

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2023〕5号

温州市人民政府办公室 关于印发《温州市工业用地项目全生命周期 绩效评估机制（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

《温州市工业用地项目全生命周期绩效评估机制（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

温州市人民政府办公室

2023年1月10日

（此件公开发布）

温州市工业用地项目全生命周期 绩效评估机制（试行）

为深入贯彻落实市委市政府关于要素市场化配置改革工作有关部署，进一步深化“亩均论英雄”工作，提升工业用地节约集约利用水平，探索建立工业用地“后评价”机制，促进工业经济持续高质量发展，结合我市实际，特制定本机制。

一、总体要求

根据《关于进一步加强工业用地高质量利用全周期管理的若干意见》（温政办〔2020〕53号），以土地要素市场化配置改革为契机，加快温州市工业项目全生命周期服务管理系统建设（以下简称系统），通过对工业用地项目建设期、达产期、稳产期等三个阶段实施数字化、规范化、闭环式绩效评估及结果运用，促进工业用地精准配置、高效利用和工业项目高质量发展。

二、评估范围

全市2020年7月1日以来供地的工业用地项目，分建设期、达产期、稳产期三个阶段进行评估。

三、评估内容

根据《国有建设用地使用权出让合同》《工业用地项目投资合同》（温资规〔2020〕122号）（以下简称“双合同”），工业用地项目全生命周期绩效评估内容主要包括：

（一）建设期评估内容：项目开工时效、竣工时效、容积率等 3 项指标完成情况。

（二）达产期评估内容：固定资产投资额、固定资产投资强度、亩均年产值、亩均年税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、研究开发费用总额占营业收入总额比例等 7 项指标完成情况。

（三）稳产期评估内容：亩均年产值、亩均年税收、单位能耗增加值、研究开发费用总额占营业收入总额比例、全员劳动生产率等 5 项指标完成情况。

固定资产投资额、年产值、增加值、全员劳动生产率、单位能耗增加值、单位排放增加值、研究开发费用总额占营业收入总额比例等相关指标，根据工作需要可委托第三方审计提供，并由相应主管部门予以确认。

四、评估办法

（一）建设期绩效评估。根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，在工业用地项目建筑工程竣工（以项目竣工备案表出具时间为准）后 30 天内，由各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）资规部门牵头，会同发改、经信、住建等部门，对建设期合同履行情况开展评估，评估结果分优秀、达标、不达标，并形成《建设期绩效评估报告》报属地工业用地项目全生命周期绩效评估工作领导小组办公室（以下简称绩效评估办）。

（二）达产期绩效评估。根据《工业用地项目投资合同》约

定，在达产验收期起 30 天内，各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）经信部门牵头，会同发改、科技、资规、生态环境、税务等部门，对达产期合同履行情况开展评估，评估结果分优秀、达标、不达标，并形成《达产期绩效评估报告》报属地绩效评估办。

（三）稳产期绩效评估。根据《工业用地项目投资合同》约定，在项目达产验收通过后设定不少于 5 年的稳产期。在项目达产每满 5 年后 30 天内，各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）经信部门牵头，会同发改、科技、资规、税务等部门，对照《工业用地项目投资合同》约定指标要求，对企业的亩均年产值、亩均年税收、单位能耗增加值、研究开发费用总额占营业收入总额的比例、全员劳动生产率等 5 项指标开展绩效评估，评估结果分优秀、达标、不达标，并形成《稳产期绩效评估报告》报属地绩效评估办。

（四）加强过程监测预警。依托系统功能的信息化、智能化建设和完善，根据“双合同”约定，强化项目建设期开竣工时间和固定资产投资进度监测预警、项目达产期投产运营相关指标的月度监测分析、项目稳产期生产经营状况及相关指标监测分析。对指标完成滞后的项目及时督促业主单位做好整改，确保三个阶段绩效评估顺利推进。

（五）评估结果公示复核。项目建设期、达产期、稳产期三个阶段独立评估，各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经

开区)绩效评估办及时将各牵头单位报送的《绩效评估报告》在当地政府官方网站上予以公示(公示期5个工作日),公示无异议后,再上报温州市绩效评估办。温州市绩效评估办根据实际情况对各地进行抽查复核。

