

兰溪市工业用地全生命周期管理办法

(建议稿)

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配置中的决定性作用，从工业用地规划保障入手，紧扣项目招引准入、优化审批、验收履约、原企业退出新企业准入等重要环节，对全市“标准地”项目实行系统化、精细化、动态化、闭环式的全生命周期服务管理，推动项目快落地早达产，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、强化工业用地规划保障

1.优化工业用地布局。结合国土空间规划编制，对现有产业布局进行空间整合。坚持“3+3+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，重点打造新能源新材料平台，推动产业入园集聚发展，工业控制线外原则上不再安排新增建设用地指标用于工业用地。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改局、市经信局、市招商服务中心，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

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5万亩，保障制造业发展用地空间。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市经信局、市招商服务中心，各乡镇〔街道〕、

经济开发区、高新区）

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，提升新增建设用地指标用于工业占比，每年工业用地出让面积占土地出让面积比例不低于45%。（牵头单位：市资规局、市发改局；责任单位：市经信局、市招商服务中心，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

二、严格项目准入

4.严把项目招引“源头关”。进一步提升项目评审速度、优化招商引资集体会审制度，围绕“3+3+X”产业体系，重点聚焦“优大强”项目招引，落实市场准入负面清单、外商投资准入负面清单、缓批限批产业项目清单（附件1），“标准地”指导性指标（附件2）。准入前对投资主体的公共信用评价进行查询，强化项目管控，提高项目招引质量，存在严重失信的，不予准入。（牵头单位：招商服务中心；责任单位：市发改局、市经信局、市资规局、市商务局，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

5.着眼产业集聚和特色发展。落实产业片区布局引导规划（附件3），完善项目跨区域布局招引单位和属地共享机制，调动多方积极性。（牵头单位：市招商服务中心、各招商主体；责任单位：各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

6.加强工业用地指标管控。优化企业投资工业项目指标体系，将容积率（一般不低于1.5，特殊行业除外）、地下空间开发利用、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)<除容积率外是金华要求指标>、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。进一步优化开竣工、投达产和各项指标验收标准和流程。通过首次达产验收和周期达产验收，贯穿整个土地使用权期限监管。(牵头单位：市发改局、市资规局；责任单位：市经信局、市科技局、生态环境分局、市招商服务中心，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

三、优化项目审批

7.创新弹性年期出让制度。鼓励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最长不超过 40 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。制定兰溪市工业用地弹性出让实施细则。(牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市经信局、市招商服务中心，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

8.健全双合同管理机制。完善工业项目用地双合同项目制度，新出让工业用地需签订“标准地”使用协议(附件 5)、土地

出让合同、信用承诺书，落实双方责任，确保履约到位、追责有据。项目须在土地成交后 3 年内投产，如设备、工艺等方面有特殊要求，不能在 3 年内投产的，应在“标准地”使用协议中明确投产时限。“标准地”使用协议应约定地块的经济、环境、能耗等控制性指标及指标复核要求、违约责任等内容，由属地政府（包括开发区、高新区）签订。土地出让合同除按合同范本正常约定外，要增加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(含转让)应将填写完整的“标准地”使用协议和土地出让合同一并公告。“标准地”使用协议中应明确企业将全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让、出租或进行项目转让（含股权）时，协议中的权利义务随之转移。（牵头单位：市发改委；责任单位：市资规局、市经信局、市生态环境局、市建设局、市科技局、市招商服务中心，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

9.集成迭代“交证一件事”。项目签约后，申请“交地即开工”联审（附件 4），厘清审批流程，制订开工计划。通过减材料、数据跑、代办制等举措，提前服务、并联审批，实现“交地即开工”“交地即发证”，即在土地成交后 13 日内，在缴清土地出让金及相关税费的情况下，颁发不动产权证书（土地部分）、建设用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证，项目可进场施工。（牵头单位：市发改局；责任单位：市资规局、市建设局、

水务局、应急管理局、生态环境兰溪分局、市投资促进中心，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

10.简化审批。低风险小型项目（总建筑面积不大于 10000 平方米，建筑高度不超过 24 米且无地下室等）落实简易审批程序，从赋码备案、施工许可、竣工验收、取得不动产证“最多 20 个工作日”。（牵头单位：发改局；责任单位：建设局、资规局、水务局、应急管理局、生态环境兰溪分局、各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

