# 杭州市西湖区发展改革和经济信息化局文件杭州市规划和自然资源局西湖分局

西发改经信〔2023〕47号

# 西湖区发改经信局 市规划资源局西湖分局 关于印发《西湖区工业用地全生命周期 管理办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处,区政府各部门、各直属单位:

为进一步深化和完善我区工业用地全生命周期管理,推 动提升工业项目用地空间要素配置,精准高效促进制造业高 质量发展,区发改经信局联合市规划资源局西湖分局制定了 《西湖区工业用地全生命周期管理办法》,已经西湖区政府 研究同意,现予以印发,请认真贯彻执行。





2023年10月8日

# 西湖区工业用地全生命周期管理办法

### 第一章 总则

第一条 为进一步加强空间要素保障,根据《省发展改革委 省自然资源厅关于印发<浙江省企业投资工业项目"标准地"工作指引(2022版)>的通知》(浙发改投资函〔2022〕98号)、《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》(市委〔2019〕17号)、《杭州市人民政府办公厅关于强化用地保障助推制造业高质量发展的实施意见》(杭政办函〔2022〕74号)、《杭州市规划和自然资源局关于进一步强化工业用地有效保障的通知》(杭规划资源发〔2021〕49号)、《杭州市人民政府关于促进开发区(园区)高质量发展的实施意见》(杭政函〔2023〕13号)、《杭州市人民政府关于实施"亩产倍增"计划促进土地节约集约利用的若干意见》(杭政〔2014〕12号)等文件的要求,结合我区实际,特制定本办法。

第二条 本办法所指工业用地含创新型产业用地、工业标准厂房用地、新制造业用地,产业门类参考《浙江省企业投资工业项目"标准地"工作指引(2022版)》确定,具体以区发改经信局认定为准。

### 第二章 土地出让流程

第三条 出地前工作流程:

1、初审。由区投促局牵头,开展项目招引落地的初核

工作。工业项目在招引前期,经区分管招商领导初审后,由企业属地镇街(园区、平台)会同做地单位根据本办法,确定用地需求,明确相关指标及工业产值达产路径。由属地镇街(园区、平台)向区发改经信局提交可行性报告,再由区发改经信局会同区科创投进行尽调(包括财务状况及风险评估),受让单位优先为本地产值规模达到 2000 万以上的先进制造业企业。

- 2、复审。由区发改经信局牵头开展工业项目复核工作。组织区投资促进局、区企服中心、区财政局、区科技局、规划和自然资源局西湖分局、区科创投等单位,邀请相关行业领域专家若干名和创投领域专家1名(分别由区发改经信局和区科创投负责邀请),召开项目评审会,完成工业用地项目准入评估专家打分,并出具《工业用地意向项目评估意见表》(附件3)提交区分管工业领导复审。
- 3、审核。复审通过后,由区发改经信局牵头梳理用地 意向单位情况报告,包括《工业用地意向项目评估意见表》 (附件3),一并提交区政府常务副区长审核。
- 4、决定。审核通过后,报区主要领导同意,由区政府 常务会议集体研究决定。
- 5、通过后,属地平台与用地意向单位签订《投资协议》。 并由区发改经信局牵头,会同属地平台、规划和自然资源局 西湖分局、区财政局、区科技局、区生态环境分局、区投促 局等相关单位开展《产业项目投资建设要点》(附件 4)书 面征求意见,经区分管工业领导审核确认后报区政府启动出

地流程。

第四条 做地单位委托有资质的地价评估单位对地块进行地价评估,出具《地价评估报告》并报区政府审查。区分管土地领导组织召开地价评审会议,研究确认土地出让起拍价,出具地价评审会议纪要。西湖区、之江度假区工业用地出让起拍价原则上不低于 90 万元/亩,创新型产业用地原则上不低于 300 万元/亩。对符合要求的战略性新兴产业经报区政府常务会议后可根据相关政策按照 0.7 的系数修正出让起拍价。

第五条 地块做地完成后,由做地单位提交地块前期做地材料及《地价评估报告》、经区政府审核后的《产业项目投资建设要点》、《工业用地地价评审会议纪要》、《产业建设项目履约监管协议书》(以下简称《监管协议书》)等相关材料,报规划和自然资源局西湖分局开展收储验收工作。