五、评估应用

(一)分类标准。

按照双合同约定对工业用地项目的建设期、达产期、稳产期进行分阶段开展绩效评估,优秀、达标、不达标分类标准如下。

1.优秀:在约定时间内申请建设期、达产期、稳产期绩效评估验收,合同约定的各类指标在绩效评估中全部一次性通过核验的工业用地项目(企业)。

2.达标:在约定时间内申请建设期、达产期、稳产期绩效评估验收,合同约定的各类指标在绩效评估中部分未能一次性达到合同约定标准,经过约定时间整改后通过核验的工业用地项目(企业);或者工业用地项目(企业)超过规定申报时间,但在12个月以内申请建设期、达产期、稳产期绩效评估验收,合同约定各类指标绩效评估均一次性通过核验的工业用地项目(企业)。

3.不达标:在约定时间内申请建设期、达产期、稳产期绩效评估验收,合同约定的各类指标在绩效评估中部分未能一次性达到合同约定标准,经过约定时间整改后指标仍未全部达标的工业用地项目(企业);或者超过约定申报时间12个月以上申请建设

期、达产期、稳产期绩效评估验收的工业用地项目（企业）。

（二）结果应用。

1. 强化违约处置。评估结果为不达标的项目（企业），按照该项目（企业）“双合同”约定条款要求进行处置。

2. 强化政策激励。分别根据三个阶段评价结果，对项目（企业）在用地、用电、用水、用能、排污、融资等资源要素配置上参照“亩均论英雄”综合评价政策，实行供给价格和供给方式的差别化，各地要逐步建立工业用地项目（企业）绩效评价三个阶段评价结果与资源要素配置奖惩激励相结合的联动机制和实施细则，不达标的项目（企业）单位在相关激励政策应用和评优评先上要审慎考虑。

3. 强化比拼通报。对各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）绩效评估完成情况和评估结果实行晾晒通报，将评估结果通报至资规、税务等相关涉企部门，作为企业评优评先的重要依据。各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）每年将工业用地项目（企业）绩效评估工作任务分解到各牵头部门，并落实好相关责任主体。

4. 强化责任追究。审计部门应依法加强审计监督，对市属职能部门或属地政府及其工作人员失职、渎职及其他违法违纪行为，由相关职能部门依法依规予以处置。

六、工作保障

（一）加强组织领导。成立市工业用地项目全生命周期绩效

评估工作领导小组，市政府分管领导为组长，联系副秘书长、市经信局主要负责人任副组长，市经信局、市发展改革委、市科技局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市住建局、市投资促进局、市税务局等部门负责人为成员。工作领导小组办公室设在市经信局，负责全市工业用地项目全生命周期绩效评估工作日常事务。各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）要建立相应的工业用地项目全生命周期绩效评估工作领导小组，制定具体的工业用地项目全生命周期绩效评估实施方案，组织落实工业用地项目全生命周期绩效评估工作。

（二）明确职责分工。按照《关于进一步加强工业用地高质量利用全周期管理的若干意见》（温政办〔2020〕53号）规定及“双合同”约定条款，各地各部门要以高度的责任感参与工业用地项目全生命周期绩效评估工作，做好相关指标的核准或委托第三方机构开展审查认定。同时，确定专人做好工业用地项目全生命周期的日常服务管理和分阶段的绩效评估工作。

（三）加快系统建设。市发展改革委、市经信局、市自然资源和规划局、市投资促进局等部门要联合发力，加快推进温州市工业项目全生命周期服务管理系统建设，进一步完善系统功能，构建监测评估一体化的工业项目绩效评估管理驾驶舱，实现时空数据一仓汇集、动态更新、一体成像。通过系统建设对工业用地项目全生命周期各环节实施精准化、智能化的动态跟踪管理及绩效评估。

