849
<b>(二) 生物医学工程产业</b>	
1、先进医疗设备及器械制造	358

2、植介入生物医用材料及设备制造	358
3、其他生物医用材料及用品制造	277
4、生物医学工程信息技术服务	645、655
5、生物医学工程相关服务	841、842、849
<b>(三) 生物农业及相关产业</b>	
1、生物育种	-
2、生物农药制造	-
3、生物肥料制造	-
4、生物饲料制造	-
5、生物兽药、兽用生物制品及疫苗制造	-
6、生物农业相关服务	-
<b>(四) 生物质能产业</b>	
1、生物相关原料供应体系活动	-
2、生物质燃料加工	-
3、生物质能相关服务	-
<b>(五) 其他生物业</b>	
1、生物基材料制造	283
2、生物化工制品制造	261、266、292
3、生物酶等发酵制品制造	146
4、海洋生物制品制造	149
5、其他生物工程相关设备制造	353、357、359、401、402、404
6、其他生物业相关服务	732、751
<b>五、新能源汽车产业</b>	
<b>(一) 新能源汽车整车制造</b>	
1、新能源汽车整车制造	361
<b>(二) 新能源汽车装置、配件制造</b>	
1、电机、发动机制造	362、381
2、新能源汽车储能装置制造	356、384
3、新能源汽车零部件配件制造	344、346、356、367、381、382、402
<b>(三) 新能源汽车相关设施制造</b>	
1、供能装置制造	292、344、346、363、367、382、392
2、试验装置制造	356、401
3、其他相关设施制造	265、356
<b>(四) 新能源汽车相关服务</b>	
1、新能源汽车充电及维修服务	526、811
2、新能源汽车其他相关服务	732、745
<b>六、新能源产业</b>	
<b>(一) 核电产业</b>	
1、核燃料加工及设备制造	253、359
2、核电装备制造	341、346
3、核电运营维护	441
4、核电工程施工	485、487
5、核电工程技术服务	432、724、732、748、751

<b>(二) 风能产业</b>	
1、风能发电机装备及零部件制造	341、381
2、风能发电其他相关装备及材料制造	264、265、301、306、351、373、379、382、383、402
3、风能发电运营维护	441
4、风能发电工程施工	483、487
5、风能发电工程技术服务	432、435、485、724、732、745、748、749、751
<b>(三) 太阳能产业</b>	
1、太阳能设备和生产装备制造	304、341、342、344、346、351、352、356、381、382、384、385、386、401、402、404
2、太阳能材料制造	261、264、304、309、339、356、398
3、太阳能发电运营维护	441
4、太阳能工程施工	485、487
5、太阳能工程技术服务	432、435、724、732、745、748、751
<b>(四) 生物质能及其他新能源产业</b>	
1、生物质能及其他新能源设备制造	341、346、352、359、381
2、生物质能发电	441
3、生物质供热	443
4、生物质燃气生产和供应	452
5、生物质能工程施工	485、487
6、生物质能工程技术服务	432、724、732、748、751
7、其他新能源运营服务	441
<b>(五) 智能电网产业</b>	
1、智能电力控制设备及电缆制造	382、383
2、电力电子基础元器件制造	382
3、智能电网输送与配电	442
<b>七、节能环保产业</b>	
<b>(一) 高效节能产业</b>	
1、高效节能通用设备制造	341、344、346、347、349
2、高效节能专用设备制造	351、352、353、354、356、359
3、高效节能电气机械器材制造	381、382、383、385、386、387
4、高效节能工业控制装置制造	401、402
5、绿色节能建筑材料制造	292、302、303、304、305、306、331
6、节能工程施工	486、748、749
7、节能研发与技术服务	721、724、732、745、751
<b>(二) 先进环保产业</b>	
1、环境保护专用设备制造	359、385、399
2、环境保护监测仪器及电子设备制造	401、402
3、环境污染处理药剂材料制造	266
4、环境评估与监测服务	746、762
5、环境保护及污染治理服务	462、743、745、771、772、781
6、环保工程施工	483、484、485、486、748

7、环保研发与技术服务	657、721、723、724、731、732、745、751
<b>(三) 资源循环利用产业</b>	
1、矿产资源与工业废弃资源利用设备制造	333、341、346、351、359、401、402
2、矿产资源综合利用	-
3、工业固体废物、废气、废液回收和资源化利用	146、151、252、291、303、342、347、349、351、359、367、421、422、441
4、城乡生活垃圾与农林废弃资源利用设备制造	359
5、城乡生活垃圾综合利用	782
6、农林废弃物资源化利用	-
7、水及海水资源利用设备制造	335、344、357、359、373、401
8、水资源循环利用与节水活动	469、763、769
9、海水淡化活动	463
<b>八、数字创意产业</b>	
<b>(一) 数字创意技术设备制造</b>	
1、数字创意技术设备制造	347、393、395、396
<b>(二) 数字文化创意活动</b>	
1、数字文化创意软件开发	651
2、数字文化创意内容制作服务	657
3、新型媒体服务	642、657、862
4、数字文化创意广播电视服务	632
5、其他数字文化创意活动	631、642、657、751、871、872、873、874、876、877、881
<b>(三) 设计服务</b>	
1、数字设计服务	748、749
<b>(四) 数字创意与融合服务</b>	
1、数字创意与融合服务	725、728、729、862、883、885
<b>九、相关服务业</b>	
<b>(一) 新技术与创新创业服务</b>	
1、研发服务	731、732、733、734、735
2、检验检测认证服务	745
3、标准化服务	745
4、其他专业技术服务	741、742、743、744、747、748
5、知识产权及相关服务	682、723、752、839
6、创新创业服务	726、753、754
7、其他技术推广服务	751
<b>(二) 其他相关服务</b>	
1、航空运营及支持服务	561、562、563
2、现代金融服务	663、672、673、679、682、691、693、694、699

备注：1、此表仅供参考，相关战略性新兴产业所属领域以及对应的统计代码以实际为准。

2、此表中未涉及的战略性新兴产业所属领域的行业代码以相关部门要求为准。