11.联合竣工验收。建设部门联合资规、人防、消防、测绘等职能部门和水、电、气、网等市政公用机构，提前介入，协助和指导建设单位联合验收，实现“建好就验好”，用时不超过 10 个工作日。验收合格后 3 个工作日内核发各类电子证书。（牵头单位：建设局；责任单位：资规局、应急管理局、城投集团、消防救援大队、供电公司、电信公司、移动公司、联通公司、钱江水务、新奥燃气）

四、强化开发建设履约监管

12.严格土地开发建设监管。企业取得土地使用权后，各乡镇街道（开发区、高新区）和建设、资规等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“标准地”使用协议和土地出让合同相关条款执行。（牵头单

位：市建设局；责任单位：各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区、市资规局、市发改委、市经信局、市生态环境局）

13.规范项目投达产验收。项目投产后，经属地乡镇(街道)初验后提出申请，经信部门及时牵头履约评价。对照“标准地”指标任一项不符合约定的，责令限期整改(整改期不超过12个月)。整改后仍不能达到约定的，达产评价不予通过，根据下列情形采取相应措施：

(1)按约定时间投产但未达到投资强度的，应按约定投资强度指标的实际差额作为违约金支付给属地政府(开发区、高新区)，并继续履约。投产当年亩均税收达到约定的，可不予追究其投资强度违约责任。

(2)新增用地亩均税收经经信、税务部门认定后达到约定标准的，继续履约；未达约定标准但不低于约定标准50%的，应按照实际差额作为违约金支付给属地乡镇(街道)，并继续履约。

(3)业主不愿交违约金的，或可补足但不愿补足的，或均税收低于约定标准50%的，由属地乡镇(街道)向市政府提出土地收回申请，经市政府同意后按“标准地”使用协议约定收回。(牵头单位：经信局；责任单位：资规局、税务局、各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

14.信用奖惩。市信用办根据《兰溪市企业投资项目全生命周期信用监管实施细则(试行)》，对项目投资的企业及其法定代表人、控股股东等进行履约承诺评价，对评价良好以上的采取

激励措施。(牵头单位：市经信局；责任单位：市发改委、市资规局、建设局、市生态环境局、市投资促进中心，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

15.完善亩均效益评价机制。深化“亩均论英雄”改革，扩大亩产效益综合评价范围，结合“标准地”使用协议，对企业和用地进行全面管理。强化综合评价结果应用，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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

16.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。做好工业用地上宗地情况、规划指标、经济指标、能耗及排放指标、租赁情况、其他指标等六个方面 42 项指标调查和更新，纳入金华市“工业空间”应用场景。持续优化兰溪市“项目成长”数字化管理系统，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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

17.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、市招商服务中心；责任单位：市发改局、市建设局、生态环境兰溪分局、市税务局、各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

五、规范工业用地二级市场

18.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。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；在土地出让合同和项目“标准地”使用协议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、M0项目工业用地（新型产业用地）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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

19.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“标准地”使用协议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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

六、规范工业用地收回管理

20.完善决策机制。结合工业用地红线划定、城市有机更新和片区改造、城市发展规划、年度收储计划、年度土地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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

21.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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

22.完善收回机制。土地出让合同或“标准地”使用协议对工业用地收回作出明确约定的，按照土地出让合同或“标准地”使用

协议约定收回。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、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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

23.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。市区收回的土地由市政府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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

七、强化工作保障

24.强化组织保障。建立“标准地”项目全生命周期服务管理专班(附件 6)，由市委常委、常务副市长，分管工业副市长牵头，下设四个专项小组，项目准入组设在招商中心，负责项目准入、布局；审批推进组设在发改局，负责压缩项目前期审批时间，加快项目落地开工建设；履约评价组设在经信局，负责项目投

产运行后的履约评价，兑现奖惩；监督考核组设在市政府督查室，对推进项目过程中存在的问题进行监督考核。（牵头单位：市发改局；责任单位：市经信局、市资规局、市投资促进中心、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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

25.强化项目管理。年度计划投资3000万元以上的项目列入市重大项目库，明确联系市领导和责任单位，倒排计划，实行进度每周通报、难题销号管理、要素优先保障。（牵头单位：市发改局；责任单位：市经信局、各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