第六条 地块取得收储验收合格证后,由属地平台向规划和自然资源局西湖分局提出出让申请,由规划和自然资源局西湖分局牵头编制地块出让方案,并报区政府研究。经区政府批复同意后,由规划和自然资源局西湖分局在浙江省自然资源智慧交易服务平台上发布出让公告。

第七条 工业用地成交后,报区政府同意,由区政府或 其指定机构与受让单位签订《监管协议书》,规划和自然资源局西湖分局与受让单位签订《土地出让合同》。

### 第三章 项目建设管理流程

第八条 产业项目由产业平台会同规划和自然资源局西湖分局、区发改经信局等部门就产业项目总平布局、功能安排、建筑形态和外立面等设计以及工业流程可实现性进行论证,遵循城市风貌风格统一性。根据规划和自然资源局西湖分局确定的规划设计条件,已签订《土地出让合同》的工业用地,受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的用地面积不得超过总用地面积的7%,建筑面积不得超过地上总建筑面积的15%。上述公建配套部分和地下空间开发利用,有权要求企业配合统筹安排、综合利用、监督管理。

第九条 竞买成功后,受让单位需统筹施工建设,筹措建设资金、建设班底、建设计划在保证工程质量和建设安全基础上,合理安排施工进度,按《监管协议书》约定的时间开竣工。属地平台会同规划和自然资源局西湖分局对工业用地建设项目的开竣工时间进行督导管理。

第十条 工业用地建设项目建筑平均层高不低于 5m, 且 5m 以上层高的面积不低于总面积的 50%。鼓励"工业上楼"建筑适当提升层高以提升厂房通用性。每个标准层应配置符合工业产业定位的一定荷载的货梯。建筑首层地面荷载不应低于 1000kg/m², 2-3 层楼面载荷不应低于 800kg/m², 4 层及以上楼面荷载不应低于 500kg/m²。用于企业内部行政办公及生活服务设施等配套可不参照上述条款。

#### 第四章 履约监管流程

第十一条 受让单位应在约定时限内提请达产验收,可

委托第三方协助提供评估意见(不得直接以第三方评估结果为依据)。达产验收标准按照《监管协议书》约定内容执行。由区发改经信局牵头对项目《监管协议书》执行情况开展评价。

第十二条 履约监管指标评价方式详见附件 2, 具体流程如下: 1.达产初审。在履约监管协议书约定时限内,受让单位在项目通过竣工验收备案并正式投产后,按《监管协议书》约定指标内容提出项目达产验收书面申请。并根据项目准入条件、《投资协议》和《监管协议书》,提供审计报告、能评报告和相关科技含量证明材料等,由属地平台开展达产材料初审并报区发改经信局。2.部门联审。由区发改经信局牵头,区财政局、区投促局、区科技局、区市场监管局、区委人才办、规划和自然资源局西湖分局、区生态环境分局、属地平台等相关单位按照要求开展验收,拟定达产验收意见(附件 6),并报区分管领导审核后上报区政府审定。

第十三条 达产验收通过的,报区政府同意,并出具项目达产验收意见。达产验收未通过的,给予最长不超过两年的整改期。整改期满仍未达标的,按《监管协议书》规定追究违约责任,并列入失信名单不得享受区级相关扶持政策。且项目在未达产前或无法达产的项目,原则上项目业主及其关联企业不得在西湖区范围内再新增工业用地。对于整改后投资强度、亩均产值仍不到约定标准 50%或亩均税收不到约定标准 30%的,可以收回土地使用权。

### 第五章 出租管理流程

第十四条 工业用地公建配套部分出租管理由属地平台负责审核、报备。除公建配套部分外,地上建筑物原则上以自用为主,确有剩余的,需由受让单位向属地平台提出书面申请,属地平台审核后向区政府提交书面报告。经批准同意后,可由西湖云创集团统一承租后对外运营,或经区政府审查批准后由受让单位对外出租。

第十五条 承租企业入驻公司必须符合西湖区五大产业 导向要求(创新型产业用地需符合创新型产业指导目录要求),具体以区发改经信局认定为准。

第十六条 属地平台负责全程监管租用审核。租用审核流程: 1.受让单位向属地平台提出租赁申请,同步报送承租企业相关证明文件和租赁协议; 2.属地平台审核并征求区发改经信局、规划和自然资源局西湖分局、区住建局三部门意见后,报区政府备案。

