

杭州市西湖区人民政府办公室文件

西政办〔2020〕7号

杭州市西湖区人民政府办公室 关于印发《西湖区创新型产业用地管理实施细则 (试行)》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《西湖区创新型产业用地管理实施细则（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市西湖区人民政府办公室

2020年2月12日

西湖区创新型产业用地管理实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为全面贯彻落实杭州市创新型产业用地新政，推动传统产业转型升级，加快新旧动能转换，根据《杭州市人民政府办公厅关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》（杭政办〔2019〕2号）文件精神，结合我区实际，特制定本实施细则。

第二条 本细则所称创新型产业用地是指符合《杭州市创新型产业分类指导目录》的创新型工业用地。创新型产业是新旧动能接续转换的新业态，主要涵盖研发、设计、孵化、试验、检验、检测、认证等环节，具有知识技术密集、人才集聚等显著特征的产业，具体按创新型产业分类目录认定。

第二章 申报流程

第三条 申报标准。由区发改经信局牵头，召集区财政局、区投促局、区商务局、区科技局、区住建局、区市场监管局、区委人才办、西湖规划和自然资源分局、西湖生态环境分局、相关镇街和平台等单位召开联审会议，根据我区产业实际制定地块具体准入标准，拟定《创新型产业用地投资建设标准》、《标准地投资建设合同》，报区政府研究确认。具体地块准入评估标准和计分办法按《西湖区创新型产业用地项目准入评估意见》（西政办函〔2020〕2号）规定执行。

第四条 遴选认证。由区发改经信局牵头组织遴选认证，根

据意向企业提交的申请材料，研究项目行业门类、投入、产出指标，明确是否符合竞买条件。对符合竞买条件的，报区政府研究同意后，出具《挂牌出让竞买资格遴选论证意见表》。

第五条 地价评估。做地单位委托有资质的地价评估单位对该地块进行地价评估，出具《地价评估报告》并报区政府审查。区政府分管领导组织召开地价评审会议，出具地价评审会议纪要。创新型产业用地出让起价按不低于工业用地评估价的 1.5 倍修正后评估。考虑西湖区的实际用地成本，出让起价原则上不低于 300 万/亩，特殊项目由区政府另行研究明确。

第六条 公开出让。创新型产业用地一律以“招拍挂”方式公开出让。可采取“限地价，竞亩均税收”“限地价，竞达标时限”等方式确定竞得人。在依法依规前提下，行业龙头骨干企业、国家级重点高新技术企业、重大招商引资项目、重大新制造业项目可优先安排受让创新型产业用地。出让年限设定最高不超过 50 年；若按 30 年设定土地出让年限，土地出让起价按照 0.6 系数确定。出让模式可实行一次性整体出让，也可按规定采取“先租后让”分阶段供地。具体土地出让的年限、模式由区政府研究后决定。

地块收储后，由做地单位提交地块《创新型产业用地投资建设标准》、《地价评估报告》及区政府出具的《地价评审会议纪要》、《要求挂牌出让的函》等相关资料报市规划资源局。

第七条 竞买申请。经遴选论证后，符合条件的竞买人凭区政府盖章确认的《挂牌出让竞买资格遴选论证意见表》等资料可参与创新型用地地块竞买。

第八条 摘牌签约。创新型产业用地出让后，区政府和其指定机构先与受让单位签订《标准地投资建设合同》，并按不低于总地价的 30% 约定并收取履约保证金后，规划和自然资源部门与受让单位签订《土地出让（租赁）合同》。上述履约保证金区政府指定机构可通过免息借款等形式支持受让单位项目开发建设。采取“先租后让”方式供应的创新型产业用地可以免收履约保证金。

第三章 履约监管和服务

第九条 达标考核。项目建成投产后，区政府应及时对项目《标准地投资建设合同》执行情况开展达标考核，具体由区发改经信局牵头实施。达标考核可委托第三方协助提供评估意见，但不得直接以第三方评估结果为依据，达标考核应在项目五方责任主体竣工验收通过后三年内完成。具体达标考核流程如下：

