

湘潭市低效用地再开发试点工作协调机制办公室

潭低效开发协办发〔2025〕7号

关于印发《湘潭市低效工业用地退出和收回 管理办法（试行）》的通知

市低效用地再开发协调机制成员单位，各县市区人民政府，湘潭经开区、湘潭高新区管理委员会：

为加快全市低效工业用地盘活利用，规范低效工业用地退出和收回，现将《湘潭市低效工业用地退出和收回管理办法（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

湘潭市低效用地再开发试点工作协调机制办公室

2025年6月27日



湘潭市低效工业用地退出和收回管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为进一步加强全市工业用地节约集约和高效利用，推进低效工业用地整治，规范低效工业用地退出和土地使用权收回行为，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、自然资源部《节约集约利用土地规定》（部令第61号）、《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）等法律法规政策，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称低效工业用地，是指土地使用权人依法取得土地后，未按招商协议及土地出让合同约定使用土地，其投资强度、容积率、建筑密度和亩均营收、税收等指标未达到约定要求，仍有盘活使用和提升利用空间的存量工业建设用地。

本市范围内已开发建设但土地利用率低下的工业用地、仓储用地，适用本办法。闲置工业用地不适用本办法。

低效工业用地的认定标准和工作程序按照《湘潭市低效用地评价与认定标准》（试行）进行。退出和收回的重点对象为“三高三无”（高能耗、高污染、高排放；无就业、无产值、无税收）工业用地。

第三条 低效工业用地管理遵循政策引导、市场运作、效率优先、循序渐进、依法依规、保障权益的原则。

第四条 各县市区人民政府（园区管委会）为本辖区内低效工业用地认定、管理、处置工作主体，发改、自然资源、住建、司法、财政、商务、生态环境、工信、城管、市场监管、优居、审计等部门依据各自职责，共同做好低效工业用地管理工作。

第五条 市人民政府和县市区人民政府依据事权划分对土地使用权收回进行审批。

第六条 县市区人民政府（园区管委会）收回土地应当根据政府调控土地市场需要、土地要素保障水平和财政承受能力合理确定规模、时序，审慎研究论证，坚持量入为出，不得新增政府隐性债务。

第七条 土壤污染重点监管单位生产经营用地的用途变更或者在其土地使用权收回、转让前，以及收回的工业用地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，土地使用权人应当按照《中华人民共和国土壤污染防治法》有关规定进行土壤污染状况调查。

第二章 退出和收回

第八条 已被认定为低效工业用地的，应与土地使用权人协商一致后，通过以下方式退出：

（一）自行整改

土地使用权人拟采取续建、改建或转产等措施提高投资强度、产出、税收强度的，应当与县市区人民政府（园区管委会）、自然资源主管部门协商签订限期开发三方协议，并约定整改方案完成期限、达产达效要求与期限、违约责任等事项。继续开发完成期限从协议签订之日起原则上最长不得超过1年（含1年）。

（二）产权转让

1. 在不改变用途的前提下，土地使用权人申请将土地和厂房进行分割转让，应事先征得县市区人民政府（园区管委会）书面同意后，到自然资源主管部门办理分割转让审批。分割的土地可重新设定建设指标及投资强度、税收标准等，依法办理转让手续。

2. 在不改变用途的前提下，土地使用权人申请将土地和厂房进行整体转让，应事先征得县市区人民政府（园区管委会）书面同意。受让方使用土地时应符合国土空间规划、园区产业发展规划、产业发展导向要求，需与县市区人民政府（园区管委会）签订商务合同，依照省市政策规定约定相关事项。

3. 对项目、品牌、产能尚有存续价值，但因资金、管理等原因无法正常生产的企业，鼓励引进有实力的企业以出资入股、债转股等多种方式进行兼并重组。企业兼并重组时应向县市区人民政府（园区管委会）进行报备。引进的战略伙伴应符合国土空间规划、园区产业发展规划、产业发展导向要求，并与县市区人民政府（园区管委会）签订商务合同，依照省市政策规定约定相关事项。

