武进区工业用地二级市场规范行动方案

为深入推进全区“危污乱散低”综合治理，通过规范工业用地二级市场管理，促进存量工业用地通过腾笼换鸟实施产业转型升级，促进存量工业用地产出效益显著提升，促进工业经济高质量发展。结合我区实际，特制定本方案。

一、工作目标

2023年5月底前，根据《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（苏政办发〔2020〕56号）和《常州市建设用地使用权转让管理办法（试行）》（常自然资规发〔2021〕72号），制定我区《关于规范和完善工业用地二级市场的实施意见（试行）》，通过加强产业准入、投资监管，促进存量工业用地资源优化配置，促进全区“危污乱散低”用地出清提升。

二、工作任务

1. 对通过建设用地使用权交易转让方式实现工业用地二级市场交易的行为进行规范管理。

2. 对工业厂房二级市场的出租行为进行规范管理。

三、工作要求

（一）制定《关于规范和完善工业用地二级市场的实施意见（试行）》

根据省、市出台的建设用地二级市场管理政策，制定我区《关于规范和完善工业用地二级市场的实施意见（试行）》，对工业用地转让、工业厂房出租等二级市场行为进行规范管理，促进存量工业用地盘活利用，促进“危污乱散低”用地出清提升。

工业用地通过二级市场买卖、司法拍卖等导致工业用地使用权转移时，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移；原土地有偿使用合同载明的权利、义务由受让方承担。工业用地使用权及地上建筑物必须符合相关条件后才允许转让；工业用地使用权及地上建筑物的受让方由属地镇（开发区）进行准入审核，符合条件的由镇（开发区）与受让方签订《工业用地二级市场产出监管协议》。

全部或部分工业用地及地上建筑物出租后，土地有偿使用合同载明的权利、义务仍由原建设用地使用权人承担。属地镇（开发区）对承租方进行准入审核，符合条件的由镇（开发区）与承租方签订《工业用地二级市场产出监管协议》。

（二）规范工业用地使用权二级市场转让管理

切实发挥属地政府的监管职责，建立工业用地二级市场转让准入监管机制。资规部门在批准建设用地使用权转让前，土地受让方必须先与属地镇、开发区签订投资发展监管协议，明确准入的产业类型、亩均产出标准、亩均税收收入、环保要求、能耗标准等监管要求及违约处置条款。

工业用地使用权转让时必须符合以下条件：

1. 取得建设用地使用权和房屋所有权登记的不动产权证，权属合法、界址清楚、面积准确。

2. 无查封登记、抵押权登记等限制权利的情形。

3. 除土地使用权取得费用外，实际投资已按照供地合同约定投资开发建设并完成开发投资总额的25%以上。

4. 法律、法规、供地合同规定的其他条件。

工业用地使用权受让应符合以下条件：

1. 工业用地原则上不得转让给自然人。

2. 受让项目须符合《武进区工业园区产业项目准入指导意见（试行）》的要求。

3. 工业用地转让应取得属地镇（开发区）政府（管委会）的同意。

4. 受让方须与属地镇（开发区）政府（管委会）签订《工业用地二级市场产出监管协议》。

（三）规范工业厂房出租管理

切实发挥属地政府的监管职责，建立工业厂房出租准入监管机制。行政审批部门在办理立项审批、环评批复、工商登记前，厂房承租方必须先与属地镇、开发区签订投资发展监管协议，明确准入的产业类型、亩均产出标准、亩均税收收入、环保要求、能耗标准等监管要求及违约处置条款。

工业用地及地上建筑物通过二级市场出租的，不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定，在租赁期内，因买卖、赠与或继承等原因发生土地使用权转移的，原租赁合同对承租人和新土地使用权人继续有效。全部或部分工业用地及地上建筑物出租后，土地有偿使用合同载明的权利、义务仍由原建设用地使用权人承担。