26.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，将各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区）

27.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、能耗、污染物排放替代物等指标；积极争取产业基金，支持招引重大产业项目。（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、

各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

28.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，各乡镇〔街道〕、经济开发区、高新区)

本文件自发布之日起实施。

- 附件：
1. 兰溪市缓批限批产业项目清单
 2. 兰溪市工业项目“标准地”指导性指标
 3. 兰溪市产业片区布局引导规划
 4. 兰溪市“标准地”项目交地即开工联审办法
 5. 兰溪市企业投资项目“标准地”使用协议
 6. 兰溪市“标准地”项目全生命周期服务管理专班

附件 1

兰溪市缓批限批产业项目清单

为落实好《浙江省发展改革委关于调整高耗能行业项目缓批限批区域的通知》（浙发改能源〔2019〕128号）精神，综合考虑地区生态、环境、资源、安全等因素，以下15类产业项目自2019年3月18日起缓批限批。

1. 非集中供热区含浆纱、印染的纺织业项目。
2. 含纸浆生产的造纸业项目。
3. 化学原料和化学制品制造业：包括基础化学原料制造；肥料制造；农药制造；涂料、油墨、颜料及类似产品制造；合成材料制造等。
4. 化学纤维制造业：包括纤维素纤维原料及纤维制造；合成纤维制造等。
5. 非金属矿物制品业：包括水泥、石灰和石膏制造；石膏、水泥制品及类似制品制造；玻璃制造；玻璃纤维和玻璃纤维增强塑料制品制造；陶瓷制品制造等。
6. 金属冶炼和压延加工业：其中黑色金属冶炼和压延加工业包括炼铁；炼钢；黑色金属铸造；钢压延加工；铁合金冶炼；有色金属冶炼和压延加工业包括常用有色金属冶炼；贵金属冶炼；有色金属合金制造；有色金属铸造；有色金属压延加工等。
7. 石油加工炼焦和核燃料加工业。

8. 煤、生物质发电项目。
9. 污染物排放无法满足区域排污总量控制要求的项目；使用油性油漆、溶剂型涂料（如稀释剂、固化剂等），大量排放 VOCs 和产生恶臭的项目（如制鞋、喷涂、印花、涂布、印刷包装、橡胶等）。
10. 涉重金属（汞、镉、铅、铬、金属砷）、含氮含磷污染物排放的项目。
11. 构成一级、二级重大危险源的生产使用化工项目（油库、燃气站除外）。
12. 涉氯气、氟气和光气使用和硝化工艺生产的项目。
13. 危险废物的处置项目。
14. 农光、渔光互补光伏项目。
15. 兰溪市政府规划布局已完成，已签署排他协议的项目。

附件3

兰溪市产业片区布局引导规划

单位	二产	三产	一产
一、开发区	兰江主片区：时尚纺织、装备制造、化工、电子信息	科创、设计、物流、数字经济、生活服务业、工业旅游、电商、商贸	-
	光膜小镇：光学膜、化合物半导体		-
兰江街道	-	文教卫体、市场、电商、物流、研发设计、总部经济、数字经济、商务、金融、文旅	休闲观光农业
女埠街道	生物医药、精细化工、环保	古埠乡村游、临港物流、古玩、电商	枇杷、甘蔗
永昌街道	时尚纺织、装备制造、新材料	文旅、康养	粮油、水产（兰江蟹）、中药材、畜牧养殖（生猪）
赤溪街道	时尚纺织、智能家居	乡村郊游地、物流、电商	粮油、水产（兰江蟹）、水生蔬菜（莲藕）
游埠镇	交通装备、时尚纺织	滨江古埠游、摄影、早茶文化、临港物流、黄蜡石、电商	粮油、水产
二、高新区	金兰创新城：-	科创、设计、数字、商务、教育、电商	-
	江南主片区：生物医药、新能源交通装备	商务	-
	灵洞主片区：新材料	临港物流	-
上华街道	-	物流、旅游度假（兰湖）、康养、电商	粮油、水产（兰江蟹）、蔬菜
灵洞乡	新型建材	洞山秘境游	粮油
马涧镇	食品加工、新材料、装备制造	乡野采摘游、民宿康养、物流、垂钓、电商	杨梅
梅江镇	食品加工、文体用品、日用品、包装材料	凉都体验游、康养度假、民宿康养、电商	粮油（高粱）、畜牧养殖
横溪镇	文体用品、日用品、包装材料	商贸、物流、电商、民宿康养、名人探访游	蔬菜
三、其它			
云山街道	-	古城文旅、文创（工业遗存）、商贸、电商	粮油、蔬菜
水亭乡	-	畲+游、农业研学游、康养	粮油、中药材、畜牧养殖（生猪）
诸葛镇	旅体用品	玄境古村游、研学养生、民宿康养	粮油、水产（兰江蟹）、中药材
黄店镇	-	乡土体验、古村研学、民宿康养	枇杷、中药材、畜牧养殖（生猪、蜜蜂）、水生蔬菜
香溪镇	-	农业休闲游、临港物流、民宿康养	粮油、杨梅、柑橘、畜牧养殖（蜜蜂）
柏社乡	-	森林体验游、民宿康养	杨梅、茶叶、蔬菜

