金华市工业用地提质增效促进条例

（草案送审稿）

第一章 总 则

第一条【立法目的和立法依据】为加强工业用地管理，营造稳定、公平、透明、可预期的发展环境，促进经济社会高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》和其他有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条【适用范围】本市行政区域内工业用地提质增效促进工作，适用本条例。

【提质增效概念】本条例所称工业用地提质增效，是指通过规划引导、规范管理、盘活利用等方式，优化工业产业结构，提升工业用地利用强度，增加土地综合产出效益。

第三条【政府职责】市、县（市、区）人民政府负责本辖区内工业用地提质增效促进工作的组织和领导，明确工作目标，建立用地评价体系。

市、县（市、区）人民政府应当将年度工业用地提质增效促进工作向同级人民代表大会常务委员会报告。

市、县（市、区）人民政府建立工业用地提质增效工作联席会议制度，协调解决工业用地提质增效工作中的重大问题。

婺城区人民政府、金东区人民政府以及金华经济技术开发区管理委员会根据金华市人民政府的委托，在本辖区范围内，负责工业用地审批及本条例规定的工作职责。

第四条【部门职责】自然资源部门负责工业用地提质增效的综合协调、国土空间规划编制和土地开发利用。

发展和改革部门负责工业产业平台建设和管理，负责组织拟订并推动实施以高新技术产业、战略性新型产业等为重点的工业产业发展规划和政策。

经济和信息化部门负责工业产业布局、工业产业相关政策和发展规划制定、准入行业类型管理、小微企业园管理、租赁管理、工业用地绩效评价。

科技、财政、生态环境、城乡建设、商务、应急管理、市场监管、行政执法、招商、税务等部门按照各自职责协同做好工业用地提质增效管理工作。

第五条【数字化建设】自然资源部门应当加强工业用地数字化建设，建立工业空间基础信息平台，整合自然资源、生态环境、经济社会发展等相关空间数据，实现工业用地全流程数字化和工业空间整体智治。

第二章 规划布局

第六条【产业规划】市、县（市）人民政府依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制产业发展规划，建设高能级产业平台，培育优势产业集群，推进先进制造业崛起。

第七条【专项规划】自然资源部门应当组织编制工业控制线专项规划，保障工业用地总量和工业发展空间。工业控制线管理办法由自然资源部门负责制定。

第八条【更新规划】自然资源部门应当会同相关部门组织编制城镇低效用地再开发专项规划。

建设部门编制城市更新规划时，应当将涉及布局散乱、利用粗放、用途不合理等低效工业用地一并纳入。

第九条【混合用地】在符合国土空间规划管控要求前提下，鼓励同一地块内工业与仓储、研发、办公、商服等功能用途互利的用地混合布置、共享服务设施。混合产业用地应确定主导功能及混合比例要求，明确工业用地规模、分割转让限制等要求。

第三章 规范管理

第十条【项目准入】工业用地准入行业类型应当符合市、县（市）人民政府产业发展规划。严禁向禁止类工业项目供地，控制限制类工业项目供地。

招商部门应当对重大招商引资项目实施尽职调查，防范项目风险，保障项目质量。

土地使用权人或承租人应当按照准入行业开展生产经营。改变准入行业类型的，应当取得经济和信息化部门同意。

第十一条【按标供地】新批工业项目，应当实行标准地供应，并明确地块规划、经济、能耗、环境等指标。

列入负面清单中的工业项目，可参照标准地供应。

第十二条【弹性年期】工业用地有偿使用年期可以在法定最高年期内设置，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。

第十三条【双合同管理】工业用地使用权人应当与县（市、区）人民政府签订投资建设合同，与自然资源部门签订国有建设用地使用权有偿使用合同。

第十四条【投资建设合同】投资建设合同应当包括以下内容：

（一）各项控制性指标；

（二）土地使用权抵押、转让、改变土地用途要求；

（三）准入行业、改变准入行业要求；

（四）土地和地上建筑物租赁要求；

（五）合同解除及土地、地上建筑物补偿标准；

（六）其他应当约定的内容。

第十五条【登记管理】投资建设合同或者国有建设用地使用权有偿使用合同对工业用地使用权转让、抵押等作出禁止性或限制性约定的，不动产登记机构应当将相关事项记载在不动产登记簿及不动产权证书上。

