

# 义乌市人民政府文件

义政发〔2024〕20号

## 义乌市人民政府关于印发义乌市 工业用地全生命周期管理实施办法的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

《义乌市工业用地全生命周期管理实施办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

义乌市人民政府

2024年3月14日

（此件公开发布）

# 义乌市工业用地全生命周期管理实施办法

为加强工业用地全生命周期管理，充分发挥土地资源市场配置作用，节约集约利用土地，加快低效工业用地提质增效，推动全市经济高质量发展，根据《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）、《关于印发〈进一步深化“亩均论英雄”改革2022年工作要点〉及任务清单的通知》（浙亩均办〔2022〕2号）、《浙江省企业投资工业项目“标准地”工作指引（2022版）》（浙发改投资函〔2022〕98号）、《金华市工业用地全生命周期管理办法》（金政办发〔2022〕27号）等文件精神，结合前期工作开展情况，特制定本实施办法。

## 一、全生命周期管理的定义和职责

（一）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，对用地主体土地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。

（二）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。经信局会同发改局、自规局、科技局、生态环境分局负责我市工业用地项目准入标准制定和工业用地亩产效益综合评价相关工作。自规局负责土地出让合同及其补充协议约定的开竣工等违约责任追究工作。各镇街（平台）具体负责辖

区内工业用地日常管理工作，会同税务局等相关单位负责工业用地全生命周期管理的履约考核工作。市场监管局负责每季度将当季发生股权转让的企业清单抄告经信局。其他相关单位按照各自职责，做好配合、服务和监管工作。

## 二、规范签订全生命周期管理协议

（三）新建用地和存量用地签订的工业用地全生命周期管理协议统一规范名称为《义乌市工业用地全生命周期管理履约协议》（即投资建设合同，以下简称《履约协议》）。经信局指导各镇街（平台）开展工业用地全生命周期管理工作，统一编制《履约协议》范本并编号。各镇街（平台）与买受企业签订《履约协议》，可结合招商、监管工作实际调整相关可选条款，但不允许改动涉及触发解除土地出让合同等相关核心条款。各镇街（平台）每季度将当季签订的《履约协议》报送至经信局备案。

除《履约协议》外，首次纳入全生命周期管理存量工业用地的买受企业须与自规局签订《〈国有建设用地使用权出让合同〉之补充协议》（以下简称《补充协议》），约定解除土地出让合同的条款。自规局每季度将当季签订的《补充协议》抄告经信局。

## 三、新增工业用地全生命周期管理

（四）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。“标准地”出让的产业准入、规划指标、环境指标、能耗指标和经济指标五大类指标，在土地出让公告中同步公示。土地竞得人与镇街（平台）签订《履约协议》后（协议中须编制全

市统一格式编号)，再与自规局签订《国有建设用地使用权出让合同》。若竞得人未在规定时间内签署《履约协议》，则应按照出让文件规定取消竞得入选人资格，竞买保证金不予返还。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违约责任追究的全过程管理。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相关工作。

（五）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，最高出让年限可调整为 40 年。新增工业用地项目按《履约协议》组织开展项目建设及复核验收。

（六）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，验收未通过或经整改后复核未通过的，原则上不予办理不动产登记、重新约定开竣工时间（企业自身原因导致）、提高建筑容积率等手续。

#### **四、存量工业用地全生命周期管理**

（七）“标准地”出让的工业用地市场化转让的，受让人应与所在镇街（平台）签订协议，承受原《履约协议》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、亩均税收等指标以及交回土地、补偿等协议条款。受让人签订协议后，再与

自规局签订《补充协议》，完善交回土地等相应条款。支持人民法院将“标准地”指标纳入司法处置程序中的存量工业用地使用权拍卖条件，在市场化转让、司法处置时可参照上述规定执行。

（八）推动司法拍卖、工业用地历史遗留厂房办证（企业自身原因导致）、改扩建、股权转让（转让给除配偶、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）等情形依法、依规、依约纳入全生命周期管理。

（九）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。

（十）2021年之前由自规局或其他职能部门与企业签订《履约协议》或《补充协议》的，由所在镇街（平台）参照本办法要求负责后续全生命周期管理的履约考核及相关工作。

## **五、全生命周期管理工业用地考核监管**

（十一）已纳入全生命周期管理的工业用地以5年为一个周期进行亩均税收考核，一个考核周期内税收可以进行平衡。税收统计口径参照亩产效益综合评价取数口径执行。

（十二）同一考核周期中，5年税收总额的平均数达到亩均税收考核标准，则考核通过，并继续履约；同一考核周期中，未达到上述标准但不低于上述标准50%的，受让人应按照《履约协议》支付约定与实际差额部分违约金，并继续履约；同一考核周期中，未达到上述标准50%的，受让人应按照《履约协议》支付约定与实际

