

台州市人民政府办公室文件

台政办发〔2021〕29号

台州市人民政府办公室 关于加强工业用地全生命周期管理 助力优化营商环境的若干意见（试行）

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

为实施“土地优供”工程，建立工业用地“供给-监管-退出”全生命周期管理机制，推进工业用地管理模式创新的有效探索，结合我市实际，经市政府同意，现就加强工业用地全生命周期管理，助力优化营商环境提出如下意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持新发展

理念，围绕“加快建设新时代民营经济高质量发展强市”的目标，实施“土地优供”工程，建立工业用地“供给-监管-退出”全生命周期管理机制，引导土地要素优化配置，持续提升营商环境，有效促进“大好高”项目落地，不断提升工业用地利用效率和土地投入产出水平，推动台州产业转型升级实现高质量发展。

二、政策措施

（一）强化工业用地规划管控。

1. 优化工业用地布局，引导产业集中入园。新一轮国土空间规划编制要与国民经济和社会发展规划、产业发展规划等相衔接，按照“产业集聚、布局集中、资源集约”原则，科学布局各类产业平台，科学谋划产业发展空间，合理引导各类开发区、工业区集聚，培育优势产业集群，工业园区外原则上不再安排新增零星工业用地。

2. 加强工业用地管控，划定工业区块保障线。根据各县（市、区）规划工业用地规模，科学划定一级、二级工业区块保障线，一级工业区块保障线是为保障城市长远发展而确定的重点工业区块管理线，是规划增量工业用地主要承载空间，原则上省级以上产业平台必须全部划入；二级工业区块保障线以存量提升和产业更新为主。工业区块保障线一经划定，原则上不得随意调整。

3. 保障工业用地总量，实行“只增不减”机制。工业区块保障线内的工业用地原则上不得调整为非工业用途，确因城市发展需要调整的，应遵循工业用地总量不减原则，将工业区块保障线

内的其他非工业用地调整为工业用地。每年确保全市出让土地总量中工业用地比例不低于 30%，各县（市、区）新增建设用地指标用于工业占比原则上不低于 20%。

（二）完善工业用地供应制度。

4. 实施工业用地分类供应，负面清单外一般工业项目用地全面实施“标准地”出让，分为扶持保障类用地和市场竞争类用地。扶持保障类用地。各县（市、区）政府、台州湾新区管委会工业用地出让联席会议应集体分析研究，重点保障重大产业项目、战略性新兴产业项目、高成长性产业项目和重点招商引资项目等，科学研判项目前景，合理确定用地规模，确保项目符合高质量发展要求。自然资源和规划部门要根据联席会议集体研究意见，按“标准地”开发建设协议要求挂牌，确保供地。市场竞争类用地。实行“控地价、竞贡献”出让方式，即地价控制在一定区间内，当地价达到上限时（上浮最高不超过起始价的 20%），转为竞投亩均税收（承诺项目达产后一定期限内的亩均税收，一定期限一般为 5 年），出价最高者竞得土地。

5. 科学制定工业用地出让计划，实现两类用地供应比例相宜、质量相当、进度相适。扶持保障类用地的供应面积占年度工业用地供应面积的比例原则上不高于 80%，市场竞争类用地的供应面积占年度工业用地供应面积的比例原则上不低于 20%。各地要统筹安排出让进度，推动土地按比例出让。市自然资源规划局定期统计各地两类用地的出让面积和占比情况。

6. 实行工业用地弹性年期出让制度，切实降低企业用地成本。鼓励各地根据产业类型、生产经营周期等因素灵活确定工业用地出让年限。新增工业用地出让年限原则上不超过 25 年，其出让起始价可按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值作为年期修正系数予以修正确定；25 年到期前，由经济和信息化部门牵头进行工业用地开发利用绩效评估审核，审核通过的，可再延期 25 年，重新签订土地出让合同，并按合同签订时点土地评估市场价格缴纳续期年限的土地出让金。

（三）强化工业用地全生命周期管理。

7. 依托县（市、区）、台州湾新区工业用地出让联席会议制度，协调落实工业用地全生命周期管理相关要求。成立工作领导小组，由各县（市、区）政府、台州湾新区管委会分管领导任组长，发展改革、经济和信息化、自然资源和规划、生态环境等部门为成员单位。发展改革部门牵头制定本地区产业准入标准和产业用地标准。经济和信息化部门负责制定和实施工业用地开发利用绩效评估指标、标准、方法和程序等。自然资源和规划部门负责国土空间规划和土地利用管理。生态环境部门负责工业用地环境保护及污染控制等的监督管理。各乡镇（街道）、开发区负责配合监管单位对项目开工、竣工、投产、达产等履约情况开展复核工作。