七、附则

（一）对 2018 年 5 月 11 日到 2020 年 6 月 30 日期间的“标准地”供地的工业用地项目，可参照本机制开展评估。

（二）本评估机制自 2023 年 2 月 10 日起施行，试行一年，有效期至 2024 年 2 月 9 日。

- 附件：
1. 职能部门绩效评估责任分工
 2. 项目绩效评估指标计算方法及说明
 3. 温州市工业项目全生命周期服务管理系统“标准地”供地项目线上达产验收操作细则（试行）

附件 1

职能部门绩效评估责任分工

发改部门负责单位能耗增加值核验工作。

经信部门负责牵头组织达产期、稳产期绩效评估工作。

科技部门负责研究开发费用总额占营业收入总额的比例核验工作。

资规部门负责牵头组织建设期绩效评估，开展开工时效、竣工时效、容积率等指标核验工作。

生态环境部门负责单位排放增加值核验工作。

税务部门负责亩均年税收核验工作。

固定资产总投资额、年产值、增加值、全员劳动生产率、单位能耗增加值、单位排放增加值、研究开发费用总额占营业收入总额的比例等相关指标，根据工作需要可委托第三方审计提供，并由相应主管部门予以确认。

附件 2

项目绩效评估指标计算方法及说明

一、固定资产投资总额（单位：万元）

固定资产投资总额：指厂房、设备和地价款（厂房和设备的投资额按照项目建成进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计，地价款按照土地合同约定成交金额计）。

二、固定资产投资强度（单位：万元/亩）

固定资产投资强度 = 固定资产投资总额 / 项目用地面积。

项目用地面积是指该项目用地红线范围内的土地面积，下同。

三、亩均年产值（单位：万元/亩）

计算方法 1：企业竞得土地后成立新公司，达产验收时及今后连续 X 年的亩均年产值按新公司达产后年销售产值除以本地块亩数认定。即：亩均年产值 = 销售产值 / 项目用地面积。

计算方法 2：企业竞得土地后不成立新公司，达产验收时及今后连续若干年的亩均年产值按该企业所属县级行政区域范围内年产值减去在竞得本地块之前三年平均年销售产值，再除以本地块亩数认定。即：亩均年产值 = (销售产值 - 前三年平均年销售产值) / 项目用地面积。

销售产值：具体以合同约定达产验收日期或在达产验收约定时间提前提出申请的日期前连续 12 个月销售产值合计数为准。

四、亩均年税收（单位：万元/亩）

计算方法 1：企业竞得土地后成立新公司，达产验收时及今后连续 X 年的亩均年税收按新公司达产后年税收除以本地块亩数认定。即：亩均年税收=税收实际贡献/项目用地面积。

计算方法 2：企业竞得土地后不成立新公司，达产验收时及今后连续若干年的亩均年税收按该企业所属县级行政区域范围内年税收减去在竞得本地块之前三年平均年税收，再除以本地块亩数认定。即：亩均年税收=（税收实际贡献-前三年平均税收实际贡献）/项目用地面积。

税收实际贡献：指企业税费“实际入库数”合计。“实际入库数”包含 13 项税（费）种：增值税、消费税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、印花税、城市维护建设税、车船税、资源税、教育费附加、地方教育附加。其中：增值税实际入库数=增值税不含调库净入库税收+生产型出口企业发生的“免抵”税额（含应调未调部分），具体以合同约定达产验收日期或在达产验收约定时间提前提出申请的日期前连续 12 个月税费“实际入库数”合计数为准。

五、单位能耗增加值（单位：万元/吨标煤）

单位能耗增加值=工业增加值/综合能耗。

工业增加值=固定资产折旧+劳动者报酬+生产税净额+营业盈余，下同。

综合能耗、固定资产折旧、劳动者报酬、生产税净额、营业

盈余等指标具体以合同约定达产验收日期或在达产验收约定时间提前提出申请的日期前连续 12 个月数据合计数为准。

六、单位排放增加值（单位：万元/吨）

单位排放增加值=工业增加值/排污量。

排污量：安装使用符合国家规定和监测规范的污染物自动监测设备的，按照污染物自动监测数据计算；未安装使用污染物自动监测设备的，按照监测机构出具的符合国家有关规定和监测规范的监测数据计算；因排放污染物种类多等原因不具备监测条件的，按照国务院生态环境主管部门规定的排污系数、物料衡算方法计算，具体以合同约定达产验收日期或在达产验收约定时间提前提出申请的日期前连续 12 个月排污量合计数为准。

