区政府各部门、各街道办事处、各直属单位：

《下城区创新型产业用地管理的实施细则》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市下城区人民政府办公室

2019年12月15日

下城区创新型产业用地管理的实施细则

第一章  总  则

第一条  为转变土地利用方式，进一步优化创新型产业用地管理，促进新旧动能转换，助推经济转型升级，实现工业用地保总量、促增量、提质量的目标，结合下城区实际，落实《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，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。创新型产业是指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，具体详见《杭州市创新型产业分类指导目录》。

第二章  准入标准

第三条  申请创新型产业用地的项目应符合以下基本条件：

（一）拟竞买企业的主营产业符合杭州市创新型产业分类指导目录。

（二）拟竞买企业在申请供地前其工商注册、税收级次、生产经营统计均已落户我区，并承诺取得用地后四年累计税收不低于10000元/每平方米建筑面积，且项目建成达产后每年税收不低于6000元/每平方米建筑面积。

（三）项目容积率原则上不低于3.0，固定资产投资强度不低于1500万元/亩。行政办公及生活服务设施的用地面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不超过地上总建筑面积15%。除特殊设备、仪器、工艺等所需特殊空间外，创新型产业用地建筑层高参照办公建筑标准执行。

（四）项目建成后入驻企业总研发经费支出不低于主营业务收入的5%，研发人员数量不低于从业人员总数的30%。

（五）项目建成后入驻企业单位能耗增加值不低于5万元/吨标煤，单位排放增加值不低于1000万元/吨。

第四条  上述准入标准为整体一次性出让50年供地的要求。若按30年出让年限或“先租后让”方式的，项目建成达产后税收等指标由杭州市下城区人民政府（以下简称“区政府”）研究确定。

第三章  申报流程

第五条  确定项目标准。创新型产业用地出让前，区政府召集下城区发展改革和经济信息化局（以下简称“区发改经信局”）、下城区财政局（以下简称“区财政局”）、国家税务总局杭州市下城区税务局（以下简称“区税务局”）、下城区市场监督管理局（以下简称“区市场监管局”）、下城区投资促进局（以下简称“区投资促进局”）、杭州市下城区科学技术局（以下简称“区科技局”）、杭州市下城区住房和城市建设局（以下简称“区住建局”）、杭州市规划和自然资源局下城分局（以下简称“市规划和自然资源局下城分局”）、杭州市生态环境局下城分局（以下简称“市生态环境局下城分局”）、做地单位、属地街道等对项目的投资建设标准和准入条件进行专题研究.区发改经信局根据区政府会议纪要拟订《标准地投资建设合同》，相关投资建设标准纳入土地供应条件，并发布用地信息。

第六条  项目申报审核。意向企业根据《标准地投资建设合同》的要求提交申请材料，区发改经信局组织相关部门进行联合评审，研究项目行业门类、投入、产出指标，明确是否符合竞买条件，形成意见后报区政府研究并出具会议纪要。

第七条  地价评估。由做地单位委托中介机构对地块按不低于工业用地评估价的1.5倍修正后评估，并结合实际用地成本，出具地价评估报告。区政府召开地价评审会，出具地价评审会议纪要。

第八条  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。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，也可按照采取“先租后让”供地。具体土地出让的年限、模式、土地供应条件由区政府研究后决定，地块收储后报杭州市土地交易中心公开出让。经区政府遴选论证后符合条件的竞买人，可参与创新型用地地块竞买。

第九条 摘牌签约。企业取得创新型产业用地后，区政府指定区发改经信局或相关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%约定收取履约保证金后，市规划和自然资源局下城分局依据委托与受让单位签订《土地出让（租赁）合同》。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。

第四章  履约监管和服务

第十条  达标考核。项目建成投产后，区发改经信局召集相关部门及时对项目《标准地投资建设合同》执行情况开展达标考核。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，达标考核应在竣工验收通过后三年内完成。