（三）主动退地

土地使用权人无法独立完成开发又未引进其他单位投资开发的，可向县市区人民政府（园区管委会）主动申请退地，由县市区人民政府（园区管委会）依据国有建设用地划拨决定书、“双合同一协议”（土地出让合同、招商合同、监管协议，下同）规定、约定，收回土地使用权。

（四）协商收回

对符合以下情况的低效工业用地，可通过协商后以协议方式收回部分或全部建设用地使用权，重新安排使用：

1. 不能通过改造升级、合作转让或重组等方式盘活的；
2. 相关法律法规政策规定以及土地使用权划拨决定书、“双合同一协议”规定、约定应当由政府收回的；
3. 土地使用权人无开发能力的；
4. 土地使用权人拒不整改或整改不达标；
5. 因用地不符合国土空间规划、产业导向以及高能耗、高污染、高排放，难以盘活利用的。

（五）其他方式

县市区人民政府（园区管委会）可通过其他途径，如司法清算等方式有效盘活低效工业用地。

第九条 土地使用权人积极主动采取措施消除低效工业用地状态的，可享受以下相关政策：

（一）对产出未达标的低效工业用地，在符合国土空间规划、园区产业发展规划、产业发展导向要求和不改变土地用途、不突破原有用地范围、符合安全的前提下，鼓励土地使用权人厂房加

层、增资技改、整治提升改造等多种方式提高低效工业用地土地利用水平。提高土地利用率和增加容积率，不再增收土地价款。

(二)低效工业用地再开发涉及项目容积率、建筑密度、建筑系数等具体规划指标修改调整的，由自然资源主管部门审批；涉及项目用地所在片区控制性详细规划调整的，由自然资源主管部门审查，提请市、县市区人民政府批准。

(三)土地使用权人主动申请县市区人民政府(园区管委会)协商收回土地的，或者土地使用权人通过合作方式引入投资、引进同类型新工业企业共同开发低效工业用地，提高开发强度达到约定条件要求的，原土地使用权人可以申请减免因开发未完成等原因需缴纳的违约金。

(四)在符合国土空间规划的前提下，利用低效工业用地兴办新型产业项目(M0)、服务业和文化产业，5年内可以继续按原用途和土地权利类型使用土地，无需办理不动产登记；5年期满或涉及转让办理用地手续的，凭协议出让合同、地价缴纳凭证办理不动产登记或者转移登记。涉及原划拨土地使用权转让或改变用途的，经批准可采取协议出让方式供地。

(五)企业通过改建、扩建、新建高标准厂房和工业大厦(容积率在1.2以上或二层以上且带工业电梯)，允许工业物业产权按幢、层等固定界限为基本单元进行不动产首次登记，并允许分割(面积不低于600 m²)、分割转让给产业链合作伙伴等作为工业项目使用，但受让的产业链合作伙伴的产业项目须符合原签订的出让合同、招商协议等约定。

工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套设施用房不得独立分割、转让或抵押，但可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元进行分割、分割转让、抵押。

第十条 建立分类管理机制，对土地使用权人拒不落实整改处置和拒绝签订收回协议的，可以采取以下措施：

（一）凡被认定为低效工业用地的，自认定当年起，该建设项目不再享受我市税收、产业等相关优惠政策。

（二）严格契约管理，依据土地出让合同、招商协议约定的投资、产能、效益等指标以及开竣工时间，依法要求企业履行协议内容，并追究违约责任。对土地出让合同及招商协议等明确约定收取违约金的项目，严格依约收取违约金。

（三）建立低效工业用地流转报告、审查制度。经认定为低效工业用地转让、投资入股、兼并重组前，土地使用权人应向县市区人民政府（园区管委会）书面报告其履约情况、流转对象、流转土地价格等。县市区人民政府（园区管委会）应当组织有关部门进行审查并出具意见。未经报告、审查的，不动产登记机构不予办理变更登记或转移登记。

受让人应与所在县市区人民政府（园区管委会）签订协议，承受转让方各项权利与义务，约定土地后续利用产业定位、开竣工时间、投资强度、税收等指标，以及未按协议履约需交回土地的相关条款和补偿意见。受让人签订协议后，再与自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》的补充协议，完善开竣工时间、交回土地等相应条款。

