

杭州市萧山区人民政府办公室文件

萧政办发〔2024〕64号

杭州市萧山区人民政府办公室 关于印发《杭州市萧山区工业用地储备出让 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：

《杭州市萧山区工业用地储备出让管理办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

杭州市萧山区人民政府办公室

2024年12月1日

杭州市萧山区工业用地储备出让管理办法

为进一步优化规范我区工业用地做地出让工作,加快推进新型工业化、培育新质生产力,根据《杭州市人民政府关于印发杭州市工业用地收储标准(试行)的通知》(杭政办函〔2020〕37号)、《关于进一步完善工业用地出让程序的通知》(杭规划资源发〔2020〕5号)等政策规定,结合我区实际,特制定本管理办法。

一、健全收储标准

各镇街、平台要严格按照工业用地收储标准,认真抓好做地工作,提高做地效率和质量,实现“地等项目”,确保土地出让后即具备开工条件。

(一)前期手续

- 1.工业用地应纳入杭州市工业用地土地收储三年滚动计划。
- 2.做地主体需提供地块规划条件及附图、用地预审等批准文件。
- 3.根据地块规划条件,完成实地勘测定界,取得《勘测定界成果》。

(二)区域评估

- 4.在符合国土空间规划的前提下,做地主体统一组织完成地块所在区域评估报告,原则上应包含压覆重要矿产资源评估、地质

灾害危险性评估、文物保护评估、区域规划环评等。

5.有土壤污染风险的建设用地、土壤污染重点监管单位生产经营用地,由做地主体提供土壤污染状况调查报告及区生态环境主管部门评审意见等材料。经调查确认土壤(含地下水)受污染的,由污染责任人依法开展土壤污染治理修复,以符合工业用地开发要求。

(三)地块场地

6.地块内无建(构)筑物、农作物、经济作物、渣土和建筑垃圾等。地块场地平整,原则上不应超过相邻道路标高 20 厘米。

7.按地块规划红线确定的四至范围界址构筑实心围墙或围挡,高度为 2.5 米。

8.地块内(含地下)电力、通讯、供水、排水、燃气、输油、人防工程等设施迁移完毕。

(四)基础配套

9.由做地主体负责完成地块市政公用配套至地块红线边界。地块相关基础配套设施未建成的,由做地主体负责同步落实道路、供水、排水、电力、通讯等配套基础设施的建设主体、建设时序(不得影响地块开竣工),明确相关设施接入地块的接口位置。

(五)地块权属

10.土地取得方式及程序合法,征收补偿到位,无法律纠纷,原土地及房屋有关不动产权证注销完毕。

11.根据规划条件明确的用地范围完成宗地测绘,取得储备土

地不动产权证书。

(六) 收储验收

12. 做地主体完成工业用地做地后,报规划资源萧山分局进行验收,并在杭州市土地储备系统中进行收储备案。

二、分类分层建库

区政府根据每年工业用地出让目标,分解下达各做地主体当年做地计划任务,并将此项任务列入年度考核目标。各做地主体要以产业规划为引领开展工业用地做地收储工作,积极推进做地,提升工业用地储备量,力争实现项目“有地可选、即选即用”。规划资源萧山分局根据分解下达的做地计划任务,合理分配建设用地指标,确保各镇街、平台做地的指标需求,同时建立工业用地储备库,根据做地成熟度分别建立三个图层:

1. 净地层。各做地主体根据每年工业用地做地计划任务,推进做地各项工作,各项做地工作完成并纳入杭州市储备土地管理系统后,规划资源萧山分局将地块纳入净地层。纳入该图层的地块,项目落实马上可以供地。

2. 实施层。各做地主体要梳理辖区内批而未供地块、腾笼换鸟地块纳入实施层,理清地块中尚未完成的工作进程,加快查漏补缺,尽快将地块做成净地,项目落实后三个月内供地。

3. 计划层。各做地主体要梳理拟列入做地计划的地块,开展做地准备工作,将地块上报纳入工业用地土地储备三年滚动计划和土地征收成片开发方案。

建立工业用地储备库动态更新机制,各做地主体要将做地进度情况及时反馈规划资源萧山分局,规划资源萧山分局根据地块纳入三年滚动计划、成片开发方案情况及做地各环节的进展情况及时更新数据库各图层,对已出让地块进行出库处理,确保工业用地储备库的现势性。

三、依法依规出让

1.确定地块指标。地块指标是指履约监管相关指标,包括准入产业类别、固定资产投资强度、亩均年税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、研发经费支出与主营业务收入之比等指标。各做地主体根据“标准地”控制性指标以及产业准入、功能区划等相关要求,提出地块的具体指标建议,形成《萧山区产业建设项目履约监管协议》文本。

2.评估地块价格。做地主体委托有资质的地价评估单位对地块进行地价评估,出具评估报告。根据《杭州市萧山区人民政府办公室关于公布萧山区基准地价项目成果的通知》(萧政办发〔2015〕156号),我区工业用地划分为四个级别,原则上一、二、三、四各级别对应的工业用地出让起始价不得低于80万元/亩、75万元/亩、65万元/亩、60万元/亩,符合战略性新兴产业和先进制造业项目实施差别化地价的除外。工业企业在拿地过程中,只承担挂牌出让成交价格,原则上不承担其他做地成本。

结合履约监管指标及地价评估,做地主体出具《萧山区工业用地出让招商要求联系表》。

3.编制出让方案。做地主体上报的做地、招商资料经规划资源萧山分局审核后,编制出让方案,包括地块基本情况(地块位置、面积、土地来源)、出让年限、出让方式及出让起始价、竞买人资格及要求、付款及开竣工要求等内容。

4.预审及报批。规划资源萧山分局编制出让方案后进行预审,由分管副区长、责任部门(区经信局或区投促局)、区项目推进专班及做地主体进行预审,预审通过后出让方案报区政府审批。

5.公开出让。出让方案经区政府批复同意后,规划资源萧山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。

6.签订合同。工业用地成交后,由做地主体与受让单位签订《萧山区产业建设项目履约监管协议》,规划资源萧山分局再与受让单位签订《杭州市萧山区国有建设用地使用权出让合同》。

四、加强履约监管

根据“谁审批、谁负责,谁主管、谁负责”的原则,各单位要对工业用地“标准地”约定指标履约情况和法定监管事项开展监督检查,并根据职能建立验收评价机制,实施全覆盖、全过程联动协同监管。各平台、镇街负责按照履约监管协议做好日常监管和落实。区投促局负责对全区招引的工业项目投资强度指标履约监管进行指导;区经信局按照深化“亩均论英雄”改革要求对工业项目税收达成履约监管进行指导;规划资源萧山分局负责加强工业用地储备、出让管理,按照土地出让合同约定的相关建设内容做好监管工作;生态环境萧山分局负责对单位排放指标履约监管进行指

导；区发改局负责对单位能耗指标履约监管进行指导；区住建局负责工业用地“标准地”项目工程的建筑施工安全生产监督、竣工验收监督工作。

本管理办法自 2025 年 1 月 1 日起施行，其他区级文件与本管理办法存在冲突的以本文件为准。本管理办法由规划资源萧山分局组织实施。

抄送：区委各部门，区纪委，区人武部，区各群众团体。
区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区检察院。

杭州市萧山区人民政府办公室

2024年12月1日印发