第十六条【履约管理】县（市、区）人民政府各部门应当对投资建设合同和国有建设用地使用权有偿使用合同履行情况进行事中事后监督管理。

发展改革部门负责能耗指标复核。

经济和信息化部门负责亩均税收复核，负责固定资产投资强度复核。

自然资源部门负责土地复核和规划竣工核实。

住房和城乡建设、生态环境、科技、税务等部门负责对合同约定的相应指标复核。

未通过复核的，由主管部门责令其限期整改，整改期最长不超过一年。整改后仍不能达到投资建设合同约定的，达产复核不予通过，其违约责任按投资建设合同有关条款执行。

第十七条【续期管理】工业用地使用权人应当在使用期限届满前一年向出让人提出续期使用申请，符合条件的，可以采用协议出让方式取得续期建设用地使用权。

工业用地使用权人未提出续期申请，或者续期申请未获同意的，建设用地使用权到期后，国有建设用地使用权有偿使用合同终止，由自然资源部门无偿收回土地使用权。

1. 促进提升

第十八条【工业用地绩效评价】经济和信息化部门会同相关部门应当定期开展涵盖项目建设、投入、产出、节能、环保、安全、研发、本地就业等工业用地利用综合绩效评价工作。工业用地利用综合绩效评价标准由市、县（市、区）人民政府定期发布。

经综合绩效评价认定为低效的工业用地，鼓励通过流转、自主提升、退出土地等方式，盘活存量低效工业用地。

第十九条【帮扶机制】市、县（市、区）人民政府应当完善工业企业帮扶纾困和风险应对分类帮扶机制。

第二十条【鼓励流转】鼓励企业通过流转、兼并重组、联合开发等方式促进工业用地提质增效。

以转让方式取得工业用地的，应当签订投资建设合同。转让前已经签订投资建设合同的，合同权利义务一并转移。也可重新约定准入行业类型及相关指标，签订投资建设合同。转让前未签订投资建设合同的，应当根据准入行业类型及相关指标，签订投资建设合同（有突破）。

司法处置地块，应当在发布公告时同时公布投资建设合同。

投资建设合同约定出资比例和股权变化的，按照约定。

第二十一条【自主提升】支持企业通过产业升级、内部挖潜、加大投资、技术改造等方式促进工业用地提质增效。

鼓励企业在符合国土空间规划、质量安全和消防安全等要求的前提下，通过厂房加层、厂区改造等方式提高工业用地的利用效率。

对规划工业用地已调整但五年内暂不实施的区域，可允许实施技改及改扩建工业项目。

第二十二条【小微企业园】市、县（市、区）加强对制造业小微企业的管理和扶持，鼓励中小企业向小微企业园集聚。市、县（市、区）人民政府负责制定制造业小微企业园建设、运营、准入和退出的相关规定。

经济和信息化部门负责小微企业入园审核。通过转让方式取得土地使用权的小微企业退出园区的，政府有优先回购权。

利用存量工业用地进行小微企业园改造的，土地使用权人应当与县（市、区）人民政府签订投资建设合同。

第二十三条【零星用地】因城市建设、公共利益需要，需收回宗地内部分工业用地的，剩余工业用地可通过适当提高容积率、建筑密度等规划指标的方式提高利用效率。

工业用地使用权人在提质增效过程中需要利用相邻零星建设用地的，经批准可以协议方式取得相邻零星建设用地，一并开发建设。

第二十四条【用途管制】工业用地进行用途管制。未经批准，不得改变土地用途。

工业用地使用权人确需临时改变房屋用途的，应当经自然资源部门批准，并交纳土地收益金。

占用工业用地控制线内的工业用地，落实“占一补一”要求。

工业用地控制线内的工业用地，严格控制临时改变房屋用途。

第二十五条【收回管理】有下列情形之一的，由自然资源部门收回土地使用权，并给予适当补偿：

（一）工业用地使用权人未按照法律规定或者国有建设用地使用权有偿使用合同约定使用土地的；

（二）工业用地使用权人违反投资建设合同相关约定导致国有建设用地使用权有偿使用合同解除的；

（三）工业用地使用权人不再使用或无能力开发，退还土地的。

（四）未约定合同解除条款，以协商方式收回土地的；

构成土地闲置的，依照《闲置土地处置办法》执行。

第二十六条【土地收储】市、县（市）人民政府应当健全工业用地储备工作机制，鼓励收储连片低效工业用地，保障制造业发展空间。

第五章 法律责任

第二十七条【转致条款】违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第二十八条【行政机关及其工作人员责任】国家机关、事业单位及其工作人员违反本条例规定，有下列情形之一的，由有权机关按照法定职责责令整改，情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法依纪追究责任。

（一）重大招引项目未开展招引尽职调查的；

（二）未对合同进行履约监管的；

（三）存量工业用地改建小微企业园未依法签订投资建设合同的；

（四）未依法履行低效工业用地认定及处置职责的；

（五）其他违反本条例规定的行为。

第二十九条【擅自改变房屋用途】房屋使用人擅自改变房屋用途的，由自然资源部门责令限期改正，没收违法所得，对个人处二千元以上二万元以下的罚款，对单位处一万元以上十万元以下的罚款。

第六章 附 则

第三十条【参照执行】物流仓储用地可以参照本条例执行。

第三十一条【施行日期】本条例自 年 月 日起施行。