义乌市工业用地全生命周期管理实施办法（征求意见稿）

为加强工业用地利用全生命周期管理，充分发挥土地资源市场配置作用，节约集约利用土地，推动全市经济高质量发展，根据《浙江省人民政府关于推进低效利用建设用地二次开发的若干意见》（浙政发〔2012〕35号）、《关于印发〈进一步深化“亩均论英雄”改革2022 年工作要点〉及任务清单的通知》（浙亩均办〔2022〕2 号）、《浙江省企业投资工业项目“标准地”工作指引（2022版）》（浙发改投资函〔2022〕98号）、《金华市工业用地全生命周期管理办法》（金政办发〔2022〕27号）等文件精神，加快低效工业用地提质增效，结合前期工作开展情况，特制定本实施办法。

一、全生命周期管理的定义和职责

（一）本办法所称工业用地全生命周期管理，是以提高土地利用质量和效益为目的，对用地主体土地利用状况实施全过程动态评估和监管，通过健全工业用地产业准入、亩产效益评价、土地使用权退出等机制，将建设投入、产出、节能、环保等经济、社会、环境各要素纳入日常管理，实现土地利用管理系统化、精细化、动态化。

（二）市工业开发建设领导小组办公室牵头负责统筹协调全市工业用地全生命周期管理工作。市经信局会同市发改局、自规局、科技局、生态环境分局负责本市工业用地项目准入标准制定工作和工业用地亩产效益综合评价相关工作。市自规局负责土地出让合同及其补充协议约定的违约责任追究工作。市市场监管局负责定期抄告发生股权转让的企业清单。各镇街（平台）具体负责辖区内工业用地日常管理工作，会同市税务局等相关部门负责工业用地全生命周期管理的履约考核工作，及时发现存在问题并交由相关职能部门依法依规进行处置。市其他相关部门和单位按照各自职责，做好配合、服务和监管工作。

二、规范签订全生命周期管理协议

（三）新建用地和存量用地签订的工业用地全生命周期管理协议统一规范名称为《义乌市工业用地全生命周期管理履约协议》（以下简称《履约协议》，参考文本详见附件1）。市经信局指导镇街（平台）开展工业用地全生命周期管理工作，统一编制《履约协议》编号。各镇街（平台）与买受企业签订《履约协议》，可结合招商、监管工作实际调整相关可选条款，但不允许改动涉及触发解除土地出让合同等相关核心条款。各镇街（平台）每季度将当月签订的《履约协议》报送至经信局备案。

除《履约协议》外，首次纳入全生命周期管理存量工业用地的买受企业须与自规局签订《<国有建设用地使用权出让合同>之补充协议》（以下简称《补充协议》，参考文本详见附件2），约定解除土地出让合同的条款。自规局每季度将当月签订的《补充协议》抄告经信局。

三、新增工业用地全生命周期管理

（四）新增工业用地坚持落实“标准地”出让模式，同步纳入全生命周期管理。明确工业用地出让的产业准入、规划指标、环境指标、能耗指标和经济指标五大类指标，约束性指标纳入“标准地”指标，在土地出让公告中同步公示。土地竞得人先与镇街（平台）签订《履约协议》（协议中须编制全市统一格式编号）后，再与自规局签订《国有建设用地使用权出让合同》。若竞得人未在规定时间内完成《履约协议》签署工作的，则其在网上交易成交的行为将被认定无效，竞买保证金不予返还。首次土地登记根据土地出让公告，在《不动产权证》上备注项目开发建设期限和转让等限制条件，未经批准土地不得分割。坚持实施土地利用全过程管理，实现项目开竣工、投达产、亩产效益综合评价和违约责任追究的全过程管理。新增工业用地出让前，各镇街（平台）按照净地出让要求做好拟出让工业用地政策处理及配套基础设施建设相关工作。

