金华市工业用地提质增效促进条例

（草案征求意见稿）

第一章 总则

第一条【立法目的和立法依据】为了进一步规范工业用地管理，提高工业用地利用效率，促进企业生产经营平稳运营，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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省土地管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条【适用范围】本市行政区域内促进工业用地提质增效工作，适用本条例。

第三条【基本原则】开展促进工业用地提质增效工作，应当遵循依法依规、规划先行，市场配置、因地制宜，总量平衡、高效利用，保障权益、信息公开的原则。

第四条【政府职能】市、县（市）人民政府应当加强对工业用地提质增效管理工作的领导，统筹本行政区域内工业用地利用的管理，将工业用地提质增效工作纳入国民经济和社会发展规划。市、县（市）人民政府应当根据全省工业用地开发利用水平，本辖区内总工业用地和企业总体情况对工业用地开展综合效益评估，并将工业用地利用效益年度目标执行情况，向同级人民代表大会常务委员会报告。

金华市婺城区人民政府、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授权，负责在各自行政区域范围内，履行本条例确定的县级人民政府职责。

第五条【部门职能】经济和信息化主管部门负责工业项目平台规划、产业布局，拟订工业产业相关政策和工业产业地方性控制性指标，工业项目准入管理，牵头经济指标验收和低效工业用地调查、认定和处置等工作；

发展改革主管部门负责组织拟订并推动实施以高新技术产业、战略性新兴产业等为重点的工业产业发展规划和政策等工作；

投资促进主管部门负责落实产业政策、项目前期洽谈时工业用地开发建设要求的告知，配合其他部门做好有关工业项目建设、实施、验收等工作；

自然资源主管部门负责工业用地控制线划定，出让和收回、开竣工验收、二级市场管理等工作；

科技、财政、生态环境、住房和城乡建设、商务、应急管理、市场监督管理、综合行政执法、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。

第六条【全生命周期】本市建立工业用地全生命周期管理制度，提高土地利用质量和效益，开展亩均税收土地使用权期限内的首次达产验收和周期达产验收。

第二章 规划和管理

第七条【产业平台】鼓励各类产业平台建设，引导各类开发区工业园区集聚，培育优势产业集群。产业平台建设应当与国土空间规划编制、国民经济和发展规划、产业发展规划相结合，遵循产业集聚、布局集中、资源节约原则。

第八条【工业用地控制线】本市建立工业用地总量控制制度。

自然资源部门应当会同相关部门划定工业用地控制线。工业用地控制线内严格限制工业用地改变土地用途。因城市市建设需要减少工业面积的，应当按照“占一补一”原则补充数量和质量相当的工业用地。

第九条【项目准入联审】严格工业项目准入。

经济和信息化部门应当公布产业发展方向，拟入行业类型。招商部门应当严格落实招商政策。

工业用地出让和转让应当实行工业项目准入管理。

第十条【弹性年期出让】建立工业用地弹性年期出让制度。

市、县（市）人民政府应当在工业用地法定最高出让年限内，根据国家产业政策、产业发展周期、投资建设期、生产运营期及工业产业发展趋势，结合国土空间规划和产业发展规划，综合确定工业用地使用年期。

第十一条【双合同管理】工业用地实行双合同管理制度。工业用地受让人应当分别与地方政府方签订工业项目投资建设合同，与自然资源主管部门签订国有建设用地使用权出让合同。

通过有偿使用方式取得工业用地的，先签订投资建设合同，再签订国有建设用地使用权出让合同。

通过转让方式取得工业用地的，先签订投资建设合同，再签订国有建设用地使用权出让合同补充协议。

存量工业用地进行提质增效的，土地使用权人应当签订投资建设合同。

第十二条【投资建设合同】投资建设合同应当约定下列内容：

（一）各项指标；

（二）准入行业；

（三）履约保证金；

（四）违约责任。

履约保证金可以采取保函形式。

投资建设合同可以约定下列内容：

（一）抵押；

（二）转让；

（三）出资比例、股权结构变化；

（四）租赁；

（五）科研经费、研发机构建设；

（六）其他需要约定的内容。

投资建设合同作为不动产登记备案材料存档。

第十三条【履约监管】建立工业用地履约监管机制。

发展改革、经济和信息化、自然资源、住房和城乡建设、生态环境、科技等部门应当制定相关指标的验收标准。

县（市）人民政府应当制定双合同违约责任追究机制。

第十四条【工业用地转让】以买卖、交换、赠与以及出资、司法处置、资产处置、企业合并或者分立等方式转移工业用地使用权的，投资建设合同和国有建设用地使用权出让合同中的权利义务一并转移；原工业用地使用权人未签订投资建设合同的，受让人应当签订投资建设合同。