第十七条 未经区政府同意,受让单位在《土地出让合同》期限内擅自转租、抵押、改变其原有使用功能等不按租售合同约定使用制造业产业用房,属地平台有权书面通知要求出租方终止租赁合同,并建议有关部门将企业列入不良记录名单。

受让单位应在用地范围内醒目处公示地块使用功能及 与租赁有关的限制性要求,并在租赁协议中明确提示前述内 容,如有违反的,所产生租赁违规责任均由受让单位承担。

### 第六章 分割转让流程

**第十八条** 对新供工业用地,实行"建设期+投产期+剩余年限使用期"分阶段权证管理,构建土地赋权与承诺兑现挂钩机制,达产验收通过前,不动产登记证书备注:国有建设用地使用权的抵押价值以土地出让总价款为最高抵押额。

第十九条 创新型产业用地应以自用为主,原则上不得分割登记、分割转让。

创新型产业用地经区发改经信局牵头达标考核,通过后报区政府同意,因产业链上下游配套、产业链共同体协同发展、企业 IPO 上市等特殊原因确需进行产权分割的,由区发改经信局牵头就履约承诺兑现、受让对象、拟转让面积等情况进行审查,报区政府同意后,经市经信局审核并报市政府备案后,方可办理分割转让及登记手续。分割登记、分割转让的总面积不得超过地上总建筑面积的 50%,应以幢、层作为最小分割单元且每层建筑面积原则上不得低于 1000 平方米; 经创新型产业项目准入论证同意的,最小分割单元可按不低于 500 平方米控制。产权分割后,企业应整体办理不动产权证,并在不动产登记证书中备注:转让前应经区政府批准,受让对象应是符合创新型产业指导目录要求的企业。

第二十条 创新型产业用地分割转让或整体转让第三方企业条件: 1.拟转让对象所属行业须符合西湖区产业导向目录要求,包含上下游产业链关联产业; 2.拟转让对象企业工商注册及税收在本区; 3.准入条件达到《监管协议书》中约定的准入条件要求。

第二十一条 创新型产业用地分割转让或整体转让审核流程: 1.受让单位完成转让产权面积测绘,并与受让对象达成转让合作意向,向属地平台提出转让申请; 2.属地平台按照转让条件要求初审; 3.属地平台向区政府报送转让申请; 4.区发改经信局对受让对象按原条件和流程开展新制造业产业(创新型产业)资格审查; 5.审查结果报送区政府常务会议审议; 6.创新型产业用地项目以区政府名义向市政府申报并备案转让方案。

第二十二条 区政府保留优先回购权,受让单位转让前应先征求区政府意见,经区政府同意放弃优先回购权的,方可转让给产业同类性质企业。回购价按原出让土地使用权价格扣减使用年限后确定,对地上建(构)筑物及不可移动的设备、设施按现值评估后予以补偿。企业应向属地平台提供其已满足关于分割转让或整体转让与第三方的证明文件,即分割转让或整体转让第三方企业的相关证明和要求,属地平台审核后报区政府审定。

#### 第七章 附则

第二十三条 西湖区存量用地转型升级为新制造业用地或创新型用地管理参照本办法执行。

第二十四条 特殊项目报区政府常务会议另行研究。

第二十五条 本办法自 2023 年 11 月 8 日实施, 试行期 一年,由区发改经信局、市规划和自然资源西湖分局共同负 责牵头组织实施和解释,项目尽调和评审所需经费由区财政 局负责保障。

第二十六条 其它未明事宜按《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》(市委〔2019〕17号)、《加强空间要素保障 助推"新制造业计划"实施办法》(杭规划资源发〔2019〕66号)及其他相关文件执行。期间,国家和省、市有新政策规定,从其规定。

# 西湖区工业用地全生命周期管理办法 涉及单位工作职责

根据"谁主管,谁负责"的原则,平台或指定的镇街落实工业用地全过程监管的责任主体,积极探索行之有效的协同监管体系,各相关部门要及时跟踪工业用地项目的实施进展以及指标完成情况,做好相关指导和监管评价工作。具体工作职责如下:

区发改经信局:负责牵头组织相关部门开展工业用地开发利用的项目准入评估、履约达产和分割转让,对投产达产、企业用地效益等情况进行过程监管和到期评估;负责对亩均产值、单位能耗指标的审核以及达产情况进行跟踪指导;负责组织和协调解决日常工作中出现的问题。

规划和自然资源局西湖分局:负责工业用地出让管理,落实"标准地"要求实现净地出让,按要求做好工业用地项目设计方案的审批、服务与指导,负责建设工程竣工规划用地核验工作,对项目开竣工情况和达产验收进行跟踪管理。

区财政局:负责对工业用地项目亩均税收指标的审核以及达产情况进行跟踪指导,保障所需相关经费。

区科技局:负责对工业用地项目研发经费支出与主营业务收入比指标的审核以及达产情况进行跟踪指导。

区生态环境分局:负责工业用地相关的环境影响评价文件审查和对单位排放指标的审核以及达产情况进行跟踪指导。

区投促局:负责对全区招引的工业项目投资强度指标的审核以及达产情况进行跟踪指导。

区住建局:负责施工许可证、房屋建筑工程竣工验收备案、消防验收备案等事项审批。

区市场监管局:负责对工业用地项目入驻企业的核验工作。

区企业服务中心:负责协助完成项目准入的评审工作。

区科创投:负责协助完成第三方尽调工作以及项目准入的评审工作。

区统计局:负责协助完成工业项目入库纳统的业务指导。

区审计局:负责对工业用地达产管理情况进行审计监督。

西湖云创集团:负责全区工业用地的做地工作,以及后续国有产业园区的招商运营及日常管理等工作。

属地平台:属地平台和其他单位根据各自职责负责产业用地的土地供应、区内外企业地块匹配、项目管理、运营投产和出租转让等全程监管。

### 履约监管指标评价方式

根据《西湖区工业用地全生命周期管理办法》,履约监管指标完成情况以企业书面申请报告时间往前追溯 12 个月为指标取数评价时间,且在该项目中实际完成的数据可纳入达产复核验收。具体以《监管协议书》和指标监管部门意见为准。

- 1、总投资及固定资产投资强度
- ①评价主管部门: 区投促局
- ②评价标准: 固定资产投资强度=项目投入固定资产投资/用地面积, 固定资产投资主要为土地费用、建安成本、电梯、 生产设备等硬件设施。
- ③评价方法: 企业委托社会中介机构审计,并出具专项审计报告,区发改经信局复核审查。
  - 2、单位用地亩均年产值
  - ①评价主管部门: 区发改经信局
- ②评价标准:单位用地亩均年产值收入=符合产业门类的产业生产产值收入(创新型用地可包括符合产业导向的主营业务收入)/用地面积。
- ③评价方法: 企业委托社会中介机构审计,并出具专项审计报告,涉及规上企业的需区统计局出具审查意见,区发改经信局复核审查。
  - 3、单位用地亩均年税收

- ①评价主管部门: 区财政局
- ②评价标准:单位用地亩均年税收=符合产业门类的产业缴纳税收/用地面积。
- ③评价方法:由属地镇街(园区、平台)初步测算并出具审查意见,区财政局统筹税务等部门测算后出具审查意见。
  - 4、研发经费支出占主营业务收入比例
  - ①评价主管部门: 区科技局
- ②评价标准:近三个会计年度(不含申报年,实际经营期不满三年的按实际经营时间计算)的研究开发费用占同期主营业务收入的比例。研发经费支出即从事研究开发活动支出的费用,包括人员人工费用、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、无形资产摊销费用、设计费用、装备调试费用与试验费用、委托外部研究开发费用(按照实际发生额的80%计)、其他费用(一般不超过研究开发总费用的20%)。主营业务收入按照企业所得税年度纳税申报表口径计算。
- ③评价方法: 企业委托社会中介机构审计,并出具专项审计报告,区科技局复核审查。
  - 5、研发人员数量占从业人员总数比例
  - ①评价主管部门: 区科技局
- ②评价标准:企业研发人员是指直接从事研发和相关技术创新活动,以及专门从事上述活动的管理和提供直接技术服务的,累计实际工作时间在 183 天以上的人员,包括在职、兼职和临聘人员。从业人员总数包括在职、兼职和临聘人员,在职人员须签订劳动合同或缴纳社会保险费,兼职、