四、部门职责

1. 区“危污乱散低”综合整治领导小组负责统筹协调全区工业用地二级市场规范管理工作。

2. 各镇、开发区在工业用地二级市场规范管理中承担监管责任，对受让、承租工业用地的项目是否符合准入及投入产出要求履行监管职责。

3. 区行政审批局、区自然资源和规划局、区生态环境局、区市场监管局等部门在全区工业用地二级市场规范管理中按职责做好相关审查、审批、监督等工作。

附件：关于规范和完善工业用地二级市场的实施意见（试行）

附件

关于规范和完善工业用地二级市场的实施意见（试行）

为进一步优化资源配置，规范和完善工业用地二级市场，有效提升工业用地亩产效益，促进工业经济高质量发展，根据《江苏省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（苏政办发〔2020〕56号）、《常州市建设用地转让管理办法（试行）》（常自然资规发〔2021〕72号）等文件精神，结合我区实际，特制订本实施意见。

一、适用范围

本意见适用于全区工业用地通过二级市场买卖、司法拍卖等导致工业用地使用权转移的行为，工业用地使用权转移时，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移；适用于全区工业用地及地上建筑物通过二级市场出租的行为。

二、规范和完善工业用地二级市场转让

（一）转让条件。

工业用地使用权转让时必须同时符合以下条件：

1．取得建设用地使用权和房屋所有权登记的不动产权证，权属合法、界址清楚、面积准确；

2．无查封登记、抵押权登记等限制权利的情形；

3．除土地使用权取得费用外，实际投资已按照供地合同约定投资开发建设并完成开发投资总额的25%以上；

4．法律、法规、供地合同规定的其他条件。

工业用地使用权转让价格低于标定地价20%以上，政府可指定相关平台或单位行使优先收购权。

四层及以上配工业电梯的高标准厂房，在满足独立使用前提下，允许按幢、层等固定界限为基本单元分割转让。高标准厂房分割转让除符合上述条件外，项目必须全部竣工并取得全部不动产权证。

（二）受让条件。

1．工业用地原则上不得转让给自然人；

2．受让项目须符合《武进区工业园区产业项目准入指导意见（试行）》的要求；

3. 工业用地转让应取得属地镇（开发区）政府（管委会）的同意。

4. 受让方须与属地镇（开发区）政府（管委会）签订《工业用地二级市场产出监管协议》。（协议样本见附件，供参考）

5．法律法规规定的其他条件。

（三）转让监管要求。

受让方与属地镇（开发区）政府（管委会）签订的《工业用地二级市场产出监管协议》,应明确产业达产、履约条款等内容。《工业用地二级市场产出监管协议》中相关固定资产投资强度、亩均销售收入、亩均税收、能耗标准、环境标准等指标，如原土地供应时已明确的参照原条款执行；原土地供应时未明确的，其中亩均税收按上年度所在镇（开发区）工业企业亩均税收的平均值以上确定。受让方因自身原因未达到《工业用地二级市场产出监管协议》中约定的年度亩均税收要求的，按照协议约定追究违约责任。

通过司法拍卖导致工业用地使用权转移的，可参照适用上述转让监管要求，在受让方竞买成功后签署《工业用地二级市场产出监管协议》，并要求受让方按协议履行。

三、规范和完善工业用地二级市场出租

工业用地及地上建筑物通过二级市场出租的，不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定，在租赁期内，因买卖、赠与或继承等原因发生土地使用权转移的，原租赁合同对承租人和新土地使用权人继续有效。

以租赁方式取得的工业用地及地上建筑物转租的，应征得原出租人同意，承租人未经原出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

全部或部分工业用地及地上建筑物出租后，土地有偿使用合同载明的权利、义务仍由原建设用地使用权人承担。

行政审批部门在办理立项审批、环评批复、工商登记前，承租方须与属地镇（开发区）政府（管委会）签订《工业用地二级市场产出监管协议》,明确产业达产、履约条款等内容。《工业用地二级市场产出监管协议》中相关固定资产投资强度、亩均销售收入、亩均税收、能耗标准、环境标准等指标，如原土地供应时已明确的参照原条款执行；原土地供应时未明确的，其中亩均税收按上年度所在镇（开发区）工业企业亩均税收的平均值以上确定。承租方因自身原因未达到《工业用地二级市场产出监管协议》中约定的年度亩均税收要求的，按照协议约定追究违约责任。

