

上海市普陀区人民政府文件

普府规范〔2018〕2号

上海市普陀区人民政府关于印发 《上海市普陀区工业用地出让全生命周期管理 实施办法》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处、镇政府：

《上海市普陀区工业用地出让全生命周期管理实施办法》已经2018年3月27日普陀区第31次常务会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

上海市普陀区人民政府

2018年5月29日



上海市普陀区工业用地出让全生命周期管理实施办法

第一条（目的和依据）

为全面实施“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”基本策略，充分发挥土地资源市场配置作用，加强工业用地出让全生命周期管理，促进本区经济社会转型发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《上海市土地使用权出让办法》以及市政府印发的《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》、《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》等，结合本区实际，制订本办法。

第二条（定义与适用范围）

本办法所称工业用地出让全生命周期管理，是以提高土地利用质量和效益为目的，以土地出让合同为平台，对项目在用地期限内的利用状况实施全过程动态评估和监管，通过健全工业用地产业准入、综合效益评估、国有建设用地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、环境各要素纳入合同管理，实现土地利用管理系统化、精细化、动态化。

本区新增供应的工业用地产业项目类、工业用地标准厂房类、研发总部产业项目类、研发总部通用类项目适用本办法。历史违法工业用地处置、存量工业用地扩大用地面积、提高建筑容积率、

分割转让、原划拨土地转出让等情形，参照本办法执行。

第三条（管理职责）

区规土局为全区土地利用的主管部门，负责本区工业用地规划、土地利用和合同监管等管理工作；区商务委为全区产业主管部门，负责牵头实施工业用地产业项目全生命周期管理工作；区投资办作为全区投资促进和经济服务工作的主管部门，具体负责产业项目的初步评估工作，参与工业用地产业项目全生命周期管理工作；区发改委、区环保局等部门按照各自职责，协助区商务委做好工业用地产业项目全生命周期履约考核监管工作。相关街镇、桃浦转型办、新杨管委会、未来岛管委会、西北物流管委会协助区商务委做好工业用地产业项目全生命周期履约管理工作，具体分工如下：

（一）由桃浦转型办代表区政府做好桃浦智创城地域内新增工业用地产业项目开工、竣工、投产履约保证金的收取、退还管理工作。

（二）由新杨管委会代表区政府做好新杨工业园区地域内新增工业用地产业项目开工、竣工、投产履约保证金的收取、退还管理工作。

（三）由未来岛管委会代表区政府做好未来岛高新技术产业园区地域内新增工业用地产业项目开工、竣工、投产履约保证金的收取、退还管理工作。

（四）由西北物流管委会代表区政府做好西北物流园区地域

内新增工业用地产业项目开工、竣工、投产履约保证金的收取、退还管理工作。

(五) 由长征镇、桃浦镇代表区政府做好除上述园区以外的各自镇域范围内新增工业用地产业项目开工、竣工、投产履约保证金的收取、退还管理工作。

(六) 由区商务委代表区政府做好本区内其他区域新增工业用地产业项目开工、竣工、投产履约保证金的收取、退还管理工作，具体履约保证金收取、退还管理工作可委托项目所在地街道办事处实施。

第四条(产业准入)

强化产业项目准入审核制度，区投资办负责产业项目的初步评估工作，区商务委负责审核工业用地产业项目的产业类型、产出效率等工作，区环保局负责工业用地产业项目对环境影响的评价审核等工作，区发改委负责审核工业用地产业项目的投资强度，区规土局负责将上述要求纳入土地出让合同相关条款中，作为土地利用绩效评估的依据。

具体流程：

区投资办对用地意向人提出的产业项目用地计划进行初步评估；

区商务委根据区投资办的初步评估情况，评审产业项目用地意向申请及“两图一表”（鸟瞰图、平面图、项目基本情况信息表），并将评审结果报区政府审议；

区政府根据区商务委上报的评审结果进行审议，确定产业项目；

区规土局根据区政府审议结果，做好工业用地的土地出让工作。

第五条（开竣工、投产管理）

区规土局会同区商务委在土地出让合同中对产业项目的开工、竣工、投产时间进行约定。

产业项目实行履约保证金制度。履约保证金分为开工履约保证金、竣工履约保证金、投产履约保证金，并在合同中约定履约保证金收取比例。

第六条（履约保证金管理）

（一）受让人在产业项目开工、竣工、投产后，向区商务委申请退还相应的履约保证金。区商务委根据申请组织相关单位进行认定，认定合格后按土地出让合同约定的时间、比例，由原账户退还履约保证金。