七、研究开发费用总额占营业收入总额的比例

研究开发费用总额占营业收入总额的比例=研究开发费用总额/营业收入总额。

研究开发费用总额、营业收入总额具体以合同约定达产验收日期或在达产验收约定时间提前提出申请的日期前连续 12 个月数据合计数为准。

八、全员劳动生产率（单位：万元/人·年）

全员劳动生产率=工业增加值/年平均职工人数。

年平均职工人数：指企业年度平均从业人员数。

九、容积率

容积率=项目总建筑面积/项目用地面积。

附件 3

温州市工业项目全生命周期服务管理系统 “标准地”供地项目线上达产验收操作细则

(试行)

“标准地”供地项目达产验收作为进一步巩固工业项目建设成果，促进工业项目投产达效，尽快形成经济增量的一项重要工作内容，根据温州市工业项目全生命周期服务管理系统建设需要，按照《关于进一步加强工业用地高质量利用全周期管理的若干意见》（温政办〔2020〕53号）有关要求，结合温州市“标准地”供地项目的特点，特制定本细则。

一、验收对象

“标准地”制度实施区域范围内，通过“标准地”方式供地，已录入温州市工业项目全生命周期服务管理系统（以下简称系统），且在约定期限内已通过竣工验收并投产的工业项目。

二、验收内容和标准

验收内容包括固定资产投资额、固定资产投资强度、亩均年产值、亩均年税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、研究开发费用总额占营业收入总额的比例、容积率等 8 项指标。

达产验收时，由各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）税务、发改、生态环境、科技、资规等部门，根据《工

业用地项目投资合同》，分别对以上各项指标进行核验，或者委托第三方审计机构对相关指标进行审查认定，通过判断各类达产验收指标是否达到合同约定值，出具单项指标核验结果，由系统根据各项指标核验结果，自动生成达产验收结果“通过”或“不通过”。

三、验收流程

（一）生成信息。系统根据《工业用地项目投资合同》约定期限，自动生成达产验收提示信息，发送给项目属地乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）和企业。

（二）提出申请。企业应在收到达产验收提示信息后，及时登录浙江政务服务网或“浙里办”APP进入“浙里找地”应用填写《“标准地”供地项目达产验收申请表》（见附件3-2，以下简称《达产验收申请表》），提出达产验收申请，若20日后未申请，系统发送预警信息，由项目属地乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）督办。企业若因不可抗力事件延迟达产验收日期，须填写延期后的具体时间，并提交达产验收延期申请，由县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）经信部门审批确认后，系统自动将该日期设为新的达产验收日期，到期再生成达产验收申请提示信息。

（三）生成任务。系统接收到《达产验收申请表》后，生成《“标准地”供地项目达产验收表》（附件3-3，以下简称《达产验收表》）发送给对应的达产验收职能部门，转派在线核验任

务，并发送提示信息。

（四）指标核验。各职能部门接收到核验任务后，须在 15 个工作日内登录系统，按照职能部门指标核验责任分工完成核验工作，并在《达产验收表》填写单项指标部门核定结果“通过”或“不通过”。15 日后未完成核验的部门，系统发送即将逾期预警信息，若核验逾期，系统将通知县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）经信部门，由经信部门联系该职能部门上线核验。相关核验指标在无法取得情况下，职能部门根据工作需要可委托第三方审计取得并予以确认。

（五）生成结果。满足 8 项指标全部生成验收结果后，由系统根据各单项指标核定结果，自动生成达产验收结果（8 项指标全部通过则达产验收通过，否则验收不通过），并将达产验收结果发送给各县（市、区）、温州海经区、温州高新区（经开区）经信部门、属地乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）和企业。达产验收通过的，系统自动推送到稳产阶段。

