义乌市工业用地全生命周期管理实施办法

（发文建议稿）

1. 为加强工业用地利用全生命周期管理，充分发挥土地资源市场配置作用，进一步加快低效工业用地处置，推动全市经济高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《浙江省人民政府关于实施“空间换地”深化节约集约用地的意见》（浙政发〔2014〕6号）、《浙江省人民政府关于推进低效利用建设用地二次开发的若干意见》（浙政发〔2012〕35号）、《浙江省人民政府关于深化“亩均论英雄”改革的指导意见》（浙政发〔2018〕5号）等文件精神，结合前期试点试行情况，特制定本实施办法。
2. 本办法所称工业用地全生命周期管理，是以提高土地利用质量和效益为目的，对用地主体在用地期限内的利用状况实施全过程动态评估和监管，通过健全工业用地产业准入、亩产效益评价、土地使用权退出等机制，将建设投入、产出、节能、环保等经济、社会、环境各要素纳入日常管理，实现土地利用管理系统化、精细化、动态化。
3. 市工业开发建设领导小组办公室牵头负责统筹协调全市工业用地全生命周期管理工作。市经信局会同市发改局、自然资源和规划局、科技局、生态环境分局负责本市工业用地项目准入标准制定工作。市经信局牵头负责工业用地亩产效益综合评价相关工作。各镇街（平台）会同市经信局等相关部门负责项目履约考核监管工作，市自然资源和规划局负责土地出让合同约定的违约责任追究工作。各镇街（平台）具体负责辖区内工业用地日常管理工作，及时发现存在问题并交由相关职能部门依法依规进行处置。市其他相关部门和单位按照各自职责，做好配合、服务、监管工作，强化政府与法院联动工作机制，采取切实有效的措施确保工业用地全生命周期管理工作落实到位。
4. 新增工业用地坚持落实“标准地”出让模式，同步纳入全生命周期管理。明确工业用地出让的产业准入、亩均税收、亩均产出、容积率、建筑密度、能耗标准、环境标准等约束性指标，约束性指标纳入《工业用地全生命周期管理履约协议》，在土地出让时予以公开。土地竞得人需与镇街（平台）签订《工业用地全生命周期管理履约协议》后，才能与自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。坚持实施土地利用全过程管理，实现项目开竣工、投达产、亩产效益综合评价和土地使用权退出的全过程管理。新增工业用地出让前，各镇街（平台）按照净地出让要求做好拟出让工业用地政策处理及配套基础设施建设等相关工作，未完成的不予出让。
5. 实行工业用地弹性年期出让制度。新增工业用地出让年限原则上不超过20年。省和市重大产业项目、战略性新兴产业项目，经市政府同意后，最高出让年限可不超过40年。新增工业用地项目须在土地交付之日起1年内开工建设、3年内竣工。所在镇街（平台）按《工业用地全生命周期管理履约协议》中约定的投产时间和投资强度组织开展项目复核验收。
6. 对2014年1月1日以后供地的招商项目，按照“谁招商、谁监管”的原则，全程跟踪项目开竣工、投达产等情况。根据签订的项目投资协议，考核投资、产值、税收等核心指标。项目方未按照协议履约的，应严肃追究违约责任，原则上不予办理工业用地转让、重新约定开竣工时间（企业自身原因造成）、提高建筑容积率、股权转让等手续。
7. 自我市“标准地”出让、全生命周期管理工作开展后，自然资源和规划局签订的“标准地”出让合同和存量工业用地纳入全生命周期管理协议，由属地镇街做好履约监管，并负责收缴因违约产生的违约金；如使用权人拒不配合的，自然资源和规划局应协助属地镇街共同做好追缴。
8. 工业用地市场化转让（含司法拍卖）的，应明确土地后续利用产业定位、投资强度、税收等指标以及司法拍卖相关标准。受让人取得土地后，需按照确定的指标和拍卖标准与所在镇街（平台）签订《工业用地全生命周期管理履约协议》，未按规划建成的重新约定开竣工时间，并约定未按协议履约须无条件交回土地的相关条款，涉及地上建筑物、构筑物的，还需有是否补偿的明确意见。受让人签订《工业用地全生命周期管理履约协议》后，市自然资源和规划局给予办理不动产变更登记手续。

市场化转让的，实行意向购买人资格审查制度，由市经信局负责审核是否符合竞买条件。涉及司法处置的，应强化政府与法院联动机制，竞拍人不符合拍卖公告条件的，法院应没收保证金并重新处置，所在镇街（平台）不予签订《工业用地全生命周期管理履约协议》。

1. 工业用地历史遗留厂房办证、提高建筑容积率、股权转让（股权转让给配偶、父母、子女等对转让人承担直接抚养或赡养义务以外的单位或个人，且累计转让份额在25%以上的）等情形需纳入全生命周期管理的，应与所在镇街（平台）签订《工业用地全生命周期管理履约协议》后，相关职能部门给予办理审批手续。
2. 2014年1月1日至2018年5月31日的供地招商项目如纳入全生命周期管理的，招商协议或投资协议约定的投资额、税收等指标标准原则上不得降低；“标准地”出让的新增工业用地按照“标准地”指标进行考核，视同纳入全生命周期管理；未纳入全生命周期管理的存量工业用地纳入全生命周期管理的，亩均税收要求不得低于15万元。未纳入全生命周期管理的存量工业用地如果已按照规划建成的，原则上从签订协议起下一个自然年1月1日开始考核；如果未按照规划建成的，土地所有人应承诺在两年内建设完成并竣工验收，从签订协议起第三个自然年1月1日开始考核。
3. 已纳入全生命周期管理的工业用地以3年为一个周期进行亩均税收考核，经所在镇街（平台）会同税务部门认定后达到《工业用地全生命周期管理履约协议》约定亩均税收标准的，继续履约；未达到约定标准但不低于约定标准50%的，受让人应按照实际差额部分支付违约金，并继续履约；项目亩均税收未达到约定标准50%的，市自然资源和规划局有权根据协议解除土地出让合同。

工业用地所在镇街（平台）会同税务局每年12月对考核期满的工业用地进行税收考核，税收统计口径参照我市工业企业亩产效益评价税种执行。按协议约定需收取违约金的，由所在镇街（平台）按照实际差额部分收取违约金。按协议约定需解除土地出让合同的，由所在镇街（平台）抄告自然资源和规划局，自然资源和规划局牵头开展土地收回工作。

1. 已纳入全生命周期管理的工业用地，亩产效益综合评价连续两年被评为D类企业或连续三年被评为C类企业（含）以下的，由所在镇街（平台）抄告自然资源和规划局，市自然资源和规划局有权根据《工业用地全生命周期管理履约协议》约定解除土地出让合同。
2. 已纳入全生命周期管理的土地在协议约定考核期开始前转让的，买受人应按照原协议约定条款继续履约。宗地经批准后临时性“退二进三”的，仍需按原协议约定条款继续履约；永久性“退二进三”不能继续履约的，买受人应支付不能履约产生的违约金，违约金金额按协议中关于税收差价部分的约定进行计算，计算期自原协议签订之日起至市政府批准永久性“退二进三”之日止，违约金支付后原全生命周期管理协议自动终止。已纳入全生命周期管理的土地在协议约定考核期开始后转让的，由所在镇街会同税务部门核实签订全生命周期管理协议之日至转让日期止的税收情况。未达到协议约定税收标准的，应先补足差额部分的违约金，办理转让手续后，原全生命周期管理协议也自动终止。企业名下有多宗土地的，已纳入全生命周期管理的单宗土地转让时，转让地块税收按单宗用地占企业总用地面积的比例与企业实缴税收进行折算，折算后的税收达到协议约定税收的，可以办理转让手续；未达到约定税收的，应补足转让地块税收差额部分的违约金。
3. 买受人购买已纳入全生命周期管理的土地，在办理产权过户前要与所在镇街重新签订《工业用地全生命周期管理履约协议》，承接原协议的权利义务关系，特别是原协议约定的开竣工时间、考核周期等均不变。重新签订协议时，亩均税收约定应不低于15万元；全市工业企业亩均税收如已经超过15万元的，应不低于当年市经信局发布的亩均税收标准；以“标准地”方式出让的工业用地，转让时按出让约定的亩均税收标准签订。
4. 新增工业用地土地出让合同中应约定工业用地及其地上建筑物和附属物原则上不得出租或改变使用功能，确需出租或改变使用功能的，需经所在镇街（平台）同意并按照现行相关政策执行。

强化工业用地出租相关税费征收管理，根据实际情况适时调整工业厂房最低计税价格标准。在各镇街主导产业指导目录的基础上，鼓励镇街在行业主管部门指导下制定产业准入负面清单，鼓励符合镇街主导产业定位的企业入驻生产经营，负面清单内企业实施合理转移。完善工业用地出租报备管理制度，宗地企业必须符合《义乌市“出租型”工业企业整治提升指导意见》相关标准并向所在镇街报备后，方可出租厂房。

1. 建立低效工业用地联合监管工作机制，将全生命周期管理未履约企业、亩产效益综合评价D类企业、“僵尸企业”列为低效工业用地联合监管重点对象，自然资源和规划、行政执法、市场监管、税务、应急管理、生态环境等职能部门要结合自身职能，在现行法律法规框架内研究制定针对低效用地企业开竣工违约、改变房屋用途、违章建筑、无证无照、税收评估、安全生产、消防安全、环境保护等方面工作措施，增加执法检查频次和抽查比例，符合停产、停业整顿标准的，坚决依法责令停产、停业整顿；对经停产、停业整顿，仍不具备法律法规及相关标准规定条件的，依法予以关闭，直至收回土地使用权。
2. 市经信局要会同各相关部门建立工业用地管理数字平台，构建工业用地管理工作信息共享机制，并及时向社会公开已纳入全生命周期管理的工业用地清单及相应的《工业用地全生命周期管理履约协议》。各镇街（平台）要切实履行属地监管责任，定期汇总上报辖区内工业用地全生命周期管理及变动情况，存在违法违规违约行为的及时通报相关职能部门进行处置。将工业用地开发利用情况纳入企业法人及股东个人信用评级体系，全面实施守信联合激励和失信联合惩戒制度，不断强化工业用地全生命周期管理工作合力。

 第十八条 本办法自发布30日后开始施行，由市工业开发办会同相关部门负责解释。《义乌市人民政府关于印发加强工业用地全生命周期管理的实施意见（试行）的通知》（义政发〔2018〕32号）自动废止，涉及工业用地全生命周期管理的规定与本办法不一致的，以本办法为准。