（四）取消企业应急贷款专项资金借用资格；取消政府对中小企业贷款担保资格；取消土地使用税减免等涉企财政补助奖励政策；各相关金融机构列入审慎融资对象；不得增加用能指标；企业违约开竣工、违反“双合同一协议”约定等失信行为纳入信用管理体系。

（五）项目审批部门对违约企业及其控股股东新增用地项目不予审批；不动产登记机构不得办理已列入低效工业用地的房屋、土地抵押登记，原已办理的不得续办；违约企业及其控股股东不得报名参与工业用地竞买。

第十一条 国有建设用地划拨决定书、“双合同一协议”对土地使用权收回已作出规定、约定的，按照规定、约定进行收回；没有规定、约定的，协商收回或限期整改。

第十二条 收回土地使用权时，县市区人民政府（园区管委会）应对土地使用权人履行国有建设用地划拨决定书、“双合同一协议”情况进行审核。

第十三条 协商收回土地使用权按照以下程序进行：

（一）**决策**。各县市区人民政府（园区管委会）召集相关部门对土地使用权收回进行决策，确定收回方式、补偿标准、补偿资金来源和支付方式、具体工作流程和经办机构等事项，形成决策纪要。

（二）**协商**。各县市区人民政府（园区管委会）经办机构根据决策纪要，开展土地使用权收回协商并签订收回协议，拟定收回土地使用权初步方案报送自然资源主管部门。

（三）告知。自然资源主管部门发出《收回国有土地使用权告知书》，告知土地使用权人收回土地使用权的理由、地块坐落、四至范围等事项，同时告知土地使用权人享有陈述、申辩和申请听证权利。

（四）拟定收回的方案并报批。自然资源主管部门会同同级有关部门拟定土地使用权收回方案，报原批准机关或有权机关批准实施。

（五）下达收回决定。自然资源主管部门根据经批准的收回方案向土地使用权人下达《收回国有土地使用权决定书》，并按规定送达，同时告知土地使用权人救济途径。

（六）注销登记。已经办理不动产登记的，由土地使用权人申请变更登记或注销登记。土地使用权人不申请的，县市区人民政府可凭生效的土地使用权收回决定，嘱托不动产登记机构办理变更登记或注销登记。

（七）支付收回价款。有偿收回土地使用权的，按收回协议约定支付收回价款。

第十四条 收回的土地由各县市区人民政府（园区管委会）或其指定机构进行管理维护。收回土地上保留的建筑物，由辖区人民政府（园区管委会）指定机构接收。

第三章 收回补偿

第十五条 国有建设用地划拨决定书、“双合同一协议”对

土地使用权收回补偿已作出规定、约定的，按照规定、约定进行补偿。

第十六条 国有建设用地权划拨决定书、“双合同一协议”对土地使用权收回补偿未作出明确规定、约定的，收回补偿包括土地补偿、建（构）筑物和附属物补偿、设施设备搬迁费用。

第十七条 土地补偿标准按照以下不同情况执行：

（一）土地使用权人主动申请退地或积极配合达成收回协议的，根据剩余土地使用年限、土地开发利用程度、周边土地价格等因素，综合确定收回补偿金额，但最高补偿不得超过其取得土地使用权时实际缴纳的土地出让价款。

（二）因企业自身原因造成土地未完成开发利用但未达到闲置条件，由县市区人民政府（园区管委会）主导收回的，以及土地使用权人不配合达成收回协议的，按照其取得土地使用权时实际缴纳的土地出让价款×土地剩余年限修正系数退回剩余年限土地出让价款。（土地剩余年限修正系数见附件1）。

（三）以划拨转出让方式取得土地使用权，土地出让合同确定的土地出让价款为划拨转出让应补缴的土地价款的，本条（一）

（二）规定的“实际缴纳的土地出让价款”区分不同情况确定：原划拨土地使用权人未支付过土地报批、征地拆迁等费用的，“实际缴纳的土地出让价款”为土地出让合同确定的土地出让价款；原划拨土地使用权人支付全部土地报批、征地拆迁等费用的，“实际缴纳的土地出让价款”按照划拨转出让时的土地使用权评估价格确定。