临聘人员全年须在企业累计工作 183 天以上。

- ③评价方法: 企业委托社会中介机构审计,并出具专项审计报告,区科技局复核审查。
  - 6、单位能耗增加值
  - ①评价主管部门: 区发改经信局
- ②评价标准:单位能耗增加值指标=年产值(创新型用地可包含相关营业收入)/能耗
- ③评价方法:企业委托专业机构编制报告,区发改经信局审查后出具审查意见。
  - 7、单位排放增加值
  - ①评价主管部门: 区生态环境分局
  - ②评价标准: 依照环保要求测算
- ③评价方法: 企业委托专业机构编制报告,区生态环境分局审查后出具审查意见。

# 工业用地意向项目评估意见表

项目评审时间						
意向企业情况						
	专家 1		签名: 日期:	年	月	田
专家意见	专家 2		签名: 日期:	年	月	日

属地平台意见	签名: 日期: 年 月 日
牵头部门意见	签名: 日期: 年 月 日
区分管领导意见	签名: 日期: 年 月 日

## 产业项目投资建设要点

地块名称		地块坐落			
用地性质		土地面积 (平方米)			
位于依法批准	连的省级以上或省级以下经济	· 技术开发区	省级以上□		
	新技术产业开发区(园区)、	产业集聚区、	省级以下□		
特色小镇等重	点区域或平台以外区域		平台以外□		
	经组织论证,该产业项   政府研究确定。	目用地开发建	<b>送设拟设置以下具体要求</b> ,报请区		
			(盖章) 年 月 日		
	产业门类				
	项目总投资 (万元)				
	固定资产投资强度(万元/亩	ī )			
	容积率				
	亩均产值(万元/亩)				
产业主管部	亩均税收(万元/亩)				
门论证意见	单位能耗增加值(万元/吨标				
	单位排放增加值(万元/吨)				
	R&D 经费支出与主营业务业				
	出让年限(年)				
	出让方式				
	开工时间要求				
	竣工时间要求				
	达产时间要求				
	其他要求				
政府审查 意见	经集体研究,上述要求作为该产业项目用地开发建设具体要求。我承诺,按照一般企业投资项目开工前审批"最多跑一次"、"最多 80 天"要求做好企业投资项目审批服务工作。基于企业自愿原则,承诺为企业提供流程或部分审批事项无偿代办协办服务。				
		(盖章) 年 月 日			
	<u> </u>				

注: 工业用地的产业门类须按照杭发改投资(2021)94号文件附件2填写

# 西湖区工业(含创新型)用地达产验收 评价意见表

项目单位		(盖章)	法定代表人	
项目地址			注册资本总额	
项目联系人			联系电话	
项目单位 性质		□国有 □民营	项目性质	□新建 □扩建
项目	土地出让合同编号		出让宗地编号	
	出让面积(亩)		土地合同签订日期	
	项目名称		项目所属行业	
情况	项目赋码		开、竣工日期	
	主要建设内容 及规模			
	项目实际完成 总投资(万元)		固定资产投资 强度(万元/ 亩)	
达产效益	亩均产值 (万元/亩)		单位排放增加值(万元/吨)	
	亩均税收 (万元/亩)		项目研发经费 支出与主营业 务收入比(%)	
	单位能耗增加 值(万元/吨标 煤)		研发人员数量 占从业人员总 数比例	

	属地镇街(平台、园区)初审意见:				
			(	(盖章)	
		年	月	日	
	产业主管意见:				
			(盖	章)	
		年	月	日	
	区政府审查意见:				
	审查评价为合格□,不合格□。				
	审查评价不合格的,给予最长不超过两年整改期	,整改	后重新	「申请达	产考
核。					
			(	盖章)	
		全	巨月		

# 西湖区工业(含创新型)用地达产验收单项验收意见表

项目名称				
建设单位				
项目位置				
达产验收内容				
达产验收	意见为	□通过	□不通过	
(如不通过	,详细列出为	未通过内容)	o	
经办人	(签字):		联系电话:	
			验收部门(盖章) 年 月 日	
			7 /1 4	