1. 达产初审。用地受让单位根据项目准入条件和《标准地投资建设合同》，提供审计报告（含投资强度、单位用地产值、单位用地达产税收、注册资本等）、能评报告和相关科技含量证明材料等，由所在镇街、平台开展达产材料初审并报区发改经信局。

2. 部门联审。由区发改经信局牵头，区财政局、区投促局、区商务局、区科技局、区住建局、区市场监管局、区委人才办、西湖规划资源分局、西湖生态环境分局、属地镇街和平台等单位按照要求验收，拟定达产验收意见。

3. 政府复审。由区发改经信局报区政府对达产验收意见进行研究审定。

达标考核通过的，由区政府出具项目达标验收意见，并退还履约保证金。达标考核未通过的，履约保证金不予退还并按规定追究违约责任，同时给予最长不超过两年的整改期。整改期满仍未达标的，经区政府审查，报市政府批准后，规划和自然资源部门按规定解除《土地出让（租赁）合同》。由区政府指定机构对土地使用权按原出让价格扣减相应使用年限后予以退还，地上建（构）筑物和不可移动的设备、设施按评估价予以退还，由区政府收回土地。

第十条 产权管理。创新型产业用地达标验收通过后以宗地为单元进行整体登记，土地用途为工业（创新型产业），原则上不得转让。因特殊原因且确保不改变土地用途的，由区发改经信局牵头发起产业论证，经区政府审查批准后，可以宗地为单元办理不动产转移登记手续。

创新型产业用地达标验收通过前，不动产登记证书备注：“以国有建设用地使用权作抵押物的，抵押价值以土地出让总价款为最高抵押额。”

第十一条 产权分割。创新型产业用地原则上不得分割登记、分割转让。创新型产业用地达标验收通过后，因孵化企业、上下游产业链关联企业、子公司或控股公司 IPO 上市等特殊原因确需产权分割的，由区发改经信局提出意见，经区政府审查批准并报市政府备案后，可办理分割登记、分割转让手续。分割登记、分割转让的总面积不得超过地上总建筑面积的 50%，应以幢、层作为最小分割单元且每层建筑面积不得低于 500 平方米。受让对象

应是符合创新型产业指导目录要求的企业。

第十二条 出租管理。创新型产业用地地上建筑物原则上以自用为主，确有剩余的，可由区政府指定机构统一承租后对外运营，或经区政府审查批准后由用地单位对外出租。

创新型产业用地地上建筑物用于出租的，承租企业必须符合创新型产业指导目录要求，租金原则上不得超过同时期同区域商务办公用房租金的 50%，特殊情况由区政府另行研究明确。

第十三条 动态核查。区政府每年召集相关部门对创新型产业用地使用情况进行动态核查，具体由区发改经信局牵头实施。创新型产业用地受让单位无法履行《标准地投资建设合同》、《土地出让（租赁）合同》的，由区政府依法依规追究违约责任，同时依法将违约受让单位列入失信企业名单，予以联合惩戒。

第四章 盘活存量工业用地

第十四条 盘活存量。在符合规划、满足安全环保要求的前提下，鼓励工业企业通过厂房加层、厂区改造、内部土地整理、地下空间开发等途径提高土地利用效率，支持高端制造业高质量发展。

第十五条 转型升级。稳定工业用地存量，严格控制将存量普通工业用地转为创新型产业用地，确需调整的，应按照“改一补一”的原则，在区内予以补足；确实无法补足的，按“退二进三”收益调节资金管理有关规定，实行异地代补。对不符合产业发展导向且无转型升级意愿的存量低效工业用地，由区政府统一收回后，