第十八条 建（构）筑物和附属物价值按照建设成本结合成新予以计算，（具体参考标准见附件 2）。违法建筑、超批准期限的临时建筑，不予计算。

第十九条 设施设备等动产只给付搬迁费用，不予补偿。搬迁费用协商确定，协商不成的，由具备相应资质的评估机构评估确定。

第二十条 企业拖欠的税费、社保费，由企业自行缴纳和承担，如被收购企业在产权转移前未进行清缴和支付，由相关职能部门依法追缴。对未按要求缴纳的税费由双方约定，可由收回方代付并从收购款中扣除；同时，产权交易过程中产生的税费，若企业无力缴纳，双方可以约定由收回方代付并从收回款中扣除。

第二十一条 企业主动退地、及时腾空及停产停业过渡成本可采取腾空奖励方式，给予企业产权人土地补偿额一定比例的奖励，原则上不超过 10%，但已享受奖励的项目不重复享受。

第二十二条 收回以划拨方式取得的土地使用权，土地使用权人未支付过土地报批、征地拆迁等费用的，无偿收回划拨土地使用权；土地使用权人支付全部土地报批、征地拆迁等费用的，评估确定划拨土地使用权权益价格。

划拨土地使用权收回时，其地上建（构）筑物和附属物补偿、设施设备等动产搬迁费用按照本办法第十八条、第十九条规定执行。

第二十三条 土地使用权收回时，享受过以下优惠政策资金的，收回价款应扣除优惠政策资金：

(一) 实际缴纳的土地出让金(包括规费)低于同期原工业用地最低价的;

(二) 实际缴纳的土地出让金低于出让合同金额的;

(三) 以文件方式明确享受优惠政策的;

(四) 以土地出让收入、税收及非税收入为优惠政策资金来源的;

(五) 其他政府扶持投入的资金。

第四章 附 则

第二十四条 本办法自 2025 年 7 月 1 日起实施,有效期 2 年。

第二十五条 本办法由市自然资源规划局负责解释。

附件: 1. 《土地剩余年期修正系数表》

2. 《湘潭市低效工业用地退出建(构)筑物价值参考标准》

附件 1

土地剩余年期修正系数表

剩余年限	修正系数	剩余年限	修正系数	剩余年限	修正系数
50	1	33	0.8858	16	0.6098
49	0.9957	32	0.8754	15	0.5847
48	0.9912	31	0.8645	14	0.5583
47	0.9864	30	0.853	13	0.5304
46	0.9814	29	0.8409	12	0.5011
45	0.9761	28	0.8281	11	0.4702
44	0.9706	27	0.8146	10	0.4377
43	0.9647	26	0.8005	9	0.4034
42	0.9585	25	0.7855	8	0.3673
41	0.952	24	0.7698	7	0.3293
40	0.9452	23	0.7532	6	0.2893
39	0.9379	22	0.7358	5	0.2471
38	0.9303	21	0.7174	4	0.2027
37	0.9223	20	0.6981	3	0.1559
36	0.9139	19	0.6777	2	0.1066
35	0.905	18	0.6562	1	0.0547
34	0.8957	17	0.6336		

附件 2

湘潭市低效工业用地退出建（构）筑物价值参考标准

一、本参考标准适用于低效工业用地收回建（构）筑物价值计算。

二、本参考标准选用湖南省房地产业协会 2023 年 2 月 14 日发布的《湖南省建筑物建设成本参考标准研究成果》有关建（构）筑物建设成本，并结合湘潭市实际情况增加部分建（构）筑物类别制定。建（构）筑物建设成本指建设工程承包人根据发包人的要求，以房屋建筑安装工程施工总承包方式，开发建设完成全新状态的建筑物后，发包人应支付的全部费用，即人工费、材料费、施工机械使用费、规费、企业管理费、利润及税金等。