（五）实行工业用地弹性年期出让制度。新增工业用地出让年限原则上不超过20年。省和市重大产业项目、战略性新兴产业项目，经市政府同意后，最高出让年限可不超过40年。新增工业用地项目按《履约协议》中约定的投产时间和投资强度组织开展项目建设及复核验收。

（六）对2014年1月1日以后供地的招商项目，按照“谁招商、谁监管”的原则，全程跟踪项目开竣工、投达产等情况。根据签订的项目投资协议，考核投资、产值、税收等核心指标。项目方未按照协议履约的，违约责任未处置完成前，原则上不予办理不动产登记、重新约定开竣工时间（企业自身原因造成）、提高建筑容积率等行政审批手续。

四、存量工业用地全生命周期管理

（七）“标准地”出让的工业用地市场化转让的，受让人应与所在镇街（平台）签订协议，承受原《履约协议》各项权利与义务，约定土地后续利用产业定位、开竣工时间、投资强度、税收等指标，以及未按协议履约需交回土地的相关条款和补偿意见。受让人签订协议后，再与市自规局签订《国有建设用地使用权出让合同》的补充协议，完善交回土地等相应条款。支持人民法院将“标准地”指标纳入司法处置程序的存量工业用地使用权拍卖条件，在市场化转让、司法处置时可参照上述规定执行。

（八）工业用地历史遗留厂房办证、提高建筑容积率、股权转让（股权转让给配偶、父母、子女等对转让人承担直接抚养或赡养义务以外的单位或个人，且累计转让份额在25%以上的）等情形需纳入全生命周期管理。

市场监管局每季度将当季度发生配偶、父母、子女等对转让人承担直接抚养或赡养义务以外的单位或个人之间股权转让的企业清单抄告经信局。

（九）2014年1月1日至2018年5月31日的供地招商项目如纳入全生命周期管理的，招商协议或投资协议约定的投资额、税收等指标标准原则上不得降低。“标准地”出让的新增工业用地按照“标准地”指标进行考核，视同纳入全生命周期管理。未纳入全生命周期管理的存量工业用地纳入全生命周期管理的，亩均税收要求原则上不低于15万元。存量工业用地如果已经完成建设的，全生命周期管理亩税考核原则上从签订协议起第三个自然年1月1日开始；如果未完成建设的，土地使用权人应承诺在两周年内建设完成并竣工验收，全生命周期管理亩税考核从签订协议起第四个自然年1月1日开始；如果全拆建的，全生命周期管理亩税考核从签订协议起第五个自然年1月1日开始。

（十）2021年之前由自规局或其他职能部门与企业签订《履约协议》或《补充协议》的，由所在镇街（平台）参照本办法要求负责后续全生命周期管理的履约考核及相关工作。

五、全生命周期管理工业用地考核监管

（十一）已纳入全生命周期管理的工业用地以5年为一个周期进行亩均税收考核，5年内税收可以进行平衡。税收统计口径参照亩产效益综合评价取数口径执行。

（十二）同一考核周期中，5年税收总额的平均数达到亩均税收考核标准，则考核通过，并继续履约；同一考核周期中，未达到上述标准但不低于上述标准50%的，受让人应按照协议约定与实际差额部分支付违约金，并继续履约；同一考核周期中，未达到上述标准50%的，市自规局有权根据协议解除土地出让合同。

因工业用地使用权人发生变更，考核周期不足5年的，按实际时间等比例考核。

（十三）工业用地所在镇街（平台）会同税务局每年6月对上一年度考核期满的工业用地进行税收考核。按协议约定需收取违约金的，由所在镇街（平台）按照实际差额部分收取违约金。按协议约定需解除土地出让合同的，由所在镇街（平台）在对建筑物、构造物及附属设施等处置到位后抄告自规局，自规局有权根据协议解除土地出让合同，并牵头开展土地收回工作。

（十四）已纳入全生命周期管理的工业用地在同一考核周期中，工业企业亩产效益综合评价连续二年被评为D类企业或连续三年被评为C类企业（含）以下，且该考核周期考核结果不通过的，由所在镇街（平台）在对建筑物、构造物及附属设施等处置到位后抄告自规局，自规局有权根据协议解除土地出让合同，并牵头开展土地收回工作。