（六）整改复验。未通过达产验收的，由属地乡镇人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）填写具体整改要求，并督促指导企业完成整改，最长可以延期 12 个月再予以达产验收，具体验收流程同上；限期整改后仍未通过达产验收的，由企业按相关法律法规和合同约定承担相应违约责任。

四、其他事项

1. 未签订《工业用地项目投资合同》的项目，应由属地乡镇

人民政府（街道办事处、经济开发区管委会）根据实际供地情况与企业补签合同。

2. 企业应对申报资料及相关数据的真实性负责，如擅自伪造或存在与实际不符的情况，达产验收结果无效。

3. 各部门要以高度的责任感参与达产验收工作，明确工作职责，确定专人，结合自身职能按合同约定标准，严格做好“标准地”供地项目实施的日常指导和达产验收工作。

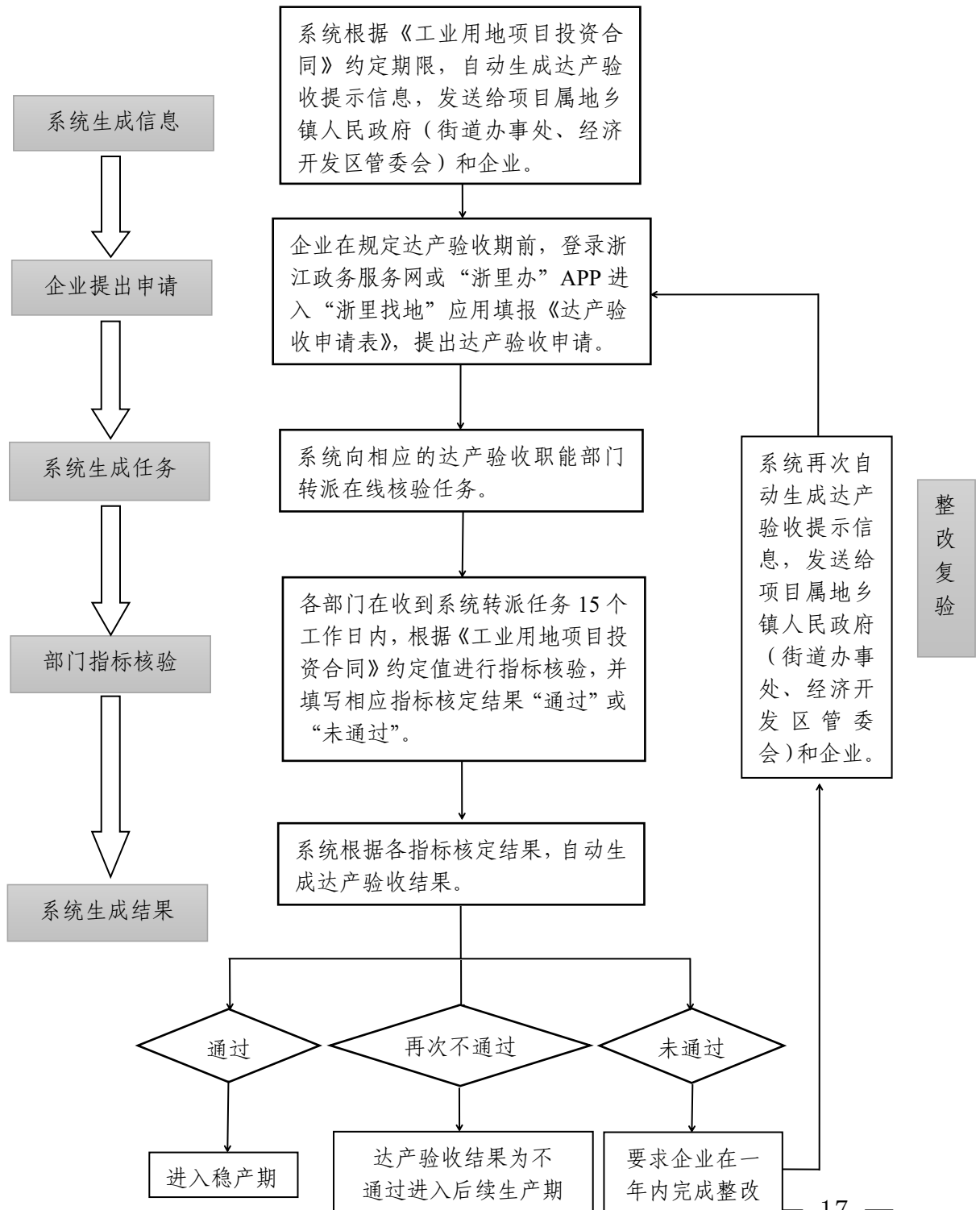
4. 如遇到系统问题或其他原因，无法实行项目线上达产验收，应由人工介入，转为线下联合达产验收。