三、各类建（构）筑物建设成本见表 2、表 3、表 4。

四、计算原则：采用各类建（构）筑物建设成本 × 70%，结合成新确定。

五、建筑物成新采用综合成新率确定：综合成新率=理论成新率 × 40%+观察成新率 × 60%。

1. 理论成新率的确定：计算理论成新率时，通常综合考虑建筑物已使用年限、经济寿命年限和土地使用权剩余年限的影响。如果土地剩余使用年限 > 建筑物剩余使用年限，则以建筑物剩余使用年限计算耐用年限；如果土地剩余使用年限 < 建筑物剩余使用年限，则以土地剩余使用年限计算耐用年限。理论成新率=（耐

用年限-已使用年限) / 耐用年限 × 100%。已使用年限起始日从通过竣工验收之日起算。房屋耐用年限见表 1。

2. 观察成新率的确定：综合建筑物的结构、装修和安装工程、维护保养情况综合确定其观察成新率。

六、建筑物面积采用产权登记面积计算。产权未登记但办理了报建手续的，按照测量面积计算。产权未登记且未办理报建手续的，不予补偿。

应用时，可对照建（构）筑标准说明的各项内容，参照对应的参考标准。如无特殊情况，优先采用数值区间的中间值。若建（构）筑物的结构特征、装修标准或设施设备实际状况与设定的建（构）筑标准说明有差异的，可根据实际情况，在对应的计算标准幅度内进行相应调整。

表 1. 房屋耐用年限

房屋结构 类型	耐用年限（年）		
	生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房
钢结构	70	50	80
钢混结构	50	35	60
砖混结构	40	30	50
砖木结构	30	20	40
简易结构	10	10	10

表 2：生产、仓储类建筑物标准说明及建设成本

序号	结构	等级	建筑标准说明	建设成本 (元/m ²)
1	钢结构	一等	<p>1. 形象特征：重工业企业生产用房等，主要作为机械制造、冶炼、大型金工、装配等生产车间。</p> <p>2. 房屋特点：一般采用钢结构框排架或排架，檐口高度 10-12 米。具备架设起重量>20 吨行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：桩基础、扩展基础，建筑主体构件均采用钢结构，包括钢柱，钢梁，钢屋架，钢屋盖，吊车梁等，是以实腹式 H 型、C 型、槽型等多种型钢构件连接组成的骨架为主体结构，以砌体块墙裙加彩钢板或夹芯彩钢板为围护结构，以标准模数进行空间组合，构件之间采用螺栓或焊接连接。</p> <p>4. 装修标准：外墙面部分面砖、涂料，部分彩钢板，地面为水泥砂浆面层，钢门或卷闸门，铝合金或塑钢窗，压型钢板或复合彩钢板屋顶。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防等设施设备齐全。</p>	1700-1900
2	钢结构	二等	<p>1. 形象特征：轻工业企业生产用房、仓储用房等，主要作为机械制造、冶炼、中小型金工生产等企业附属生产车间和电子制造、家具生产、食品加工等轻工业生产车间；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般采用门式刚架，檐口高度 8-10 米。具备架设起重量≤20 吨行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：桩基础、扩展基础，建筑主体构件均采用钢结构，包括钢柱，钢梁，钢屋架，钢屋盖，吊车梁等，是以实腹式 H 型、C 型、槽型等多种型钢构件连接组成的骨架为主体结构，以砌体墙裙加彩钢板或夹芯彩钢板为围护结构，以标准模数进行空间组合，构件之间采用螺栓或焊接连接。</p> <p>4. 装修标准：外墙面部分面砖、涂料，部分彩钢板，地面为水泥砂浆面层，钢门或卷闸门，铝合金或塑钢窗，压型钢板或复合彩钢板屋顶。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防等设施设备齐全。</p>	1000-1200

