

拱墅区工业用地(创新型用地)管理工作领导小组文件

拱工领〔2021〕1号

关于建立拱墅区存量工业用地改造提升 产业论证和监管工作机制的通知

各街道办事处，区政府各部门、直属单位、国有企业：

为进一步加强土地要素保障，拓展产业发展空间，实施创新驱动，加速“1+4+N”产业体系打造，形成数字经济与制造业“双引擎”，推进产业平台高质量发展，根据《中共杭州市委 杭州市人民政府关于实施“新制造业计划”推进高质量发展的若干意见》、《加强空间要素保障助推“新制造业计划”实施办法》、《关于印发工业用地集约利用审批操作细则的通知》、《杭州市企业投资工业项目“标准地”工作指引（2021年修订部分）》等文件精神，结合我区实际，建立存量工业用地集约利用产业论证和监管工作机制。

一、适用范围

本机制适用于存量工业用地集约利用和改造提升的产业论证和监管工作。

二、基本原则

（一）坚持转型不转“姓”，严格产业论证。存量工业用地集约利用应以新制造业产业为核心，围绕“1+4+N”产

业赛道，大力发展战略性新兴产业、提升传统制造业、传承经典产业，以及对应总部、研发中心、生产性服务业、工业设计等为主。

（二）坚持“产”字当先，提升准入条件。提高存量工业用地土地利用率，须以改造提升后的产出、贡献为目标导向，强化指标要求，其中固定资产投资强度、产值（或营收）、税收和研发经费支出与主营业务收入之比等指标的起步标准按照同片区或周边出让工业用地的 8 折核计，其他指标不低于产业门类标准。周边无出让的区域或地块可实行“一事一议”，一般税收指标不低于 64 万元/亩/年。

（三）坚持鼓励规范并行，完善动态监管。鼓励企业盘活低效利用土地资源，加大改造提升支持力度，同时完善产业论证和考核管理等前后置流程，实现项目全生命周期动态监管。

三、工作流程

（一）产业论证

1、存量工业用地改造提升项目产权单位研究明确改造提升项目的产业定位、相关指标，编制产业可行性研究报告，并向属地街道、管委会提出申请；

2、属地街道、管委会初步审核，并提出增补准入指标、招商引资等相应条件要求，报送区发改经信局；

3、区发改经信局组织区科技局、区财政局、区投促局、规划资源拱墅分局、生态环境拱墅分局等部门召开产业论证会议，并明确产业、指标和履约协议相关内容；

- 4、区发改经信局将项目和论证情况报请产业、招商、城建等条线区政府分管领导复核；
- 5、区发改经信局报送区政府常务会议审议；
- 6、规划条件变更取得规划资源部门审批同意后，产权单位与属地街道、管委会签订产业履约监管协议。

（二）验收考核

固定资产投资强度、亩均年产值、单位能耗增加值指标由区发改经信局主管评价，亩均年税收指标由区财政局主管评价，单位排放增加值指标由生态环境拱墅分局主管评价，研发经费支出与主营业务收入之比指标由区科技局主管评价。

- 1、竣工投用 3 年内，项目单位应向属地街道、管委会提出验收考核申请；
- 2、属地街道、管委会负责材料初审并出具审查意见；
- 3、项目单位将各达产指标相关考核材料报送主管评价部门审查；
- 4、区发改经信局组织各部门召开产业考核验收会议，审查履约协议完成情况；
- 5、区发改经信局审查情况报请产业、招商、城建等条线区政府分管领导复核；
- 6、报送区政府常务会议审议。

（三）动态监管

- 1、由各属地街道、管委会负责项目全生命周期动态监管，每年编制履约监管实施情况；

2、区发改经信局组织各部门召开履约监管实施情况审查会议，形成全区履约监管实施情况报告；

3、实施情况报告报送区政府常务会议。

四、组织管理

（一）区发改经信局牵头产业论证和考核监管工作，做好市、区两级部门和属地对接，严格把控产业准入门槛，加大项目产出提升力度，推进全区产业转型升级发展。

（二）相关部门牵头负责准入条件和指标验收工作，细化指导产业指标定制、项目开发建设，有效推动产业精准导入。

（三）属地街道、管委会负责项目全程监管工作，在存量用地开发建设基础上，重点把握招商引资和企业发展要件，实现土地高效集约利用。

附件：1、《拱墅区存量工业用地改造提升项目产业论证申请表》

2、《拱墅区存量工业用地改造提升项目产业履约监管协议书》

3、《拱墅区存量工业用地改造提升项目达产评价考核申请表》

拱墅区工业用地（创新型用地）管理工作领导小组

2021年11月18日

附件1:

拱墅区存量工业用地改造提升项目产业论证申请表

申报单位（企业名称）: _____（盖章）

项目名称			
地址			
联系人		联系电话	
产权证土地使用期限		容积率	
土地面积（平方米）		建筑面积（平方米）	
拟调整规划条件			
拟改造提升产业门类			
固定资产投资强度 （万元/亩）		单位能耗增加值 （万元/吨标准煤）	
亩均产值 （万元/亩/年）		单位排放增加值 （万元/吨）	
亩均税收 （万元/亩年）		研发经费支出与主 营业务收入之比（%）	
以上由申请单位填写			
属地街道、管委会意见	经_____于_____年___月___日召开党工委（党委）会议，研究同意存量工业用地改造提升，其中增加_____、_____等约定内容。 年 月 日 (盖章)		