（十五）已纳入全生命周期管理的工业用地再次转让的，各镇街（平台）在与买受企业签订新的《履约协议》前，应认真审查原《履约协议》和《补充协议》的履约情况，存在违约情形的，应先将违约责任处置到位。涉及除土地开竣工违约责任之外的其他违约责任，由各镇街（平台）负责向转让方追究到位；涉及土地开竣工的违约责任，按以下情况分别执行：

1.属已竣工但存在开竣工违约情形的，待自规局向转让方追究完开竣工违约责任后，各镇街（平台）再与买受企业签订新的《履约协议》，买受企业承接原协议的约定；

2.属未竣工但存在开工违约情形的，待自规局向转让方追究完开工违约责任后，各镇街（平台）再与买受企业签订新的《履约协议》，买受企业承接未竣工违约责任及原协议的约定；

3.属按期开工但未竣工情形的，各镇街（平台）与买受企业签订新的《履约协议》，买受企业承接未竣工违约责任及原协议的约定。

（十六）已纳入全生命周期管理的工业用地转让的，应按协议约定核实履约情况并追究违约责任。企业名下有多宗土地的，已纳入全生命周期管理的单宗土地转让时，转让地块税收按单宗用地占企业总用地面积的比例与企业实缴税收进行折算，折算后未达到约定税收标准的，应补足转让地块税收差额部分的违约金。

（十七）已纳入全生命周期管理的工业用地经批准永久“退二进三”的，原全生命周期管理协议自动终止；经批准临时“退二进三”的，原全生命周期管理协议自动中止。亩均税收考核计算时间为亩均税收考核起始之日起至 “退二进三”批准之日止，临时“退二进三”批准到期后未办延期的，仍按原协议约定条款继续履约。

已纳入全生命周期管理的工业用地开展有机更新，工业企业配合有机更新工作的，原全生命周期管理协议自动终止，亩均税收考核时间不再进行考核。

（十八）新增工业用地土地出让合同中应约定工业用地及其地上建筑物和附属物原则上不得出租或改变使用功能，确需出租或改变使用功能的，需经所在镇街（平台）同意并按照现行相关政策执行。强化工业用地出租相关税费征收管理，根据实际情况适时调整工业厂房最低计税价格标准。在各镇街主导产业指导目录的基础上，鼓励镇街在行业主管部门指导下制定产业准入负面清单，鼓励符合镇街主导产业定位的企业入驻生产经营，负面清单内企业实施合理转移。完善工业用地出租报备管理制度，宗地企业必须符合《义乌市“出租型”工业企业整治提升指导意见》相关标准并向所在镇街报备后，方可出租厂房。

（十九）建立工业用地联合监管工作机制，将全生命周期管理未履约企业、亩产效益综合评价D类企业、“僵尸企业”列为联合监管重点对象，自然资源和规划、行政执法、市场监管、税务、应急管理、生态环境等职能部门要结合自身职能，在现行法律法规框架内研究制定针对联合监管重点对象开竣工违约、改变房屋用途、违章建筑、无证无照、税收评估、安全生产、消防安全、环境保护等方面工作措施，增加执法检查频次和抽查比例，依法查处违法行为。

（二十）原签订的3年一考核周期的《履约协议》自动延续至5年一考核周期，考核按本办法规定执行。

本办法自发布之日起30日后施行，《义乌市人民政府关于印发义乌市工业用地全生命周期管理实施办法的通知》（义政发〔2021〕7号）同时废止，之前涉及工业用地全生命周期管理的规定与本办法不一致的，以本办法为准。