3	钢结构	三等	<p>1. 形象特征：生产配套用房、仓储用房等，主要作为重工业企业和轻工业企业的配电、锅炉、燃料、原材料和成品库房等配套用房；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般采用门式刚架，檐口高度 6-8 米。不具备架设行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：无筋扩展基础、扩展基础，建筑主体构件均采用钢结构，包括钢柱，钢梁，钢屋架，钢屋盖等，是以实腹式H型、C型、槽型等多种型钢构件连接组成的骨架为主体结构，以砌体块墙裙加彩钢板或夹芯彩钢板为围护结构，以标准模数进行空间组合，构件之间采用螺栓或焊接连接。</p> <p>4. 装修标准：外墙面彩钢板，水泥或三合土地面，钢门或卷闸门、铝合金或塑钢窗。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防等设施设备齐全或较齐全。</p>	500-700
4	钢筋混凝土排架结构	一等	<p>1. 形象特征：单层生产性用房、仓储用房等，主要作为机械制造、冶炼、大型金工生产等重工业企业生产车间和电子制造、家具生产、食品加工等轻工业企业生产车间；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般为钢筋混凝土柱、屋架等组成的排架形式，檐口高度 9-10 米。具备架设起重量>20 吨行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：桩基础、扩展基础，钢筋混凝土现浇或预制柱，钢筋混凝土屋架或钢屋架，烧结砖或加气砼砌块为墙体材料，大型屋面板或彩钢板屋面。</p> <p>4. 装修标准：外墙面砖、涂料，内墙及顶棚刷白或涂料，地面为水泥砂浆面层，卷闸门或钢门，铝合金或塑钢窗。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防等设施设备齐全或较齐全。</p>	1700-1900
			<p>1. 形象特征：单层生产性用房、仓储用房等，主要作为机械制造、冶炼、大型金工生产等重工业企业生产车间和电子制造、家具生产、食品加工等轻工业企业生产车间；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般为钢筋混凝土预制柱、屋架等组成的排架形式，檐口高度 9-10 米。具备架设起重量≤20 吨</p>	

5	钢筋混凝土排架结构	二等	<p>行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：桩基础、扩展基础，钢筋混凝土现浇或预制柱，钢筋混凝土屋架或钢屋架，烧结砖或加气砼砌块为墙体材料，大型屋面板或彩钢板屋面。</p> <p>4. 装修标准：外墙面砖、涂料，内墙及顶棚刷白或涂料，地面为水泥砂浆面层，卷闸门或钢门，铝合金或塑钢窗。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防等设施设备齐全或较齐全。</p>	1500-1700
6	钢筋混凝土排架结构	三等	<p>1. 形象特征：单层生产性用房、仓储用房等，主要作为机械制造、冶炼、大型金工生产等重工业企业生产车间和电子制造、家具生产、食品加工等轻工业企业生产车间；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般为钢筋混凝土柱、屋架等组成的排架形式，檐口高度 9-10 米。具备架设起重量 ≤20 吨行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：桩基础、扩展基础，钢筋混凝土现浇或预制柱，木屋架，烧结砖或加气砼砌块为墙体材料，屋面为石棉瓦或塑料瓦。</p> <p>4. 装修标准：外墙面砖、涂料，内墙及顶棚刷白或涂料，地面为水泥砂浆面层，卷闸门或钢门，铝合金或塑钢窗。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防等设施设备齐全或较齐全。</p>	950-1080
7	钢筋混凝土框架结构	一等	<p>1. 形象特征：单层或多层生产性用房、仓储用房等，主要作为机械制造、冶炼、大型金工生产等重工业企业生产车间和电子制造、家具生产、食品加工等轻工业企业生产车间；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般为现浇钢筋混凝土梁、柱、板组成的框架形式，含吊车层的层高 9-10 米，其余层层高 4.2 米。具备架设起重量 20-30 吨行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：桩基础、扩展基础，现浇钢筋混凝土梁、柱、板，烧结砖或加气砼砌块为墙体材料。</p> <p>4. 装修标准：外墙面砖、涂料，内墙及顶棚刷白或涂料，地面为水泥砂浆面层，卷闸门或钢门，铝合金或塑钢窗。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防等设施设备齐全或较齐全。</p>	1700-1900
			<p>1. 形象特征：单层或多层生产性用房、仓储用房等，主要作为电子制造、制衣制鞋、食品加工等高新技术企业和轻工业企业用房；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中</p>	