按规划重新开发建设，或按规定报批后转变为创新型产业用地。

第十六条 杭政办〔2019〕2号文件实施前，已经市政府批准同意由存量工业用地转为创新型产业用地，但尚未签订土地出让合同的，用地性质可保留为创新型产业用地，但应以“招拍挂”方式公开出让。

第五章 附则

第十七条 本细则自2020年3月14日起实施，试行期一年。前发《西湖区创新型产业用地审批办法（试行）》（西政办〔2018〕51号）同时废止。

第十八条 其它未明事宜按《杭州市人民政府办公厅关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》（杭政办〔2019〕2号）及其他相关文件规定执行。期间，国家、省、市有新政策规定，从其规定。

- 附件：1. 《西湖区创新型产业用地投资建设标准》
2. 《西湖区挂牌出让竞买资格遴选论证意见表》
3. 《西湖区标准地投资建设合同》

附件 1

西湖区创新型产业用地投资建设标准

地块名称		地块坐落	
用地性质		土地面积 (平方米)	
位于依法批准的省级以上或省级以下经济技术开发区(园区)、高新技术产业开发区(园区)、产业集聚区、特色小镇等重点区域或平台以外区域		省级以上 <input type="checkbox"/> 省级以下 <input type="checkbox"/> 平台以外 <input type="checkbox"/>	
产业主管 部门论证 意见	经组织论证，该创新型产业用地开发建设拟设置以下具体要求，报请区政府（管委会）研究确定。 (盖章) --年--月--日		
	产业门类		
	项目总投资(万元)		
	容积率		
	固定资产投资强度(万元/亩)		
	单位用地税收(万元/亩)		
	研发经费支出与主营业务收入比(%)		
	研发人员与从业人员比(%)		
	单位能耗增加值(万元/吨标煤)		
	单位排放增加值(万元/吨)		
	出让年限(年)		
	出让模式		
	竞价方式		
其他要求			
区政府(管 委会)审查 意见	经集体研究，上述要求作为该创新型产业项目用地投资建设标准并纳入土地供应条件。我区(委)已完成制定《标准地投资建设合同》，并承诺按照一般企业投资项目审批“最多跑一次”、“最多90天”要求，做好企业投资项目审批服务工作。基于企业自愿原则，承诺为企业提供全流程或部分审批事项无偿代办协办服务。 (盖章) --年--月--日		

注：符合创新型产业用地投资建设标准的单位，均可参与地块竞买。

附件 2

西湖区挂牌出让竞买资格遴选论证意见表

竞买申请人			
地块编号	杭政工出[*]**号	地块坐落	
用地性质	工业（创新型产业）用地	土地面积	平方米
准入条件	产业门类		
	固定资产投资强度		
	单位用地税收		
	研发经费支出与主营业务收入		
	研发人员与从业人员比（%）		
	单位能耗增加值		
	单位排放增加值（万元/吨）		
	其它条件	需符合工业项目投资政策要求。 需符合规划及自然资源政策要 需符合环保政策要求。 符合挂牌出让文件的其它规定。	
区发改经信局遴选论证意见	经初步遴选论证，该竞买申请人符合杭政工出[*****]**号国有建设用地使用权挂牌出让文件的规定，拟同意其参与地块竞买，报请区政府审定。 <p style="text-align: right;">（盖章） — 年 — 月 — 日</p>		
区政府审查意见	经审查，该竞买申请人符合杭政工出[*****]**号国有建设用地使用权挂牌出让文件的规定，同意参与地块竞买。 <p style="text-align: right;">（盖章） — 年 — 月 — 日</p>		

附件 3

西湖区标准地投资建设合同

甲方：_____ 西湖区人民政府

乙方：_____（土地竞得单位）

丙方：_____（平台/属地镇街）

为实施创新驱动发展战略，推动传统产业转型升级，加快新旧动能转换，实现高质量发展，根据《杭州市人民政府关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》（杭政〔2014〕12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）、《杭州市人民政府办公厅关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》（杭政办〔2019〕2号）、《杭州市企业投资工业项目“标准地”工作指引》（杭发改投资〔2018〕523号）等有关文件规定，甲乙丙三方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此合同。

