# 《关于进一步加强工业用地批后监管的通知（征求意见稿）》起草说明

为解决工业用地批后监管存在的问题，促进工业经济发展，市自然资源局经过多次集中起草、调研论证形成了《关于进一步加强工业用地批后监管的通知（征求意见稿）》（下简称征求意见稿）。

1. **起草过程**

根据市领导批示精神，市自然资源局随即开展专题业务探讨，会同市经信局与县市区两部门对接,对标准地运行情况进行了全面梳理和调研，通过具体分析典型案例，总结各地工业用地存在的共性问题。经过多次集中起草、调研论证、修改完善形成了正式的征求意见稿。

一是深入开展调研论证。对各县市区进行走访调研，听取本系统及相关部门意见建议，逐步聚焦重点难点问题，明确文件起草目的、起草原则和思路。对嘉兴、宁波等地工业用地监管的相关文件进行收集整理，同时调研我市温岭、玉环等地的开展的试点探索情况。

二是持续推进起草工作。组织多次集中研讨会和改稿会，针对相关重点难点问题、拟确立主要制度、文本框架结构和具体内容等多个方面，进行反复研究梳理。在此基础上，形成文件初稿，并在系统内进行研究论证、修改完善，形成征求意见稿。

**二、主要内容**

通知内容共四大部分，包括监管范围和内容、职责分工、监管措施、工作保障。在内容上，抓住工业项目批后监管的关键环节和核心要素，聚焦工业项目批后监管“管什么”“怎么管”两个核心问题，依照国有建设用地使用权出让合同和项目建设协议，对从批准供地到项目达产期间工业用地使用权人土地开发利用达产情况进行全流程监督管理。

1. 明确监管内容。监管内容为土地出让金等费用缴纳，土地开发利用，开竣工、容积率、投资强度、非生产性用房面积等出让合同履约情况；投达产、投资强度、亩均税收、能耗标准、排放标准等项目建设协议履约情况；以及其他需要列入监管的事项。
2. 明确职责分工。项目所在地县（市、区）政府是工业用地批后管理第一责任人，各县（市、区）政府指定主体单位负责与项目业主签订项目建设协议，建立项目进度动态管理制度和项目跟踪管理台账，监管土地使用者按约定投资建设，调查处置未按合同履约项目。发改、经信、资规、建设、招商及相关部门各司其职，密切配合，确保工业项目顺利实施。
3. 完善监管措施。针对工业项目批后监管缺乏监督、发现问题滞后、开竣工管理混乱、履约监管薄弱等问题，从落实批后公示制度、完善提示预警制度、加强用地批后巡查、严格开竣工延期管理、严格竣工达产履约监管、严肃追究违约责任六方面措施着手进行完善。
4. 落实批后公示制度主要措施为设置建设工程与用地信息公示牌；
5. 完善提示预警制度。自然资源主管部门提醒土地使用权人按期开工或竣工，对于未按时开竣工构成违约的项目，及时抄告县（市、区）政府指定主体单位、发改、经信等相关部门。经信部门在达产时间到期前一年向土地使用权人发出达产提示，对距离约定的达产时间到期前3个月仍未提出达产申请的土地使用权人，发出违约预警，并及时抄告自然资源、发改等相关部门。
6. 加强用地批后巡查。自然资源主管部门要将在约定开竣工时间、实际开竣工时间等重点时段到场巡查和日常定期巡查相结合，对违规违约开发建设问题，及时抄告相关部门予以制止，并督促限期整改。
7. 严格开竣工延期管理。土地使用权人按照出让合同约定申请竣工延期的，原则上不超过一次，延期时间不超过一年。如土地使用人再次要求延期的，需提交县（市、区）政府专题会议集体讨论决定是否批准。
8. 严格竣工达产履约监管。项目竣工验收时由发改部门牵头会同相关部门按照出让合同约定组织项目综合验收。项目达产验收时，由经信部门牵头会同相关部门按照项目建设协议组织验收，进行达产复核。发改部门加快搭建工业项目全生命周期管理平台，对日常巡查和复核验收中发现的用地单位违规违约开发建设行为，各相关部门应按照部门职责进行查处，形成执法合力。经信部门将工业用地履约情况嵌入到亩均效益评价中，根据综合评价结果，实施用地、用电、用能、用水、信贷资金等资源要素差别化配置。
9. 严肃追究违约责任。未经审批开竣工延期的，由自然资源主管部门追究土地使用权人的违约责任，按合同约定的违约金标准收缴违约金。因政府原因造成开竣工延期的，县（市、区）政府责令责任单位限期消除政府原因，情节严重的，严肃追究相关单位和人员责任。未按时开工构成土地闲置的，由自然资源主管部门按照《闲置土地处置办法》进行处置。
10. 对未通过竣工综合验收且在一年内整改不到位的工业用地，属地政府可行使优先回购权，按原出让价格（按比例扣除乙方已实际使用年限的土地出让金，并扣除此前已兑现的优惠政策）返还土地出让金，地上建筑物按自然资源和规划部门委托有资质的评估机构根据重置成本价确定的价格予以补偿,设备等其他投入由受让人自行处置。工业“标准地”项目在达产验收通过前不得以任何形式分割、转让（包括股权或投资份额转让）或出租土地使用权及其建筑物，不得分宗登记。 对发生逾期开、竣工，逾期未办理达产复核或未通过达产复核验收的工业“标准地”，不动产登记部门不得办理变更登记、转移登记，已经抵押的地块抵押到期后不得再次办理抵押登记。

（四）落实工作保障。一是加强诚信体系建设。二是加强制度运行监督。

**三、下一步工作**

按照程序，征求县市区、相关部门及社会公众意见后，进一步修改完善。