8	钢筋混凝土框架结构	二等	<p>转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般为钢筋混凝土柱、梁、板等组成的框架形式，层高 4.2 米。不具备架设行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：桩基础、扩展基础，钢筋混凝土现浇柱、梁、板组成框架，烧结砖或加气砼砌块为墙体材料。</p> <p>4. 装修标准：外墙面砖、涂料，内墙及顶棚刷白或涂料，地面水磨石、环氧树脂或耐磨材料，卷闸门或木门，铝合金或塑钢窗。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防、电梯等设施设备齐全。</p>	1500-1700
9	混合结构	一等	<p>1. 形象特征：生产用房、仓储用房等，主要作为机械制造、冶炼、中小型金工生产等重工业企业附属生产车间和电子制造、家具生产、食品加工等工业企业附属生产车间；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般为砖砌体柱、钢或预制件等材料的人字屋架组成的排架形式，以砖混、砖木混合为主，单层檐口高度 5-6 米。具备架设起重量 10-20 吨行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：无筋扩展基础、扩展基础，墙、柱等采用砖或者砌块砌筑，横向承重的梁、屋面板等采用预制件、钢、木或组合形式人字屋架，加气砼砌块或实心砖墙体材料，采用瓦、石棉瓦或彩钢板等材料屋面。</p> <p>4. 装修标准：外墙面砖、涂料，内墙及顶棚刷白或涂料，地面为环氧树脂或耐磨材料，卷闸门或铁门，铝合金或塑钢窗。</p> <p>5. 设施设备：水、电、卫、消防等设施设备齐全。</p>	1400-1600

10	混合结构	二等	<p>1. 形象特征：生产配套用房和仓储用房，主要作为生产企业的燃料、简单生产加工等配套用房；原材料、半成品及成品等生产仓储和物资储备、物流存储及中转库等流通中转仓储用房。</p> <p>2. 房屋特点：一般为砖砌体柱、预制件等材料的人字屋架组成的排架形式，以砖混、砖木混合为主，单层檐口高度5-6米。不具备架设行车吊条件。</p> <p>3. 结构特征：无筋扩展基础、扩展基础，墙、柱等采用砖或者砌块砌筑，横向承重的梁、屋面板等采用预制件、钢、木或组合形式人字屋架，加气砼砌块或实心砖墙体材料，采用瓦、石棉瓦或彩钢板等材料屋面。</p> <p>4. 装修标准：外墙面砖、涂料，内墙及顶棚刷白或涂料，自流平水泥地面，卷闸门或铁门，铝合金或塑钢窗。</p> <p>5. 设施设备：水、电、消防等设施设备齐全或较齐全。</p>	1000-1200
11	简易结构	/	<p>1. 形象特征：达不到钢结构三等、混合二等标准，有围护结构的生产、仓储类用房。檐口高度4-6米。</p> <p>2. 装修标准：普通或简易木门窗。</p> <p>3. 设施设备：有水或电。</p>	350-500

说明：

1. 对于同一栋生产用房存在两种及以上不同结构类别的，可根据不同结构类别，选取对应的建设成本参考标准分别进行计算。

2. 竖向荷载构件为砖砌柱或墙，横向荷载构件为钢、木或预制件等组成的单层生产类房屋按照混合结构处理。

3. 仓储类建筑物建设成本参考标准不包含因仓储需要而建设的货柜或货架、地轨起重设备、通风、防静电、恒温恒湿、洁净等专业仓储建设标准或设备。如实际状况与本研究成果设定的建筑标准说明差异过大的，可根据实际情况进行调整。

4. 生产、仓储类建筑物调整因素及主要参数：

(1) 层高（檐高）调整。单层钢结构、钢筋混凝土排架结构、钢筋混凝土框架结构、混合结构厂房，超过上限值檐高每增减1米，±2%。多层钢结构、钢筋混凝土排架结构、钢筋混凝土框架结构、混合结构厂房超过上限值层高每增减10厘米，±0.5%。