1.“两区”主片区由管委会布局建设；分片区由所在乡镇街道布局建设，“两区”管委会指导。2. 兰江、云山、上华街道“两区”以外的分散工业退二进三；诸葛镇工业区就地提升小微园；黄店、水亭、香溪、柏社工业区萎缩管理、逐步退出。
3.高新区马涧、梅江、横溪分片区布局节水型项目。

附件 4

兰溪市“标准地”项目交地即开工联审办法

为深入贯彻落实省委省政府“最多跑一次”改革精神，全面深化投资领域改革，提高审批效率，优化营商环境，激发市场主体活力，推动高质量发展，特制定本办法。

一、联审要求

通过优化审批流程，提前服务、并联审批，落实减材料、数据跑、代办制等措施，实现“标准地”项目交地即开工，即在土地成交后 13 日内，缴清土地出让金的情况下，颁发不动产权证书（预发证）、建设用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证，项目可进场施工。

二、联审流程

（一）项目发起及赋码。

项目签约后 5 日内（日即工作日，天即自然日），由项目责任单位与业主单位向“交地即开工”联审领导小组办公室（以下简称联审办）书面申请。项目业主须提前准备资金，并承诺在土地成交 5 天内全额缴纳土地出让金。

联审办在收到书面申请 2 日内，召集资规局、建设局、水务局、应急管理局、生态环境分局等涉批部门、项目业主及属地乡镇（街道），召开项目联审会。会上统一意见，并当即形成会议纪要印发业主单位和相关部门，作为后续编制出让方案、部门审批和业主单位开展工作的依据。

联审会后 3 日内，属地乡镇（街道）提供地形图后，交由资规局划定用地红线，向建设局领取市政管网图等组成数据包，提供给相关企业。

项目业主提供总平图，由资规局组织相关部门进行总平图初审，作为核定用地规模、安排农转用指标的依据。

发改局、经信局或开发区、高新区根据业主单位申请对项目进行赋码。项目业主根据项目赋码委托中介机构开展环评、能评、水保等，相关审批部门做好项目服务指导。

属地乡镇（街道）及时开展“七通一平一围墙”等地块标准化工作；提前组织水、电、燃气、通信等市政公用服务部门介入，给予技术指导。

责任单位：联审办、经信局，属地乡镇（街道）

（二）农转用报批。

在符合国土空间规划和征地政策的情况下，资规局在市政府农转用指标安排会议后 60 天内完成农转用、土地征收等相关报批工作。完成征地前期准备工作的项目，争取 15 天内完成相关报批工作。

责任单位：资规局，属地乡镇（街道）

（三）建筑方案审查。

资规局或开发区、高新区根据联审会议纪要在 5 日内出具规划相关经济技术指标及相关要求，设计单位据此开展建筑设计，争取 15 天内提交初审。资规局在收到建筑方案 5 日内出具初审意见，在收到报批稿后 3 日内办理《工程规划许可证》批前公示（公示期 10 天）。如需评审，资规局在收到评审稿后 7

日内组织专家评审并出具会议纪要；如上规审会，市政府在规审会后5日内出具会议纪要。经业主及设计单位承诺后，资规局即时办理工程证批前公示。设计单位根据审定的报批方案深化施工图设计，并送图审单位图审。