（二）受让人未能按期开工、竣工、投产的，区规土局以合同约定的违约责任进行处理。

第七条（土地利用绩效评估管理）

区商务委建立工业用地产业项目土地利用绩效评估制度。工业用地产业项目土地利用绩效评估分别在达产评估、过程评估、到期评估等阶段进行。

（一）负责部门

区商务委组织实施土地利用绩效评估工作，区相关委办局、街镇、园区管委会按管理职责协助区商务委做好土地利用绩效评估工作。

（二）评估标准

评估标准不能低于市经济信息化委、市发展改革委会同市规划国土资源管理局制定的本市产业标准。

（三）评估周期

评估周期以“土地出让合同”约定为准，原则上以合同约定的达产年进行达产评估，以后每5年进行一次综合评估，受让人需要续期土地使用权的应申请到期评估。如有特殊情况另行约定。

（四）达产评估、过程评估、到期评估工作流程

达产评估。根据“土地出让合同”约定，达产评估应在项目达产约定时间后1个月内进行。项目税收总额未达到本合同约定标准但不低于合同约定标准80%的，受让人应按照实际差额部分的一定比例支付违约金，支付违约金后，即可视为受让人已履约。

具体流程：

- 1、由区商务委向受让人发出项目达产评估通知；
- 2、受让人须在收到通知1个月内，向区商务委提交项目达产的相关证明材料，逾期不提交的，视作未按时达产；
- 3、区商务委组织区相关职能部门对受让人提交的产业项目达产的相关证明材料进行评审；
- 4、经评审符合合同约定达产要求的，由区商务委出具评审意见

见。经评审未达到合同约定达产要求的，由受让人按照合同约定的违约条款承担违约责任。

过程评估、到期评估参照上述流程执行。

第八条（国有建设用地使用权主动退出）

按照“土地出让合同”约定，土地受让人在取得国有建设用地使用权后，因企业自身原因无法开发建设或运营的，受让人可申请解除土地出让合同，经区政府审核批准后，由区规土局按相关规定办理终止合同手续，收回国有建设用地使用权，按照合同约定返还剩余年限土地出让价款；对地上建筑物的补偿，可按合同约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置，同时受让人或政府有关部门应到不动产登记机构办理不动产权证注销手续，交回不动产权证书。

第九条（国有建设用地使用权强制退出）

按照“土地出让合同”约定，土地受让人在取得国有建设用地使用权后，应当按照合同约定的开发利用条件使用土地。存在下列情形之一的，由区规土局无偿收回国有建设用地使用权。对地上建筑物按照合同约定的条款处置。

（一）除不可抗力外，因企业自身原因未按时开工、竣工、投产，超过合同约定最时限的。

（二）在达产评估、过程评估、到期评估阶段，经区商务委评审不符合产业标准要求，按合同约定应当收回国有建设用地使用权的。

(三) 在使用过程中, 造成严重环境污染, 经环境保护部门认定的。

收回国有建设用地使用权工作流程:

(一) 对本区范围内涉及违约的工业用地产业项目由区相关职能部门进行认定, 并将违约认定结果上报区政府审议。

(二) 区政府对上报的认定结果进行审议, 对确实违约的工业用地产业项目作出收回建设用地使用权决定。

(三) 区规土局根据区政府收回建设用地使用权的决定, 按相关规定办理建设用地使用权收回手续。

第十条 (合同到期及续期)

受让人需要续期使用工业用地使用权的, 应在到期前一年向出让人提交续期申请书;

出让人接到受让人续期申请后, 由区商务委组织区相关职能部门对产业项目进行到期评估, 区规土局根据评估合格报告予以批准续期;

受让人提出的工业用地使用权续期申请获得批准后, 应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续, 重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同, 支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

受让人未提出续期申请的、到期评估结果不符合标准的或因社会公共利益需要的工业用地使用权到期后将不予续期, 合同自然终止, 工业用地使用权依法收回。

对地面建筑物、构筑物及其附属设施的处置方式以合同约定

为准。

第十一条（土壤和地下水地质环境保护）

工业用地出让、转让、收回前以及过程评估阶段，国有建设用地使用权人须按规范进行工业用地土壤和地下水环境调查评估、治理修复等工作，区环保局出具评价审核意见，具体按市相关文件执行。

工业用地使用过程中造成严重环境污染的，区规土局可按照合同约定解除合同，无偿收回国有建设用地使用权，并按照“谁污染、谁付费”的原则，要求国有建设用地使用权人承担土壤和地下水地质环境修复的相关费用。

第十二条（工作机制）

成立工业用地管理协调工作组，由区规土局牵头，区发改委、区商务委、区科委、区投资办、区环保局、区房管局、桃浦镇、长征镇、桃浦转型办、新杨管委会、未来岛管委会、西北物流管委会等部门作为工作组成员，负责审议产业项目准入以及项目投入、产出、节能、环保、本地就业等指标，审核土地利用绩效评估结果和作出继续使用或收回国有建设用地使用权等重大决定，协调各部门工作进展，完善保障措施等。

第十三条（施行日期）

本办法自 2018 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 6 月 30 日。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区各人民团体、各民主党派。

上海市普陀区人民政府办公室

2018年5月29日印发