四、监督管理

（一）健全复核验收机制。

各镇、开发区要健全工作机制，对受让、承租工业用地的项目及时组织开展项目复核验收。各相关职能部门要按照各自职责，配合做好复核验收工作。

（二）建立日常巡查机制。

各镇、开发区要充分发挥网格员作用，将工业用地转让和出租情况排查纳入网格员日常工作职责，及时掌握工业用地转让和出租情况。

五、组织保障

（一）加强组织领导。

区“危污乱散低”综合整治领导小组统筹协调本意见实施过程中的重大问题。领导小组成员单位各负其责，形成工作合力。

（二）加强宣传引导。

充分利用报纸、电视、互联网和新媒体，大力宣传通过工业用地二级市场实现“腾笼换鸟”、促进工业用地提质增效的优秀案例，营造良好的舆论氛围和营商环境。

本意见自发文之日起施行。

附件：工业用地二级市场产出监管协议样本

附件

工业用地二级市场产出监管协议样本

甲 方： （属地镇、开发区）

乙 方： （工业用地受让方或承租方）

为进一步规范我区工业用地二级市场，提升工业用地的产出水平，促进土地节约集约利用，甲乙双方依据《武进区工业园区产业项目准入指导意见（试行）》的要求，达成本监管协议。

一、地块基本情况

1. 地块位置：

2. 土地用途：

3. 受让（承租）用地面积： （㎡）

4. 受让（承租）建筑面积： （㎡）

5. 项目投资总额： （万元）

6. 产业准入类别：

7. 项目在 年 月 日之前投产，在 年 月 日之前达产。

二、基本要求

（一）甲方有权核验乙方建设项目的亩均税收、亩均销售收入等事项落实情况，经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

（二）乙方应遵守本协议约定的土地使用各方面的要求，开工、竣工、投产、达产等情况应以书面形式及时函告甲方，主动配合甲方的监管，提供相关资料。由于乙方的原因导致本协议相关要求无法认定的，视为未达到协议要求，甲方可以按照本协议约定追究乙方违约责任。

三、工业项目监管内容

（一）乙方取得的上述工业用地用于 （准入产业类型）的项目建设。如需变更，需要书面报经 （产业主管部门）同意。

（二）投资规模。乙方项目总投资额不低于 万元。

（三）产出效益。乙方确保本建设项目在不动产转移登记（承租）后 年（即 年 月 日前）达到亩均税收不低于人民币 万元，亩均销售收入不低于 万元。

（四）环境影响。乙方须按照建设项目、排污许可等有关环境保护的法律、法规和规章执行，配套建设和正常运行污染防治设施，防控环境污染。

（五）其他：

四、双方权利义务

（一）甲方积极为乙方项目争取上级政府及部门各类奖励和扶持政策，包括科技、人才、设备补贴等。

（二）甲方负责协助乙方协调与当地村委、村民等的关系，并参与调解相关纠纷，以支持乙方合理使用土地。

（三）甲方负责协助乙方协调与税务、工商、环保等部门的沟通，以支持乙方项目合法实施。

（四）乙方须在本协议约定的达产日期之后一个月内,向甲方申请达产认定，并主动配合甲方对产业项目用地绩效进行达产评价，如实提供相关材料，拒不配合的，视为乙方违约。

（五）乙方应在本协议生效后，向甲方出具总额不低于承诺年纳税总额20%的履约保证金。

五、违约责任

（一）经甲方核查，在该宗地上的建设项目达产后亩均税收达不到本协议约定要求的，乙方应承担违约责任并向甲方支付违约金。违约金为企业承诺每年形成的纳税总额与当年度企业实际形成纳税总额之间的差额。违约金甲方有权直接从履约保证金中予以扣除。

（二）乙方在达产日期之后一个月内未向甲方提出达产认定，乙方应向甲方交纳1万元违约金，且不因此解除乙方的达产认定申请义务。违约金甲方有权直接从履约保证金中予以扣除。

六、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决，如协商不成的，任何一方均可向常州市仲裁委员会提起仲裁。

七、协议生效

（一）本协议一式两份，具有同等法律效力，由甲乙双方各执一份。

（二）本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（三）本协议其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方（章）： 乙方（章）：

法定代表人（委托代理人） 法定代表人（委托代理人）

（签字）： （签字）：

年 月 日