责任单位：资规局，属地乡镇（街道）

（四）“标准地”出让及相关公示。

资规局汇总“标准地”指标、编制土地出让方案，提交市政府会审；根据会审意见出具正式规划设计条件并发布“标准地”出让公告，公告期20天结束后，进行土地招拍挂竞买报价（其中以挂牌方式出让的，挂牌报价期为10天；以拍卖方式出让的，公告期后直接竞买报价）。竞买当天进行土地成交公示（公示期5天）。

责任单位：资规局，属地乡镇（街道）

（五）“一条龙”办理、一窗口发放各项证照。

建立用地规划、工程规划、施工许可证“一条龙”办理机制。土地成交公示、《建设工程规划许可证》批前公示期内，各涉批部门提前办理土地出让合同、项目备案、建设用地规划许可证、人防审批、消防设计审查、质安监备案、工程规划许可证、施工许可证；生态环境分局、发改、应急管理、水务等部门出具环评、能评、预安评、安全设施设计、水保等审批文件。业主单位及早确定施工单位，与施工、监理单位签订合同，做好安全文明施工现场准备。

测绘公司配合业主单位完成红线放样、工程放样。水、电、燃气、通信等凭项目备案材料报装，并确保交地后即可供应。

业主单位签订土地出让合同并缴清土地出让金等各项税费当天，由联审办统一颁发各项证照，项目即可开工。不动产登记中心办理不动产权证书（预发证）。

责任单位：联审办、各涉批部门、城投集团，属地乡镇（街道）

以上各时间节点若有延迟提交资料、事项办理影响下一环节办理的，下一环节办理期限顺延。

三、保障措施

（一）加强组织领导协调。市“标准地”项目全生命周期服务管理专班审批推进组协调推进改革相关工作。各部门明确责任、勇于创新、敢于担当，扎实推进各项改革措施落地。强化督查考核，定期分析企业投资项目进展情况。对改革中的失误实行容错免责。

（二）政府购买中介服务。环评、能评等中介服务由政府购买服务，确保客观公正评价，提高服务质量，充分发挥“中介跑”积极性。运用信用评价，建立中介退出机制，打破中介垄断。加快区域评价，为中介评价审批降档提速创造条件。

（三）数据服务全程代办。减材料，依托省在线项目审批平台3.0版，以“数据跑”实现一窗受理、集成共享、企业零跑。强化项目代办员队伍建设，落实代办职责。

附件5

兰溪市企业投资项目“标准地”使用协议

本协议双方当事人:

甲方: _____ 乡镇(街道)、开发区

通讯地址:

联系人:

联系电话

乙方:

通讯地址:

联系人:

联系电话

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规、规章的规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经双方协商一致，订立本协议。

一、基本情况及使用要求

1. 项目名称:

2. 项目准入行业:

3. 项目建设地址:

4. 项目出让面积: _____ m² (合 亩);

5. 容积率:

6. 项目投资规模：固定资产投资万元，投资强度不低于万元/亩，亩均税收不低于万元，亩均增加值不低于万元，全员劳动生产率不低于万元/人·年。

7. 乙方同意本项目单位能耗增加值不低于万元/吨标准煤。

8. 乙方同意本项目单位排放增加值不低于万元/吨。

9. 乙方同意本项目 R&D 经费支出与主营业务收入之比不低
于%。

10. 乙方同意本项目符合以下环境标准：符合《浙江省兰溪市环境功能区划图》区域环境准入条件，并达到《各类环境功能区管控措施表》各项要求。

11. 乙方付清土地出让金后 1 个月内由甲方负责交付土地。

12. 乙方同意本协议项下宗地建设项目开发建设期限为年；在年月日之前开工，在年月日之前竣工（以上二个起计时间在完成施工许可证的前提下，从土地交付之日起计算；施工许可前完成土地交付的，从施工许可证完成办理之日起计算）。乙方不能按期开工的，按照《国有建设用地使用权出让合同》第十六条办理延期手续。乙方应在项目竣工约定期限届满前 30 日向甲方提出竣工核验申请。乙方逾期未申请竣工核验的，视同竣工核验未通过。