产业论证提交资料清单

- 1、存量工业用地改造提升项目规划选址论证方案；
- 2、产业可行性研究方案文本；
- 3、企业申请开展产业论证报告；
- 4、属地街道、管委会初审情况说明；
- 5、《拱墅区存量工业用地改造提升项目产业论证申请表》

附件2:

拱墅区存量工业用地改造提升项目产业履约监管协议书

甲方: (属地街道或管委会)

乙方: (土地产权单位)

根据《关于建立拱墅区存量工业用地改造提升产业论证和监管工作机制的通知》规定,为深入实施“新制造业计划”,进一步加强土地要素保障,加速产业发展,甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则,订立此协议。

一、地块基本情况

土地证编号: _____;

土地位置: _____;

土地用途: _____;

总用地面积(平方米): _____;

建筑面积(平方米): _____;

提升改造产业类别: _____;

项目在签订土地出让合同补充协议之日起 _____个月内开工建设;

项目在实际开工之日起 _____个月内通过规划竣工验收。

二、甲方权利和义务

(一)甲方应根据杭州市产业政策和发展要求,为产业用地项目提供指导性服务。

(二)上述项目竣工投产后,甲方有权核验乙方建设项目的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定准入标准要求的,甲方可按照本协议约定追究乙方的

违约责任。

(三) 甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及达标考核结果向区政府及相关主管部门提交具体建议(包括有关情况证明)。

三、乙方权利和义务

(一) 上述改造提升项目只能用于乙方_____的
(提升改造产业类别)项目建设。

(二) 乙方同意按照本协议第一条约定的期限开工、竣工,但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等动工开发必需的前期工作造成延迟的除外。开工时间以乙方领取《施工许可证》并进场施工打地基之日为准;竣工时间以该宗地的建设项目规划竣工验收合格并取得《建设工程规划核实确认书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《施工许可证》、《建设工程规划核实确认书》,乙方未在上述约定期限内向甲方提交的,视为乙方违约。

(三) 乙方承诺如下指标准入标准:

- 1、上述宗地的项目总投资额不低于_____万元;
- 2、项目固定资产投资强度不低于_____万元/亩;
- 3、项目亩均年产值不低于_____万元/亩;
- 4、项目亩均年税收不低于_____万元/亩,评价期__年(不少于1年);
- 5、项目单位能耗增加值不低于_____万元/吨标准煤;
- 6、项目单位排放增加值不低于_____万元/吨;
- 7、项目研发经费支出与主营业务收入比不低于_____%;
- 8、在该项目竣工验收合格并取得《建设工程规划核实确认书》后3年内,乙方应向甲方提出项目达标考核。乙方未在上述期限内提出达标考核申请的,视为乙方违约,按照本协议第四条约定处理;

9、其他要求：_____。

（四）根据本协议约定的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等指标进行项目达标考核。经甲方考核如未达标的，则按本协议第四条约定执行。

（五）乙方在签订本协议后，应按季向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

（六）对于甲方考核乙方建设项目的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等指标达标情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

四、违约责任和本协议的终止

（一）乙方未能按照本协议第一条约定或同意延建而另行约定的日期开工建设的，或乙方未能按照本协议第一条约定或同意延建所另行约定日期竣工的，甲方有权要求乙方继续履约。如乙方无不可抗力因素超过约定开工时限1年仍拒不履行的，甲方有权终止该协议。

（二）乙方未按本协议约定向甲方提出达标考核申请或在本协议约定时间内项目规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等任何一项指标未能达到本协议约定准入标准的，甲方给予乙方从应达标之日起为期1年的整改期由乙方予以整改，乙方应在1年的整改期内达到指标准入标准。其中乙方税收未达到协议标准的，乙方应一次性补足本协议约定的税收与实际上缴税收的差额。整改后仍然未达标满足甲方整改要求的，甲方有权以书面通知乙方的形式提前终止本协议。

（三）乙方依据本协议承担违约责任，不影响规划和自然资源部门依据有关法律规定追究其相关法律责任。

五、争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向人民法院起诉。

六、合同效力

1、本协议书一式两份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份。

2、本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

3、本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

七、本协议于__年__月__日在中华人民共和国浙江省杭州市签订。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

年月日

年月日

附件3:

拱墅区存量工业用地改造提升项目达产评价考核申请表

申报单位（企业名称）：_____（盖章）

项目名称			
项目经办人及联系电话		用地面积（亩）	
改造提升产业门类		项目总投资（万元）	
固定资产投资强度 （万元/亩）		亩均产值 （万元/亩/年）	
亩均税收 （万元/亩/年）		单位能耗增加值 （万元/吨标煤）	
单位排放增加值 （万元/吨）		研发经费支出与主营业务 收入比（%）	
土地出让合同补充 协议签订时间		开工时间	
竣工时间		达产时间	
以上由项目单位填写			
属地街道、管委会 初审意见	经_____于_____年____月____日召开党工委（党委）会议，初审同意达产。 年 月 日 (盖章)		