（一）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。

（二）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。

（三）整改期满仍未达标的，经区政府审查批准后，市规划和自然资源局下城分局依据委托解除《土地出让（租赁）合同》，土地使用权按原出让价格扣减相应使用年限后予以补偿，地上建（构）筑物设施按评估价（建造成本）予以补偿，不可移动的设备、设施按评估价（实际剩余价值）予以补偿。

第十一条  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，经区政府专题会议审查批准后，可以宗地为单元办理不动产转移登记手续。创新型产业用地原则上不得分割登记、分割转让。

第十二条  有特殊情况，符合下列条件的，可以分割登记和分割转让。

（一）创新型产业用地达标验收后，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，经区政府专题会议审查批准并报杭州市人民政府备案后，可办理分割登记、分割转让手续。

（二）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。

（三）受让对象应是符合创新型产业指导目录要求的企业。

第十三条 出租管理。创新型产业用地地上建筑物项目物业原则上以自用为主。有剩余需出租的，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，承租企业的主营产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%。

第十四条 动态核查。区发改经信局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。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。并可依法将违约受让单位列入失信企业名单，予以联合惩戒。

第十五条  项目服务。创新型产业用地项目前期审批可采取“模拟审批”等方式加快审批进度，区相关部门应简化审批，优化服务，提高效率。

第十六条  各部门职责。

（一）区发改经信局

（1）牵头组织制定我区创新型产业用地准入标准。

（2）建立联审制度。召集区相关部门街道等对产业项目进行联审。研究提出产业项目行业门类、投入产出、供地方式等条件。

（3）根据区政府相关会议纪要编制《标准地投资建设合同》，明确产业项目行业门类、投入、产出等要求，确定履约保证金征管额度和方式。做好区政府与产业用地单位签订合同、收取履约保证金的相关具体工作。

（4）召集区相关部门不定期对合同执行情况进行检查，项目建成投产后在规定的年限内完成项目《标准地投资建设合同》执行情况评估工作。

（二）区住建局做好物业出租管理等工作。

（三）区投资促进局会同招商平台，根据国家、省、市要求进行创新型产业项目洽谈，明确招商意向。

（四）区财政局根据区政府考核意见做好履约保证金的收缴和返还等工作。

（五）区市场监管局做好对创新型企业经营的监管等工作。

（六）市生态环境局下城分局做好对创新型企业排污达标考核等工作。

（七）区税务局做好对创新型企业的税款征收和统计等工作。

（八）区科技局做好创新型产业中涉及科技创新环节的评估、认定等工作。

（九）市规划和自然资源局下城分局

（1）协助做地单位编制创新型产业用地控规调整论证报告，做好与杭州市规划和自然资源局审批对接，保障控规落地。做好产业用地选址论证审查、核发具体用地规划条件。

（2）对接产业用地供地政策，拟定工业用地做地计划，协助土地收储、出让，签订土地出让（租赁）合同和进行不动产登记。

（3）根据区发改经信局报区政府审定的意见，对产业项目考核不达标的项目，协助开展相关土地处置、收回工作。

（十）街道办事处对创新型产业用地进行属地管理工作。

（十一）产业平台（做地单位）做好编制创新型产业用地控规调整论证报告和做地、收储、出让的相关工作。

（十二）下城区行政服务中心综合受理窗口实行“一窗服务”，各审批职能部门按照基本建设流程做好创新型产业项目的审批服务工作。

第五章  附  则

第十七条 在依法依规前提下，知名度高、影响力大的行业龙头骨干企业、国家级高新技术企业、重大招商引资项目或者特别优质的创新型企业总部，报经区政府会议研究确定的，可就准入标准、履约监管事宜等进行“一事一议”。

第十八条 本细则自2020年1月15日起施行。未明确事宜严格按照杭政办[2019] 2号执行。

第十九条 本细则由区发改经信局和市规划与自然资源局下城分局负责牵头实施。