13. 乙方同意本协议项下宗地投产初始运行期限为 1 年，在年月日之前达产，年税收不少于万元/亩。乙方应在达产约定期限届满前 30 日向甲方提出达产复核申请。乙方逾期未申请达产

复核的，视同达产复核未通过。

二、甲方权利和义务

1. 严格按照规划部门划定的红线范围进行出让；
2. 协调相关部门，对照本“标准地”各项指标规定条件对乙方实施的建设项目的约定期限内完成竣工验收、达产复核；
3. 协调各职能部门协助乙方办理建设、规划、环保、能评、水保、土地、税务、工商等相关手续；
4. 未通过“标准地”验收的，甲方有权提请自然资源部门不予办理国有建设用地使用权及房屋（构筑物）登记。

竣工验收或达产复核未通过的，甲方有权提请有关部门依照国家和省规定纳入本级公共征信系统，依法提供查询或予以公示。

三、乙方权利和义务

1. 承担并落实工程主体责任，确保工程符合相关规定，严格按照既定计划实施；
2. 自觉接受甲方及相关政府部门的监督和指导，对检查提出的整改事项，须及时整改；
3. 在达产复核前，乙方承诺不向第三方转让、出租受让地块的建设用地使用权及地上建筑物；
4. 在通过达产复核后，且符合《国有建设用地使用权出让合同》约定情形的，乙方有权将本合同下的全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让、出租或进行项目转让（含股

权), 但必须经甲方书面同意。

本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权在符合前述要求向第三方转让后, 本合同中载明的权利、义务随之转移; 向第三方出租后, 本合同中载明的权利、义务仍由乙方承担。

四、指标复核

本协议项下宗地建设项目竣工验收和达产复核按《兰溪市“标准地”项目全生命周期服务管理办法》的有关项目竣工验收和达产复核具体规定执行。

五、违约责任

1. 甲方未按本协议约定履行应尽义务, 造成乙方经济损失的, 应予以补偿; 因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产复核延期的, 企业承诺的时间期限可依申请相应顺延。

2. 达产复核时, 对照“标准地”指标任一项不符合约定的, 责令限期整改(整改期不超过12个月)。整改后仍不能达到约定的, 达产评价不予通过, 根据下列情形采取相应措施:

(1) 按约定时间投产但未达到投资强度的, 应按约定投资强度指标的实际差额作为违约金支付给甲方。投产当年亩均税收达到约定的, 可不追究其投资强度违约责任。

(2) 亩均税收未达约定标准但不低于约定标准50%的, 应按照实际差额作为违约金支付给甲方。

违约金支付时间: 为考核时点的下一年度的3月底前。

3. 有下列情形之一的, 甲方有权解除土地出让合同, 注销

不动产权证并收回出让的土地:

- (1) 投资业主不按规定交付违约金的;
- (2) 投资业主项目亩均税收未达到约定标准 50%，且超过整改期限的;
- (3) 乙方经工业企业亩均综合效益评价评定，连续两年评定为 D 类的;
- (4) 投资业主不能按约定时间投产，延期超过 3 个月的。

甲方收回乙方土地使用权价格，按照乙方竞得宗地时土地出让金总额乘以土地使用权剩余使用期限比例确定收回补偿价格，收回的土地使用权上的地上建筑物，按评估价的 50% 补偿给乙方，其他投资甲方不予任何补偿。

六、不可抗力

因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外。

七、争议解决

本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。甲乙双方因履行本协议而发生纠纷的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

八、其它

1. 乙方及其股东向甲方、相关职能部门出具的企业投资项目“标准地”相关承诺书是本协议的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同正本壹式肆份，甲乙双方各执贰份，副本贰份报有关部门备案使用。

甲方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：
(签字)：

乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：
(签字)：

年 月 日

附件 6

兰溪市“标准地”项目全生命周期 服务管理专班

组 长：朱俊华 于 纲

副组长：洪国强 市府办副主任

童晓明 市府办副主任

下设 4 个专项小组：

项目准入组设在招商投资服务中心，招商投资服务中心主任徐燕君任组长；

审批推进组设在发改局，发改局局长徐政飞任组长；

履约评价组设在经信局，经信局局长童永生任组长；

监督考核组设在市政府督查室，王晨任组长。

以上组成人员如有变动，由其所在单位接任人员自然替补。

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.规范项目投产达产验收。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、M0 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。