附件：3-1. 在线达产验收流程图

3-2. “标准地”供地项目达产验收申请表

3-3. “标准地”供地项目达产验收表

在线达产验收流程图



附件 3-2

“标准地” 供地项目达产验收申请表

企业信息	项目名称			
	企业名称			
	企业负责人		联系方式	
	企业联系人		联系方式	
地块信息	地块名称			
	地块地址			
	该地块占地面积 (亩)		该地块建筑面积 (平方米)	
产业信息	合同约定产业定位		实际产业	
供地、 开竣工、 投产日期	项目供地日期			
	合同约定开工日期		实际开工日期	
	合同约定竣工日期		实际竣工日期	
	合同约定投产日期		实际投产日期	
	合同约定达产日期		实际达产日期	
	是否因不可抗力 事件达产验收延期	是		

供地项目 各类指标 完成情况	各类指标	企业 自评值	达产验收指标	合同 约定值	企业 自评值
	固定资产投资额 (万元)		固定资产投资额 (万元)		
	销售产值 (万元)		固定资产投资强度 (万元/亩)		
	税收实际贡献 (万元)		亩均年产值 (万元/亩)		
	工业增加值 (万元)		亩均年税收 (万元/亩)		
	综合能耗 (吨标煤)		单位能耗增加值 (万元/吨标准煤)		
	排污量 (吨)		单位排放增加值 (万元/吨)		
	研究开发费用总额 (万元)		研究开发费用总额占营业收入 总额的比例(%)		
	营业收入总额 (万元)		容积率		

说明：销售产值、税收实际贡献、工业增加值、综合能耗、排污量、研究开发费用总额、营业收入总额等指标以合同约定达产验收日期或在达产验收约定时间提前提出申请的日期前连续 12 个月数据合计为准。

附件 3-3

“标准地” 供地项目达产验收表

企业信息	项目名称			
	企业名称			
	企业负责人		联系方式	
	企业联系人		联系方式	
地块信息	地块名称			
	地块地址			
	该地块占地面积 (亩)		该地块建筑面积 (平方米)	
产业信息	合同约定产业定位		实际产业	
供地、 开竣工、 投产日期	项目供地日期			
	合同约定开工日期		实际开工日期	
	合同约定竣工日期		实际竣工日期	
	合同约定投产日期		实际投产日期	
	合同约定达产日期		实际达产日期	
	是否因不可抗力 事件达产验收延期	是		

	各类指标	企业自评值	部门核定值	达产验收指标	合同约定值	企业自评值	部门核定结果
达产验收结果	固定资产投资额 (万元)			固定资产投资额 (万元)			
	销售产值 (万元)			固定资产投资强度 (万元/亩)			
	税收实际贡献 (万元)			亩均年产值 (万元/亩)			
	工业增加值 (万元)			亩均年税收 (万元/亩)			
	综合能耗 (吨标煤)			单位能耗增加值 (万元/吨标准煤)			
	排污量 (吨)			单位排放增加值 (万元/吨)			
	研究开发费用总额 (万元)			研究开发费用 总额占营业收入 总额的比例 (%)			
	营业收入总额 (万元)			容积率			
		联合达产 验收结果 /整改意见					

说明：销售产值、税收实际贡献、工业增加值、综合能耗、排污量、研究开发费用总额、营业收入总额等指标以合同约定达产验收日期或在达产验收约定时间提前提出申请的日期前连续 12 个月数据合计为准。

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

温州市人民政府办公室

2023年1月10日印发