附件1：义乌市工业用地全生命周期管理履约协议

附件2：《国有建设用地使用权出让合同》之补充协议

附件1

义乌市工业用地全生命周期管理履约协议

（协议编号：             ）

甲方： （属地镇街、平台）

法定代表人：

乙方：  （宗地企业）

法定代表人：

鉴于：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《浙江省土地管理条例》等法律法规和《义乌市人民政府关于印发义乌市工业用地全生命周期管理实施办法的通知》（义政发〔2023〕  号），本着平等、自愿、诚实、信用原则，经双方协商一致，订立本协议，以便双方共同遵守：

1.本协议约定的宗地（以下简称为“目标土地”）为乙方现有位于                             的工业用地（土地使用权证号/不动产权证号                 ），宗地面积         平方米（折合     亩）。该目标土地自本协议签订之日起，纳入全生命周期管理。

2.甲方为乙方目标土地的全生命周期管理的监管单位。

3.乙方宗地为新出让建设用地，后续全生命周期管理应符合下列考核标准：准入产业                     ；固定资产投资强度不低于      万元/亩）；亩均税收不低于     万元/亩；单位能耗增加值不低于       万元/吨标准煤；单位排放增加值不低于       万元/吨；R&D经费支出占营业收入之比不低于    ；环境标准                        ；其他                 。

乙方宗地为存量建设用地，后续全生命周期管理应符合下列考核标准：亩均税收不低于     万元/亩；其他                。

（本条为可选条款，根据乙方宗地具体情况选择一条填写。）

4.      年1月1日为乙方目标土地的全生命周期管理亩均税收考核起始日。亩均税收统计口径按亩产效益综合评价取数口径执行。

5.全生命周期管理亩均税收考核起始日后，乙方目标土地的亩均税收以5年为一个考核周期，5年内税收可以进行平衡。同一考核周期中，5年税收总额的平均数达到亩均税收考核标准，则考核通过，并继续履约。根据目标土地的使用年限计算，最后一个考核期的时间不足5年的，仍然可作为一个考核期处理。

任何一个考核期内，乙方实际纳税未达到上述亩均税收考核标准的，乙方根据以下方式承担违约责任：

（1）乙方实际年亩均税收额未达到上述考核标准但不低于上述标准50%的，受让人应按照实际差额部分支付违约金，并继续履约。

（2）乙方实际年亩均税收额不足上述考核标准50%的，乙方应当按照实际差额部分支付违约金，并退还目标土地。

6.全生命周期管理亩均税收考核起始日后，工业企业亩产效益综合评价连续三年被评为D类或连续五年被评为C类（含）以下的，乙方应当退还目标土地。

7.乙方出现上述第5条、第6条约定的“应当退还目标土地”情形之一的，按照以下程序处理：

第一步，本协议自动解除，甲方以通知形式对乙方书面告知。

乙方在目标土地上的建筑物，构造物及附属设施，如果甲方不需要继续使用的，乙方应当自行拆除并恢复场地平整；如果甲方需要继续使用的，甲方对建筑物、构造物及附属设施的余值进行评估后对乙方作出相应的补偿，建筑物、构造物及附属设施归甲方所有。

乙方应当配合甲方做好目标土地收回的各项工作。

第二步，甲方函告义乌市自然资源和规划局目标土地已符合收回条件。义乌市自然资源和规划局按照法定程序及土地出让合同（含补充协议）等约定收回目标土地，注销乙方土地使用权属登记后退还乙方剩余土地使用权年限部分的出让价款（不计息）。

8.目标土地位于              区（工业用地分区管控区块），甲方同意乙方按以下约定改扩建，乙方保证改扩建厂房用于生产制造。改扩建固定资产投资总额不低于         万元，其中设备投资不低于       万元；固定资产投资强度不低于     万元/亩。