(2) 单层生产、仓储类房屋标准跨数设定为单跨，如实际跨数为多跨，建议调整值为-40元/~-60元/。

(3) 行车吊起重量调整。在建筑标准说明设定的起重能力范围外，起重量每增减5吨，调整系数±5%。

(4) 多层框架结构，含吊车楼层按钢筋混凝土框架结构一等，不含吊车楼层按钢筋混凝土框架结构二等分别计算。

表 3: 非生产、仓储类建筑物标准说明及建设成本

序号	结构	等级	建筑标准说明	建设成本 (元/m ²)
1	钢筋 混凝土 结构	/	1. 形象特征: 7 层 (含) 以下。 2. 结构特征: 桩基础、扩展基础, 现浇柱、梁, 现浇楼板、屋面, 剪力墙或填充墙。 3. 装修标准: 外墙涂料、局部幕墙, 内墙水泥砂浆或混合砂浆抹面, 楼地面水泥砂浆或混合砂浆找平, 铝合金窗或塑钢窗, 顶棚水泥砂浆或混合砂浆抹面、刷白。内部公共部位为花岗岩或釉面 砖楼地面, 涂料墙面。 4. 设施设备: 水、电、卫、通信网络、消防、电梯等设施设备齐全。	1700-1900
2	砖混 结构	一等	1. 形象特征: 6 层 (含) 以下。 2. 结构特征: 桩基础、无筋扩展基础、扩展基础, 现浇构造柱、圈梁, 现浇钢筋混凝土或预应力空心板楼屋面板, 240 厚砖墙。 3. 装修标准: 外墙涂料, 内墙水泥砂浆或混合砂浆抹面, 楼地面水泥砂浆或混合砂浆找平, 铝合金窗或塑钢窗, 顶棚水泥砂浆或混合砂浆抹面、刷白。 4. 设施设备: 水、电、卫、通信网络、消防等设施设备齐全。	1300-1500
3	砖混 结构	二等	1. 形象特征: 达不到钢结构三等、混合二等标准, 有围护结构的非生产、仓储类用房。檐口高度 4-6 米。 2. 装修标准: 普通或简易木门窗。 3. 设施设备: 有水或电。	350-500

说明:

1. 层高调整。建筑物标准层高为 3.0 米, 层高每增减 10 厘米, $\pm 1.5\%$ 。
2. 设备调整。
 - (1) 电梯配置标准调整: 对于电梯实际配置与设定标准不一致的, 调整值为 ± 40 元/ ~ ± 60 元/ 。
 - (2) 中央空调配置标准调整: 配置中央空调的, +300 元/ 。
 - (3) 外墙装修因素调整。对于外墙实际配置与设定标准不一致的, 按照以下标准增减: 面砖, 120-180 元/ ; 全幕墙, 900-1000 元/ ; 真石漆: 80-100 元/ ; 涂料, 40-60 元/ ; 石材, 600-800 元/ 。在原外墙基础上扣除 60-80 元/ , 外墙装修单价为外立面面积, 不是建筑面积。
 - (4) 有隔热层的房屋, 按房屋面积每平方米补偿费在原有标准基础上增加 100 元。

表 4：室外配套设施标准说明及建设成本

序号	类别	名称	单位	规格	补偿标准（元）	备注
一	构筑物	地坪	平方米	混凝土	40 - 60	水泥预制构件厂用于生产预制构件部分的混凝土坪 按 55 - 80 元/ 补偿
二	道路类	园区道路	平方米	沥青路面	200-230	沥青面层厚 3cm, 石灰土基层厚 15cm
			平方米	砼路面	150-170	砼板厚 20cm, 石灰土基层厚 15cm, 基本宽度 4 米, 增加一米增 30 元
三	其他	油罐	座	容量 30-50 吨	8000-12000	迁移费用
		烟囱	座	高度 10 米以上	2300-4000	拆除费用
		水塔	座		12000-16000	砖混结构单独构造, 高度不低于 15 米, 报废水塔不补偿

说明：拆迁各类房屋的补偿费，考虑了旧料损失、拆除，搬运、新建人工等费用。