一、地块基本情况

宗地编号：_____；

土地位置：_____；

土地用途：_____；

总用地面积（平方米）：_____；

出让面积（平方米）：_____；

建筑面积（平方米）：_____；

准入产业类别：_____；

项目在实际交地之日起____个月内开工建设；

项目在实际开工之日起____个月内通过竣工规划核实。

二、甲方权利和义务

（一）甲方应根据杭州市产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务，并每年对项目用地使用情况进行动态核查。

（二）上述项目竣工投产后，甲方有权核验乙方建设项目的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工等事项落实情况。经核验乙方未能达到本合同所约定准入标准要求的，甲方可按照本合同约定追究乙方的

违约责任。

（三）甲方有权就乙方建设项目履行本合同的实际情况以及达标考核结果向规划和自然资源等行政主管部门提交具体建议（包括有关情况证明）。

三、乙方权利和义务

（一）乙方取得的上述产业用地只能用于（准入产业类别）的项目建设。

（二）乙方同意按照本合同第一条约定的期限开工、竣工，但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等对动工开发必需的前期工作造成延迟的除外。开工时间以乙方领取《施工许可证》并进场施工打地基之日为准；竣工时间以该宗地的建设项目竣工规划核实合格并取得《建设工程规划核实确认书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《施工许可证》、《建设工程规划核实确认书》，乙方未在上述约定期限内向甲方提交的，视为乙方违约。

（三）乙方承诺如下指标准入标准：

1. 上述宗地的项目总投资额不低于____万元；
2. 项目固定资产投资强度不低于____万元/亩；
3. 项目亩均年产值不低于____万元/亩；

4. 项目亩均年税收不低于____万元/亩;
5. 项目单位能耗增加值不低于____万元/吨标准煤;
6. 项目单位排放增加值不低于____万元/亩;
7. 项目研发经费支出与主营业务收入比不低于____%;
8. 研发人员与从业人员比不低于____%;
9. 该项目竣工验收通过后____年____个月内,乙方应向甲方提出项目达标考核。乙方未在上述期限内提出达标考核申请的,视为乙方违约,按照本合同第五条约定处理;
10. 其他要求:_____。

(四) 一次性出让的宗地,乙方应在本合同生效后个工作日内,按照地块挂牌成交价款 30% 的标准合计为____万元向甲方缴纳履约保证金, 履约保证金按投资企业履约情况予以退还或没收。履约保证金由甲方存入专户,统一管理,不得挪用。根据本合同约定的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等指标进行项目达标考核。经区政府考核全部达标的,自考核达标之日起____个工作日内,甲方向乙方返还其缴纳的履约保证金;如未达标的,则按本合同第五条约定执行。

（五）一次性出让的宗地在未通过指标评价考核之前转让土地使用权的，除满足土地使用权转让的法律法规政策规定和其他约定外，乙方须将宗地投资建设受本合同约束如实告知其受让方，并经区政府同意后方可将本合同的主体从乙方变更为其受让方。如乙方违反本条前述约定的，则乙方按照本合同第五条向甲方承担违约责任。

（六）本合同第一条地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后 30 日内，向甲方申请办理地块基本情况变动备案。

（七）乙方在签订出让合同或租赁合同后，应按季向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

（八）对于甲方核查或考核乙方建设项目的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等指标达标情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

（九）本宗地地上建筑物原则上以自用为主，确有剩余的，可由区政府指定机构统一承租后对外运营，或经区政府审查批准后由乙方对外出租。本宗地地上建筑物用于出租的，承租企业必须符合创新型产业指导目录要求，租金原则上不得超过同时期同区域商务办公用房租金的 50%。

（十）乙方达标验收通过前，本宗地不动产登记证

书备注：“以国有建设用地使用权作抵押物的，抵押价值以土地出让总价款为最高抵押额。”

