



7月10日开始,我市将实施新型工业用地管理办法 工业用地全生命周期管理新规解读

近年来,我市工业经济发展势头强劲,工业用地供需矛盾突出,工业用地价格、企业用地成本居高不下,不仅加重了企业负担,也导致了企业外迁、产业外溢及资金、人才、技术外流,对我市工业经济发展极为不利。市委市政府审时度势、高瞻远瞩,深入开展工业高品质发展专题调研,以优化土地资源市场配置,提高土地节约集约利用为目标,紧密结合我市实际出台《永康市工业用地项目全生命周期管理实施意见》,推动工业用地市场的健康发展,进而促进我市工业经济高质量发展。针对该意见涉及的工业用地项目全生命周期管理的具体做法和内容,记者采访了市经信局相关负责人。

记者:我市为何要出台工业用地项目全生命周期管理的相关政策?

市经信局:我市五金产业发达,是浙江块状经济的典型代表,五金产品畅销全球。但是,与之不相匹配的是,我市自然资源禀赋相对较差,七山二水一分田的先天条件对工业经济高质量发展提出了更高的要求。特别是近几年来,资源要素的稀缺凸显工业用地供需矛盾,工业用地价格居高不下,导致企业基础投入成本急剧上升,降低了企业设备改造、研发创新、人才引进等各方面的能力,严重阻碍了企业可持续发展的规划和布局。

目前,全省已有20多个县市在实施工业用地全生命周期管理,金华市包括义乌、经济技术开发区、武义、浦江都已实行,取得了积极的成效。海宁市自2017年实施工业

用地全生命周期管理以来,工业用地价格基本稳定在2000元/平方米;自2018年以来,义乌市按照3年一周期循环评价模式推进,现已进入第二轮管理,2020年,武义县制定的政策不仅涵盖了新供地、二级市场转让,还将租赁国有资产也列入管理。这些县市实施新政后,稳定了工业用地价格,提高了土地利用效率,有力助推工业经济的高质量发展。

为提高土地节约集约利用效率,打击炒买炒卖行为,我市出台《永康市工业用地项目全生命周期管理实施意见》,对工业项目准入、二级市场转让等规范管理,进一步稳定工业地价,让工业用地回归工业生产本源,为全市工业经济高质量发展提供重要保障。

记者:如何理解工业用地全生命周期管理以及适用范围?

市经信局:工业用地项目全生命周期管理是遵循依法依规、全程监管、综合施策等原则,以提高土地利用质量和效益为目的,通过健全工业用地项目准入、亩产效益评价,规范二级市场转让、土地使用权退出等机制,将项目建设投入、产出、节能、环保等经济、社会、环境各要素纳入日常管理,对用地主体在用地期限内利用状况的全过程进行系统化、精细化、动态化管理。

实施全生命周期管理的工业用地项目包括通过政府项目库供地或协议出让(按抄告单、政府会议纪要确定的招商引资保障类、扶持做大

做强类项目库供地,简称项目库供地)取得工业用地的项目,通过市场充分竞争取得工业用地的项目。

根据意见要求,自7月10日起,涉及交易和产权登记变化的工业用地都将纳入全生命周期管理,受让方须与用地所在镇(街道、区)签订《工业用地项目全生命周期管理履约合同》,新供地项目还须与市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》进行履约。现有的工业用地如果不发生交易和产权登记变化,不列入工业用地项目全生命周期管理的,按照工业企业亩产效益综合评价进行管理。

记者:项目库新供地的工业用地项目申请需要什么条件?后续这些项目需要接受哪些监管和约束?

市经信局:项目库新供地的工业项目申请,需要具备以下条件:

- 1.项目属于我市鼓励类、强链补链类及重点细分行业,或对我市经济社会发展有明显推动作用。
- 2.相关指标按照永康市新增工业项目标准地控制性指标进行确认,其中固定资产投资强度不低于400万元/亩,亩均税收不低于上一年度全市规上企业平均水平的1.5倍。
- 3.除申报省级以上重大产业项目外,单个项目申请用地规模原则上不超过50亩。

同时,项目库新供地的工业项目需要全程接受监管。项目业主在土地交付之日起6个月内办理建设工程施工许可证,在取得建设工程施工许可证后24个月内竣工投产,

固定资产投资10亿元(含)以上项目,竣工时间另行约定,但最多不超过36个月,项目须符合建设规划要求,除特殊行业外容积率原则上不低于2.0。

项目开工后,市经信局及时将项目纳入投资项目库,动态掌握项目投资进展,定期发布项目建设相关信息。项目竣工后,由市行政服务中心牵头,对照标准依法依规进行联合验收。通过验收的,办理不动产权证书并注明达产复核的要求和期限。项目竣工投产后,由市经信局牵头,分三年每年对照《履约合同》进行达产复核,通过后出具《项目达产复核确认书》,不动产权证书去除达产复核要求。项目达产后,根据永康市工业企业亩产效益综合评价有关规定落实管理。

记者:项目库供地和协议出让取得工业用地的项目具体的转让流程如何办理?

市经信局:有关项目库供地和协议出让取得工业用地的项目具体的转让流程可参照如下图表:

