

金华市人民政府办公室文件

金政办发〔2022〕27号

金华市人民政府办公室关于 印发金华市工业用地全生命周期 管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，市直属有关单位：

《金华市工业用地全生命周期管理办法》已经市政府第3次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。



（此件公开发布）

金华市工业用地全生命周期管理办法

为进一步提升工业用地节约集约和高效利用水平，充分发挥市场在土地资源要素配置中的决定性作用，推进工业用地管理模式创新，优化营商环境，结合我市实际，特制定本办法。

一、强化工业用地规划管控

1.优化工业用地布局。结合国土空间规划修编，坚持“2+4+X”产业导向，聚焦主导产业和重点产业链，优化现有产业空间布局。重点打造 10 个重大制造业平台，推动产业入园集聚发展。工业园区外原则上不再安排新增建设用地指标用于工业用途。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

2.划定工业控制线。树立“像保护耕地一样保护工业用地”理念，科学划定工业控制线，全市划定工业用地规模不少于 40 万亩，保障制造业发展用地空间。各县（市、区）政府、金华开发区管委会根据工业用地现状、规划中区块功能定位、工业产值等情况，分析工业用地比例，科学确定规划工业用地总量。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

3.优先保障工业用地。优先保障重大产业项目用地，积极争取省重大产业项目用地计划指标预支，提升新增建设用地指标用于工业占比。严格控制“退二进三”规模，每年工业用地出让面积占土地出让面积比例不低于 30%。各县（市、区）政府、金华开发区管委会根据产

业发展布局及区域发展目标定位，科学确定年度新增工业用地规模，并确保落实到位。（牵头单位：市资规局、市发改委；责任单位：市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

二、优化工业用地出让

4.严把项目招引“源头关”。各县（市、区）政府、金华开发区管委会要切实履行主体责任，进一步规范招商引资项目准入条件和标准，健全优化招商引资项目联审机制，围绕“2+4+X”产业体系，重点聚焦“优大强”项目招引。建立尽职调查机制，对招引项目特别是单独供地项目实行尽职调查全覆盖，强化项目管控，提高项目招引质量。

（牵头单位：市投资促进中心；责任单位：市发改委、市经信局、市资规局、市商务局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

5.加强工业用地指标管控。优化工业用地出让指标体系，将容积率（一般不低于 2.0，特殊行业除外）、亩均税收（一般不低于 30 万元）、投资强度（一般不低于 400 万元）、亩均产出（一般不低于 500 万元）、单位排放标准、单位能耗标准、R&D 经费支出占营业收入之比等指标，作为控制性指标一并纳入出让方案。各地可参照省有关指标体系实行动态调整。（牵头单位：市发改委、市经信局、市资规局；责任单位：市科技局、市生态环境局、市建设局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

6.健全双合同管理机制。建立健全工业项目用地双合同管理制度，新出让工业用地需签订工业项目投资建设合同和土地出让合同。工业项目投资建设合同应约定地块的经济指标、环境指标、能耗指标等控制性指标要求以及指标复核要求、违约责任等内容，由县（市、区）

政府、金华开发区管委会或者其指定部门签订。土地出让合同需约定出让金、定金、开发建设、规划指标、不动产登记簿备注的信息（包括抵押、转让）、自持和分割等相关内容以及违约责任。新出让工业项目用地应将填写完整的工业项目投资建设合同和土地出让合同一并公告。存量工业用地在转让时，需先签订工业项目投资建设合同，再签订土地出让合同补充协议。（牵头单位：市发改委、市资规局、市经信局；责任单位：市生态环境局、市建设局、市科技局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

7.创新弹性年期出让制度。鼓励各地开展工业用地弹性年期出让，弹性出让年期一般不超过 30 年。重大招商引资、重大产业、战略性新兴产业、先进制造业、信息经济产业等鼓励类产业项目用地的土地弹性出让年期可按 40 年确定。采取先租赁后协议出让方式供地的，租赁期一般为 5 年，租赁期与协议出让总年期一般不超过 30 年。使用权人应当在出让年限届满前 1 年提出续期申请，按规定缴纳土地出让金后重新签订土地出让合同。弹性年期出让起始价，可按照弹性出让年期与工业用地法定最高年限的比值确定修正系数。制定市区工业用地弹性出让实施办法。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