（十一）本宗地原则上不得分割登记、分割转让。因孵化企业、上下游产业链关联企业、子公司或控股公司 IPO 上市等特殊原因确需产权分割的，经区政府审查批准并报市政府备案后，可办理分割登记、分割转让手续。分割登记、分割转让的总面积不得超过地上总建筑面积的 50%，应以幢、层作为最小分割单元且每层建筑面积不得低于 500 平方米。受让对象原则上应是税收在西湖区且符合创新型产业指导目录要求的企业。

四、丙方权利和义务

丙方为甲方的具体落实方，代为行使本合同中所有甲方的权利和义务。

五、违约责任和本合同的终止

（一）乙方未能按照本合同第一条约定或同意延建而另行约定的日期开工建设的，每日按照挂牌成交价 1‰向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方继续履约。乙方未能按照本合同第一条约定或同意延建所另行约定日期竣工的，每日按照挂牌成交价的 1‰向甲方支付

违约金，甲方有权要求乙方继续履约。如乙方向甲方提供了因土地闲置被征收土地闲置费或无偿收回国有建设用地使用权的相关证据且由甲方核实无误的，则本条项下乙方对甲方的违约责任不再适用。

（二）一次性出让的宗地，乙方未按本合同约定向甲方提出达标考核申请或在本合同约定时间内项目规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等任何一项指标未能达到本合同约定准入标准的，甲方有权没收全部履约保证金，并给予乙方从应达标之日起为期___年的整改期由乙方予以整改，乙方应并在___年的整改期内达到指标准入标准。如经整改后指标评价考核仍达不到准入标准的，甲方有权建议有关部门将乙方列入失信企业名单，并有权以书面通知乙方的方式提前终止本合同。

（三）“先租后让”方式供应的土地，乙方未按照本合同约定时间内达到本合同约定的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等任一准入标准的，乙方应按照甲方的要求予以整改，整改后仍然未达标满足甲方整改要求的，甲方有权以书面通知乙方的形式提前终止本合同。

（四）项目达标考核通过后，甲方每年对本合同约定

定的投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求等进行复查，任何一项指标未能达到本合同约定评价标准的，甲方依法将乙方列入失信企业名单，予以联合惩戒。

（五）乙方违反本合同第三条第（五）项导致本合同的主体未能变更为其受让方的，则本合同项下不能通过达产考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

（六）宗地的《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权租赁合同》、《国有建设用地交地协议书》提前终止的，本合同自动提前终止。

（七）本合同提前终止后，地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿标准由甲方根据评估研究确定，但地上建筑物、构筑物及其附属设施根据法律规定或者其他协议已经获得补偿的，则乙方不能要求甲方再给予任何补偿。

（八）乙方依据本合同承担违约责任，不影响规划和自然资源部门依据有关法律规定和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权租赁合同》追究其相关法律责任。

六、争议解决方式

凡因本合同书引起的任何争议，由三方协商解

决，若协商不成的，依法向人民法院起诉。

七、合同效力

1. 按照《西湖区创新型产业用地项目准入评估意见》（西政办函〔 〕 号）、《西湖区创新型产业用地管理实施细则》（西政办函〔 〕 号）等文件有关规定制定本合同，若有违反，按文件有关规定执行。

2. 本合同一式叁份，具有同等法律效力，甲乙丙三方各执壹份。

3. 本合同自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

4. 本合同其他未尽事宜，三方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本合同书具有同等的法律效力。

5. 本合同于____年____月____日在中华人民共和国浙江省杭州市签订。

（以下无正文）

甲 方（盖章） 法定代表人（签字）：
委托代理人（签字）： 年 月 日

乙 方（盖章） 法定代表人（签字）：
委托代理人（签字）： 年 月 日

丙 方（盖章） 法定代表人（签字）：
委托代理人（签字）： 年 月 日