8. 严格实施工业用地“标准地+承诺制”管理。“标准地”产业准入条件应符合产业导向，同时要严格执行公开、公平、公

正出让制度，“标准地”除可设置产业类型、投入产出、生产技术等外，不得在出让公告、须知、合同及其他土地出让文本中对竞买企业设置任何限制性竞买条件。凡报名参加竞买的企业，均应自愿承诺履行“标准地”开发建设协议等合同约定的各项内容。充分发挥工业用地出让联席会议制度优势，全面实行“净地”出让，严格执行地价集体会审制度。

9. 健全“标准地”全程监管体系。实行“双合同一平台”管理，明确监管主体，落实监管责任。“双合同”，自然资源和规划部门与用地企业签订土地出让合同，主要明确土地交付、出让金支付及违约责任等内容；县（市、区）政府、台州湾新区管委会指定主体与用地企业签订“标准地”开发建设协议，主要明确项目产业类型、开工竣工期限、投入产出标准、亩均税收以及违约责任等内容。发展改革部门牵头对接省级相关部门，在企业投资项目在线审批监管平台开发“标准地”监管服务模块。按照“谁定标、谁监管、谁验收”的原则，各相关部门按照各自工作职责，分别对项目建设、竣工验收、达产复核、项目退出等企业全生命周期实施监管并负责考核，追究违约责任或违法责任。进一步落实“守信者受益、失信者受限”的联合奖惩机制，对未按协议或承诺约定实施项目建设运营的企业，由政府相关部门依法依规予以处置；同时，将企业落实承诺行为信息记入信用档案并向社会公开。

10. 探索实施工业用地开发利用绩效评估制度。由经济和信

息化部门牵头组织相关部门开展工业用地开发利用绩效的评估工作，对投产达产、企业用地效益等情况进行过程监管和到期评估，分别在达产阶段（达产评估）、达产后每5年（过程评估）、出让年期到期前1年（到期评估）等阶段对工业项目用地进行绩效评估。评估结果可为企业综合评价，土地使用权转让、处置和续期等管理服务提供参考依据。

（四）规范和完善工业用地市场建设。

11. 进一步规范土地一级市场，完善市场化配置机制，凡符合“标准地”准入要求的企业都可参与竞争。推行“云上读地、网上交易”，为高效精准招商提供便捷可靠的信息平台支撑，进一步做好“地等项目”。各地要结合当年工业用地出让计划，将工业用地布局规划、出让条件等信息在台州市产业用地云招商地图上统一发布并实时更新，同时通过报纸、微博、微信、直播等多种媒体方式，强化云上地块的招商推介，在全社会形成“找地看云、拿地用云、招商靠云”的良好氛围。

12. 健全土地二级市场，加强二级市场管理。制定我市国有建设用地使用权转让、出租、抵押等土地二级市场管理相关办法，严格落实政府优先收购（回）权，对土地出让文件、出让合同及项目投资合同中约定政府享有优先收购（回）权的工业用地转让时，若达产评估、过程评估存在不合格情形，属地政府（管委会）必须行使优先收购权，并按照约定价格收购。加强工业用地（厂房）租赁和抵押管理，以市场手段撬动存量工业用地的流转盘活。

规范管理企业通过产权转让、股权转让方式引进的新项目，新引进项目应符合产业导向和项目准入要求；土地使用权的转让价格可由双方自行协商确定，也可委托土地二级市场交易平台公开交易，达成一致后签订转让合同，依法申报交易价格。

三、工作要求

（一）强化组织保障，创新探索先行。加强和优化工业用地配置是推动土地资源供给侧结构性改革、强化企业发展土地保障、推动民营经济高质量发展的重大举措。各地要认真落实工业用地出让联席会议制度，探索开展工业用地全生命周期管理，制定具体实施细则，建立健全工作机制，做好统筹指导、协调沟通、组织实施等工作，确保任务明确、措施到位、责任到人。

（二）优化审批服务，强化后续跟踪。深入推进“最多跑一次”改革和政府数字化转型，持续推动企业投资项目审批制度改革，以台州市产业用地云招商地图为平台，建立工业用地全生命周期管理档案，加快实现工业用地“赋码上云、码上服务、见码发证”。建立跟踪督查机制，综合运用法律、行政、经济等手段，加大项目批后监管和执法监察力度，对违约企业及时督促整改，确保按承诺事项履约到位。

（三）及时评估总结，加大推广应用。各地可采取第三方评估等方式，对创新土地供应模式、全生命周期管理效果等进行综合评估分析，认真总结推广先进经验、典型做法，进一步改进和完善工作制度。各地各部门要学习、宣传、推广工业用地全生命

周期管理工作，及时发布、解读相关政策信息，努力营造良好的舆论氛围和营商环境。

本意见自公布之日起施行，市政府原有规定与本意见不一致的，以本意见为准。

台州市人民政府办公室

2021年9月1日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，军分区，市监委，
市法院，市检察院。

台州市人民政府办公室

2021年9月3日印发