差额部分违约金，自规局有权根据土地出让合同及《补充协议》解除土地出让合同。

因工业用地使用权人发生变更，考核周期不足 5 年的，按实际天数等比例考核。

（十三）“标准地”出让的新增工业用地按照“标准地”指标进行考核，全生命周期管理亩税考核从土地出让起第 5 个自然年 1 月 1 日开始。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，亩均税收要求原则上不低于 15 万元。因市场化交易、司法拍卖、历史遗留厂房办证等情形纳入全生命周期管理的存量工业用地，亩均税收考核从签订协议起第 3 个自然年 1 月 1 日开始；因工业用地部分改扩建纳入全生命周期管理的，亩均税收考核从签订协议起第 4 个自然年 1 月 1 日开始；因工业用地全拆建纳入全生命周期管理的，亩均税收考核从签订协议起第 5 个自然年 1 月 1 日开始。

企业因改扩建签订全生命周期管理协议后，同宗地再次申请部分改扩建并签订协议的，首份协议考核开始后至第二份协议考核开始前，按首份协议约定标准进行考核；第二份协议考核开始后，按第二份协议约定标准进行考核。再次申请改扩建为全拆建的，仍保留建设过程中的缓考期。

经市政府研究通过的重大产业项目亩均税收考核时间可视项目具体情况延后，最多延后 1 年。

（十四）工业用地所在镇街（平台）会同税务局每年 6 月对上

一年度考核期满的工业用地进行亩均税收考核。需收取违约金的，由所在镇街（平台）按《履约协议》收取约定与实际差额部分违约金。需解除土地出让合同的，由所在镇街（平台）对建筑物、构筑物及附属设施等处置到位后抄告自规局，自规局有权根据土地出让合同及《补充协议》解除土地出让合同，并牵头开展土地收回工作。

（十五）已纳入全生命周期管理的工业用地在同一考核周期中，工业企业亩产效益综合评价连续2年被评为D类企业或连续3年被评为C类企业（含）以下，且该考核周期考核结果为不通过的，由所在镇街（平台）对建筑物、构筑物及附属设施等处置到位后抄告自规局，自规局有权根据土地出让合同及《补充协议》解除土地出让合同，并牵头开展土地收回工作。

（十六）已纳入全生命周期管理的工业用地进行转让的，各镇街（平台）在与买受企业签订新的《履约协议》前，应认真审查原《履约协议》的履约情况，存在违约情形的，应先将违约责任处置到位。涉及除土地开竣工违约责任之外其他违约责任的，由各镇街（平台）负责向转让方追究到位；涉及土地开竣工违约责任的，按以下情况分别执行：

1. 属已竣工但存在开竣工违约情形的，待自规局向转让方追究完开竣工违约责任后，各镇街（平台）再与买受企业签订新的《履约协议》，买受企业承接原协议的约定；

2. 属未竣工但存在开工违约情形的，待自规局向转让方追究完开工违约责任后，各镇街（平台）再与买受企业签订新的《履约协

议》，买受企业承接未竣工违约责任及原协议的约定；

3. 属按期开工但未竣工情形的，各镇街（平台）与买受企业签订新的《履约协议》，买受企业承接未竣工违约责任及原协议的约定。

（十七）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，折算后未达到约定税收标准的，应补足转让地块税收差额部分的违约金。

（十八）已纳入全生命周期管理的工业用地经批准永久“退二进三”的，原全生命周期管理协议依法解除；经批准临时“退二进三”的，原全生命周期管理协议中止执行。亩均税收考核计算时间为亩均税收考核起始之日起至“退二进三”批准之日止，临时“退二进三”批准到期后未办延期的，仍按原协议约定条款继续履约。

已纳入全生命周期管理的工业用地开展有机更新，并达成有机更新协议的，原全生命周期管理协议依法解除，原亩均税收考核不再进行。

（十九）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。

（二十）建立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”列为联合

监管重点对象，自规局、行政执法局、市场监管局、税务局、应急管理局、生态环境分局等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重点对象开竣工违约、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，依法查处违法行为。

（二十一）已签订全生命周期管理协议的土地受让方可按本办法规定，与镇街重新签订《履约协议》，将考核周期由3年延续至5年。未重新签订《履约协议》的，仍按原协议约定内容执行。

## 六、附则

（二十二）本办法自2024年5月13日施行，《义乌市人民政府关于印发义乌市工业用地全生命周期管理实施办法的通知》（义政发〔2021〕7号）同时废止，涉及工业用地全生命周期管理的规定与本办法不符的，以本办法为准。