关于加强用地保障促进产业发展的实施意见

（讨论稿）

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门、各直属单位：

为深入实施“产业强县”战略，促进产业发展，根据《浙江省人民政府关于实施“空间换地”深化节约集约用地的意见》（浙政发〔2014〕6号）、《杭州市人民政府办公厅关于规范创新型产业用地管理的实施意见（试行）》（杭政办[2014]2号）、《杭州市人民政府办公厅关于印发进一步优化产业用地管理、促进土地要素市场化配置实施办法的通知》（杭政办函[2015]13号）和《中共桐庐县委关于深入实施“产业强县”战略的决定》（县委[2018]4号）等文件精神，结合我县的实际，现就加强用地保障促进产业发展提出如下意见。

一、明确产业方向

以电子信息（智慧安防）、高端装备、生物医疗和高性能医疗器械、时尚产业、新材料为重点的大智造产业，以健康服务、药械制造为重点的大健康产业，以生态康养、休闲体验为重点的大旅游产业是我县着力做强的三大主导产业；以研发设计、文化传媒、时尚消费为重点的文化创意产业，以电子商务、现代物流、金融服务为重点的生产性服务业，以高效农业、都市农业为重点的现代农业是我县重点培育的三大潜力产业。

二、加强用地保障

1、加强规划引领。根据“两带五区多点”产业空间布局，规划和自然资源部门要做好规划编制工作，明确三大主导产业和三大潜力产业的用地布局和结构，做好具体地块的选址论证工作，确保我县各类重大产业项目精准选址，高效落地；科学制定产业项目用地技术指标，向地上、地下要空间，结合我县产业空间布局，提高工业（创新型产业）用地容积率（原则上不低于2.0）和标准厂房（原则上不低于1.4）在我县产业用地中的比重，促进生产空间集约高效。

2、按照“先存量、后增量”的原则，优先安排产业用地供应。规划和自然资源部门加强三大主导产业和三大潜力产业用地保障，不在三大主导产业和三大潜力产业范畴的产业用地原则上不安排新增用地。在国家拉紧土地供应“闸门”，实行最严格的耕地保护和土地用途管制制度的背景下，加大批而未供、供而未用和低效用地“三块地”消化力度，实施工业园区提升改造，进一步强化乡镇（街道）、平台的属地责任和相关部门单位的监管责任，依法依规依约腾退存量闲置低效工业用地，充分挖潜我县的存量建设用地，多途径破解土地制约要素，确实需要安排新增建设用地的，须经县政府同意。

3、按照标准地+承诺制要求，做好土地供应。根据“最多跑一次”改革的要求，符合我县三大主导产业和三大潜力产业的项目，按照标准地要求予以土地供应。同时按照“地长制”有项目交项目单位、有平台交平台、收储土地交规划和自然资源部门、其他交乡镇街道的原则，各乡镇街道、相关单位落实空置地块管理责任，做好“做地”工作。

4、实施产业资格审查和项目用地准入管理。意向用地单位（包括存量用地盘活项目单位）向所在乡镇（街道）、平台提出申请，县投资项目“一站式”服务中心牵头对项目准入进行评审，明确工业用地、商业用地、旅游用地等固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位排放标准、亩均税收等标准要求，对符合准入条件的项目出具审查意见，并将固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位排放标准、亩均税收等要求在土地招拍挂出让时予以明确。

5、加大生活配套用地保障力度。加大对我县重大企业、高科技园区、高校等人才集聚区域住房保障力度，做好政府公租房、人才租赁房、配套生活区的规划布局和用地保障；同时加大区域周边教育、医疗卫生、文化体育设施等公共服务设施的规划和建设。

三、实施优地优用优价政策

1、多种方式供应产业用地

除必须依法以招标拍卖挂牌方式供应的，符合《划拨用地目录》的，可以划拨供应；民营的教育、体育、文化、医疗等用地，同一宗地只有一个意向者的，可采用协议出让方式予以土地供应（中华人民共和国城市房地产管理办法）；原则上不安排10亩以下单独供地项目，鼓励中小企业项目向小微企业园、标准厂房集聚；积极推行先租后让、租让结合的供应方式。