司法处置应当将投资建设合同一并公告。

未按投资建设合同以及国有建设用地使用权出让合同约定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

第十五条【小微企业园管理】市、县（市）人民政府应当规范小微企业园区建设规划、建设标准、运营和服务、小微企业准入和退出管理，提升小微企业园发展质量和水平。

第十六条【信用管理】建立工业用地项目全过程信用档案制度，将工业用地使用权人相关违规违约以及落实承诺行为信息纳入信用档案管理，失信信息归集至省建设用地动态检测监管系统，对严重失信的工业用地使用权人实施联合惩戒。

第十七条【动态管理评价】市、县（市）人民政府应当开展工业用地批准和供应后的利用情况动态监测与监管，实施按亩均效益等控制性指标综合评价管理模式。

综合评价结果，作为工业用地使用权人实施用地、用电、用能、用水、信贷资金等资源要素差别化配置依据。

第三章 处置和提升

第十八条【低效工业用地】市、县（市）人民政府按年度开展工业用地调查和评价工作。认定标准实行动态管理。

经济和信息化、自然资源部门会同发展改革、生态环境、科技、住房和城乡建设、税务、市场监督管理等部门开展工业用地调查和认定工作。

第十九条【结果运用】低效工业用地土地使用权人申请不动产抵押登记、股权质押登记、应收账款质押登记、土地使用权续期、临时改变房屋用途、政策性贷款等，不予办理或者批准。

第二十条【连片治理】鼓励盘活利用存量建设用地，开展工业区块连片治理。

根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划和专项规划、城市建设，编制连片治理规划和实施方案。

第二十一条【政府引导提质增效】经济和信息化部门应当开展企业帮扶引导工作。创造企业转型升级条件，引导产业项目进区入园集聚发展，推动产业融合创新，提升产业平台能级，提高对企业服务质量等工作促进工业用地提质增效。

第二十二条【自主提质增效】鼓励企业通过编制再开发方案，合理利用边角地、提高容积率、联合开发等方式促进工业用地提质增效。

利用边角地的，再开发方案经批准，可以协议出让方式供地。

鼓励企业利用地下空间开发建设。

第二十三条【主动退出】鼓励工业用地使用权人主动退出土地。工业用地使用权人申请退出土地的，应当给予合理补偿。

第二十四条【收回管理】市、县（市）人民政府应当加强工业用地收回管理，建立工业用地收回价格管理机制。

工业用地收回的，应当综合考虑工业用地公益属性，在投资建设合同和国有建设用地使用权出让合同中约定解除情形和收回价格。

本条例实施前，国有建设用地使用权出让合同和投资建设合同未约定合同解除情形的，可以采取协议方式收回。

第四章 法律责任

第二十五条【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。

第二十六条【土地使用权人及其他利害关系人责任】工业用地使用权人或其他利害关系人存在下列情形之一的，由相关主管机关责令改正：

（一）在主管机关依法调查时不配合相关调查工作、虚假陈述、提供虚假材料或者实施其他对抗调查工作行为的；

（二）在自主提升、土地置换、协商收回等工业用地再利用过程中弄虚作假的；

（三）国有建设用地使用权出让合同解除后不及时交还土地或者拒不交还土地的；

（四）实施其他妨碍工业用地调查、认定、处置以及再利用的行为。

第二十七条【行政机关及其工作人员责任】市、县（市）人民政府有关部门及其工作人员，不依法履行工业用地管理职责，由法律、法规规定的相关主管部门责令改正；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给予处分。

第二十八条【尽职免责制度】市、县（市）人民政府，各部门及其工作人员在职责范围内对工业用地管理、处置和再利用进行探索创新，未能实现预期目标，符合下列条件的，可以免除相关责任：

（一）符合国家、省和本市确定的改革方向；

（二）未违反法律、法规禁止性规定；

（三）符合程序规范要求；

（四）勤勉尽责、未牟取私利。

第五章 附则

第二十九条【参照执行】物流仓储用地、集体工业用地提质增效工作，参照本条例执行。

第三十条【施行日期】本条例自 年 月 日起施行。