（本条为可选条款，乙方厂房改扩建签订本协议的须填写。）

9.宗地开竣工时限及违约责任以与市自然资源和规划局签订的土地出让合同（含补充协议）约定内容为准。甲方和义乌市自然资源和规划局不得就同一违约事实重复主张违约金。

10.本协议签订后，乙方转让目标土地使用权的，甲方会同税务部门核实乙方实缴税收情况，并根据以下情形分别予以处理：

（1）乙方于全生命周期管理第一个年亩均税收考核期届满之前转让目标土地的，乙方的年亩均税收考核期调整为自本协议约定的考核起始日起自乙方转让目标土地使用权之日（以转让合同约定的转让之日为准）止。在该调整后的考核期内，乙方的年亩均实际税收额低于第二条约定的乙方年亩均税收考核标准的，乙方应向甲方补足按照以考核标准计算的乙方应纳税总额与乙方实际纳税总额的差额。

（2）乙方于全生命周期管理第一个年亩均税收考核期届满之后转让目标土地的，乙方的年亩均税收考核期调整为自乙方最后一个已完成的考核期届满后次年1月1日起自乙方转让目标土地使用权之日（以转让合同约定的转让之日为准）止。在该调整后的考核期内，乙方的年亩均实际税收额低于第二条约定的乙方年亩均税收考核标准的，乙方应向甲方补足按照以考核标准计算的乙方应纳税总额与乙方实际纳税总额的差额。

11.乙方转让目标土地使用权的，应当先补足第10条所述税金差额再办理转让手续，并在办理转让手续时向受让方书面告知本协议全部内容及乙方亩均税收履约情况。如因乙方怠于履行告知义务造成甲方或受让方在本协议的亩均税收履约环节损失的，乙方应承担该项损失的全额赔偿责任。

12. 甲乙双方任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，根据不能履行情况，可以免除部分或全部责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。任何一方迟延履行期间发生不可抗力的，不免除其违约责任。

13.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，由争议双方协商解决，协商不成向甲方所在地人民法院提起诉讼。

13. 本协议一式  份，甲方执  份，乙方执  份，具有同等效力。本协议自甲乙双方法定代表人或委托代理人签名并加盖单位公章之日起生效。

甲方：（盖章）             乙方：（盖章）

法定代表人：               法定代表人：

（委托代理人）             （委托代理人）

日期：20  年  月  日       日期：20  年  月  日

附件2

《国有建设用地使用权出让合同》之

补充协议

编号：

甲方：

乙方：

鉴于：

1.甲方和                             （建设用地转让方）于   年  月  日签订了合同编号为        的《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“《出让合同》”），该出让宗地（以下简称“目标土地”）位于                        ，面积为      平方米，该宗地现登记在                      名下，建设用地使用权证/不动产权证号为                   ；

2.乙方已决定从         受让目标土地及地上建筑物，并已与              签订了《义乌市工业用地全生命周期管理履约协议》；

现甲、乙双方经协议一致，订立《出让合同》的补充协议，以便双方共同遵守：

（1）乙方同意承继《出让合同》中受让人的全部权利和义务，接受《出让合同》对受让人的法律约束力。

（2）《义乌市工业用地全生命周期管理履约协议》解除的，甲方有权解除《出让合同》及本补充协议，收回目标土地，注销乙方土地使用权属登记后退还剩余土地使用权年限部分的出让价款（不计息）。对乙方地上建筑物、构造物及附属设施的补偿，按照《义乌市工业用地全生命周期管理履约协议》的约定执行。乙方应当无条件配合甲方收回目标土地。

（3）《出让合同》下的建设项目尚未开工，甲方同意乙方在

年  月  日完成该建设项目的开工。

乙方未能在前款约定的期限内完成建设项目开工的，每延期一日，乙方应当向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1‰的违约金。

（4）《出让合同》下的建设项目尚未竣工，甲方同意乙方在

年  月  日完成该建设项目的竣工。

乙方未能在前款约定的期限内完成建设项目竣工的，每延期一日，乙方应当向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1‰的违约金。

本协议一式    份，甲方执  份，乙方执   份。本协议经双方签字盖章后，于乙方取得目标土地的不动产权证之时起生效。

甲方：义乌市自然资源和规划局（盖章）

法定代表人：

乙方：（盖章）

法定代表人：

20  年  月  日