2、实施产业项目底价供地，降低用地成本

（1）符合我县产业导向的战略性新兴产业、先进制造业、信息经济产业等属优先发展且用地集约的工业用地项目，可按不低于所在地土地等别对应工业用地出让最低限价标准的70%确定土地出让起价。由县产业办、经信局牵头根据产业发展规划和产业空间布局，制定符合我县产业导向的战略性新兴产业、先进制造业、信息经济产业指导目录和项目审查标准。对小微企业园建设项目、标准厂房项目、利用原有工业用地不改变工业用途的翻建、改扩建、利用地下空间建设的项目增加部分，减免相应的城市基础设施配套费。

（2）以设计研发为主的我县主导产业可按工业（创新型产业）用途进行供地，出让起始价按工业用地评估价的1.5倍修正后确定；创新型产业用地原则上不得分割转让，但为鼓励节约集约利用土地，经县政府批准，允许企业将用地整体或按规划确定的分割单元转让（可转让建筑面积合计不超过项目地上总面积的50%）；工业（创新型产业）项目出让程序，参照工业项目用地出让程序执行。鼓励开发区（园区）建设小微企业园、标准厂房，标准厂房可以分幢、分层转让，工业用地（小微企业园、标准厂房）出让起始价原则上按不低于评估价确定。

（3）企业总部入驻和办公项目建设的集团总部用地，竞得土地的企业自持房产和对应的分摊土地面积比重不低于50%，自持房产部分在方案设计时予以明确，通过土地复核验收之日起10年内不得转让，10年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让，其余房产和土地在通过土地复核验收后可以按规划竣工验收最小单元分割转让；出让起始价按照商服用地地价不高于0.9系数修正，自持比重每提高5各百分点，地价修正系数下降0.01。

3、加快低效利用建设用地再开发。鼓励社会各方参与城镇低效利用建设用地再开发，根据《桐庐县工业园区提升改造实施方案（2018-2020）》的要求，对符合条件的城镇低效利用建设用地，可依据法律法规和有关政策规定，由原土地使用权人、市场主体予以“腾笼换鸟”、“退二优二”、“退二进三”等方式自行开发或收购后集中开发；对工业用地，经批准建设厂房面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款；鼓励利用存量房产、土地资源兴办信息服务业、金融业、旅游业、会议会展业、健康产业、文创(体育)产业、智慧物流(快递)业、现代商贸业等服务业。对城市规划区内，不符合现行规划用途、需要搬迁且符合我县产业政策的工业用地，收回原国有建设用地使用权后，可以协议出让或租赁方式为原土地使用权人重新安排工业用地，并享受产业用地价格政策。对用而未尽的部分空闲的产业用地，乡镇（街道）、平台可采取协商方式收购（收回）全部或部分土地使用权，重新出让给符合三大主导产业和三大潜力产业的企业，可享受产业用地价格政策。

四、建立共同监管责任机制

1、制定准入标准。各产业项目准入标准由产业主管部门牵头研究制定，并由县投资项目“一站式”服务中心负责审核把关产业项目相关准入工作。

2、明确履约内容。固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位排放标准、亩均税收以及根据产业特点和项目情况约定相应的转让限制条件等要求纳入招拍挂文件，并与招商投资协议中明确的投入产出要求和奖励、违约责任等一并写入项目履约监管协议书（属地乡镇街道、平台与土地竞得单位签订）。同时明确根据未履约的程度，分别取消奖励、取消优惠政策、没收履约保证金、补足优惠的地价款直至未达标退出土地的约定。

3、加强考核监管。各职能主管部门按照招商投资协议和履约监管协议的约定以及投资项目事中事后监管系统设定的时间节点进行核验评估，并通过监管系统将评估结果告知乡镇街道、平台；对需承担违约责任的，各职能主管部门应依法依约追究责任。

本意见自2019年 月 日起施行。