8.集成迭代“交证一件事”。优化工业用地审批流程，提前服务、并联审批，落实减材料、数据跑、代办制等措施，优化集成相关事项，实现工业用地“交证一件事”。企业在土地出让前预先一次性申请并提交相关资料，签订土地出让合同并缴清土地出让金等税费后，资规、

建设等部门一次性完成审批及交证有关工作。核发不动产权证时，同步颁发建设用地规划许可证、工程规划许可证和施工许可证（特殊工程除外），助力企业早拿地早开工。（牵头单位：市资规局、市建设局；责任单位：市发改委、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

三、强化开发建设履约监管

9.严格土地开发建设监管。企业取得土地后，资规、建设等有关部门应加强指导服务和管理，督促企业按照合同约定时间开工建设，加强对工程质量、施工安全、工程进度的监管。项目工程竣工以建设部门竣工备案为准，未通过竣工备案的，其违约责任按签订的工业项目投资建设合同和土地出让合同相关条款执行。（牵头单位：市资规局、市建设局；责任单位：市发改委、市经信局、市生态环境局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

10.规范项目投达产验收。各县（市、区）政府、金华开发区管委会明确乡镇（街道）、产业平台或有关部门负责项目投产、达产验收，制定本地区工业企业投产达产验收监管流程；市经信局牵头制定市区企业投资工业项目投产达产验收监管流程，并做好业务指导和督促检查。企业应在投产期、达产期届满前分别提出投产或达产验收申请，各地应及时开展投产或首次达产验收，验收通过的出具验收通过意见。首次达产验收不通过的，其违约责任按工业项目投资建设合同有关条款执行。首次达产验收通过的，进入周期达产验收管理。周期达产验收不通过的，其违约责任按签订的工业项目投资建设合同有关条款执行。（牵头单位：市经信局；责任单位：市发改委、市资规局、

市建设局、市生态环境局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会)

11.完善亩均效益评价机制。深化“亩均论英雄”改革，鼓励各县（市、区）扩大亩产效益综合评价范围，结合工业项目投资建设合同，对企业和用地进行全面管理。探索综合评价结果应用场景，建立企业和土地共同退出机制。（牵头单位：市经信局；责任单位：市发改委、市资规局、市建设局、市生态环境局、市投资促进中心、市税务局、市科技局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会)

12.推进数字化改革。加大数字化改革力度，通过数据归集、数据管理和数据智治等数字化手段提升工业用地和工业企业管理水平。推进“以地管企”应用场景建设，归集工业用地上土地、企业、开发建设、环境指标、能耗指标、经济指标等方面的数据信息。谋划开发集建设开工、竣工、投产、达产验收（含周期达产验收）、转让、出租、项目转让（含股权转让）、收回等各个环节的数据监管应用场景。通过制度重塑、流程再造，推进工业用地全过程、全环节业务多跨协同，整体智治。（牵头单位：市资规局、市经信局；责任单位：市发改委、市建设局、市大数据局、市生态环境局、市投资促进中心、市税务局、市市场监管局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会)

13.加强低效工业用地整治。深入开展低效工业用地专项整治，聚焦供而未用工业用地、低效工业企业用地、低效工业仓储物流用地、工业用地临时改变房屋用途和低效工业用地集中连片等专项整治。细化低效工业用地认定和销号标准，综合运用行政、经济、法律等手段，注重分类指导、分类整治。腾挪发展空间，引进符合当地产业发展规

划的优质企业，推进资源要素科学精准配置，加快“腾笼换鸟、凤凰涅槃”。（牵头单位：市资规局、市经信局、市投资促进中心；责任单位：市发改委、市建设局、市生态环境局、市税务局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

四、规范工业用地二级市场

14.建立健全土地二级市场。加强工业用地转让、抵押、出租等二级市场管理。探索股权转让管理方式，在新供应工业用地时通过约定土地使用权最高抵押额、转让条件、出租等条款对土地二级市场交易进行源头管理。存量工业用地转让时，应当加强行业准入监管，并纳入双合同管理。市区新供应工业用地在土地出让合同中未约定分割的，不得分割转让，竣工备案后可整体转让；在土地出让合同和投资建设合同中约定首次达产验收通过前，以土地出让价款为最高抵押额；小微园项目、MO项目工业用地在竣工备案前以土地出让价款为最高抵押额。（牵头单位：市资规局、市经信局、市投资促进中心；责任单位：市建设局、市税务局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

15.优化司法处置联动机制。健全完善府院联动机制，以市场化、法治化方式处置工业用地。鼓励国资企业、优质企业参与司法竞拍取得企业土地使用权，提高司法处置低效用地再配置利用效率。进入司法处置程序的工业用地，成交后，原出让合同和工业项目投资建设合同载明的权利义务随之转移。（牵头单位：市资规局、市经信局；责任单位：市发改委、市建设局、市投资促进中心、市税务局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

五、规范工业用地收回管理

16.完善决策机制。各县（市、区）政府、金华开发区管委会结合工业用地红线划定、城市更新和片区改造、城市发展规划、年度收储计划、年度供应计划等编制工业用地收回计划，建立完善工业用地收回工作领导小组机制、收回决策机制和工作流程。（牵头单位：市资规局、市经信局、市建设局；责任单位：市发改委、市财政局、市国资委、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

17.完善评估机制。工业用地收回评估应当坚持独立、客观、公正原则，一般应采用基准地价系数修正法和市场比较法。对于控规已调整为商住用地的收回地块，不宜采用假设开发法进行评估；不宜以规划用途作为最佳开发利用方式。资规部门应加强土地评估机构的行业监督管理，开展“双随机、一公开”监督检查。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市财政局、市经信局、市建设局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

18.完善收回机制。加强全市工业用地收回补偿统筹。土地出让合同或工业项目投资建设合同对工业用地收回作出明确约定的，按照土地出让合同或工业项目投资建设合同约定收回。鼓励工业企业退还剩余土地和无能力开发的土地，根据剩余土地使用年限、土地开发利用程度、周边土地价格等因素，综合确定收回补偿金额。因企业自身原因造成土地闲置的，按照《闲置土地处置办法》执行。因企业自身原因造成土地未完成开发利用但未达到闲置条件的，按照剩余年限退回土地出让金。（牵头单位：市资规局、市建设局；责任单位：市发改委、市财政局、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、

金华开发区管委会)

19.完善储备机制。建立已收回工业用地的储备管理和供应机制。探索收回地块的统一储备管理模式，收回土地上保留的建筑物，由国有资产管理部门进行接收，并做好土地出让时建筑物所有权登记要件准备。收回工业用地应及时纳入年度储备计划和土地供应计划。市区收回的土地由各区政府（管委会）或其指定部门进行管理维护，符合“净地”条件后统一纳入土地储备库。（牵头单位：市资规局、市财政局、市国资委；责任单位：市发改委、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

六、强化工作保障

20.强化主体责任。各县（市、区）政府、金华开发区管委会要认真落实工业用地出让联席会议制度，制定实施细则，健全工作机制。充分发挥市发改、经信、财政、资规、生态环境、建设、应急管理、市场监管、投资促进中心、税务等部门的统筹协调作用，系统推进全市工业用地全生命周期管理工作。（牵头单位：市发改委、市经信局、市资规局、市投资促进中心；责任单位：市财政局、市应急管理局、市建设局、市生态环境局、市税务局、市市场监管局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

21.强化考核监督。结合“亩均论英雄”改革、新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动、低效工业用地专项整治，将各县（市、区）政府、金华开发区管委会和市级相关单位推进工业用地全生命周期管理工作纳入年度考核，定期通报。建立跟踪督查机制，加大项目批后监管和执法监察力度。（牵头单位：市经信局、市资规局；责任

单位：市发改委、市财政局、市投资促进中心、市税务局、市市场监管局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会)

22.强化要素保障。坚持“要素跟着项目走”，以“精准化、高效化”配置用地指标；耕地占补平衡指标原则上在市域内调剂使用。成立由政府引导和市场化运作相结合的产业基金，支持县（市、区）政府、金华开发区管委会招引重大产业项目。（牵头单位：市资规局、市投资促进中心、市发改委；责任单位：市生态环境局、市国资委、各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会)

23.强化宣传引导。充分发挥新闻媒体的宣传引导作用，利用传统媒体和互联网媒体等渠道，围绕工业用地全生命周期管理政策创新，广泛宣传、集中报道、深入解读，扩大政策宣传面，提高知晓度。及时总结全市典型案例，推广成功经验，发挥示范引领作用，营造良好氛围。（牵头单位：市经信局、市资规局；责任单位：市发改委、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会)

本文件自 2022 年 6 月 18 日起实施。

