**宝山区产业用地出让全生命周期管理实施细则**

**（征求意见稿）**

**第一条（目的和依据）**

为全面推进土地资源高质量利用，深化产业用地市场化配置改革，强化产业用地出让全生命周期管理，实现产业用地更集约、更高效、更可持续的高质量利用，根据《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》（沪规划资源用[2020]351号）、《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规[2021]6号）等，结合本区实际，制定本实施细则。

**第二条（定义及适用范围）**

本细则所称产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，以建设用地使用权有偿使用合同（以下简称“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评估和监管，通过健全用地产业准入、综合效益评估、土地使用权退出等机制，将项目建设、投入、产出、节能、生态环境、本地就业等经济、社会、环境各要素纳入合同管理，实现产业用地利用管理系统化、精细化、动态化。

本区范围内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等建设用地适用本实施细则。

涉及存量产业用地改扩建、盘活转型、划拨转出让、整体或分割转让及其他存量建设用地转型为产业用地等情形参照本实施细则执行。

本细则所称园区平台，是指承担产业园区建设、运营管理的平台型企业。本细则所称领军企业，是指处于行业领先地位，具备打造上下游产业链能力的企业。园区平台及领军企业，经区政府认定后，按照本细则相关条款执行。

**第三条（基本原则）**

（一）坚持“亩产论英雄、效益论英雄、能耗论英雄、环境论英雄”，提升单位土地经济承载容量和产出水平，推进产业空间治理。

（二）坚持遵循项目全生命周期规律，合理确定产业用地弹性出让年期。

（三）坚持落实土地利用全要素管理，明确产业用地的单位土地投入、产出、节能、生态环境、本地就业等经济、社会、环境约束性指标。

（四）坚持实施土地利用全过程管理，实现项目开竣工、投达产、土地利用绩效评估和土地使用权退出的系统化、精细化、动态化管理。

**第四条（职责分工）**

**（一）工作机制**

成立区产业用地管理协调工作组，由区政府分管领导任组长，由区发展改革委、区经委、区科委、区建管委、区科创委、区规划资源局、区生态环境局、区财政局、区市场监管局、区税务局、区人力资源社会保障局、区土地储备中心、各街镇（园区）分管领导任组员，负责全区产业项目招商、投资、建设及工商登记、税务办理等相关工作，重点对涉及产业准入、绩效评估、环境保护、土地使用权退出、行政审批等重大事项进行专题研究，协调各部门工作进展，确保项目落地。

**（二）职责分工**

**区发展改革委**负责对产业项目总投资和投资强度进行监管；**区经委**负责产业项目投产认定，并对产业项目进行达产评估、过程评估和到期评估，开展资源利用效率评价；**区科委**负责对产业项目科技指标进行认定；**区建管委**负责产业项目施工许可证等事项审批；**区科创委**负责制定本区产业准入和产业用地标准，牵头开展产业项目评审；**区规划资源局**负责产业项目方案、工程规划许可证等事项审批，负责不动产登记，并对产业项目开竣工时间进行监管；**区生态环境局**负责产业用地环境保护的监督管理；**区财政局**负责对产业项目违约金和罚没的时间履约保证金明确收取和使用渠道，解除出让合同后返还剩余年期土地出让金及宗地范围内建构筑物及附属设施残余价值补偿款；**区市场监管局**负责协同区经委、区规划资源局共同把关产业项目股权转让；**区税务局、区人力资源社会保障局**等其他相关部门配合做好产业用地涉及本地就业、税收及土地出让金的管理等工作；**区土地储备中心**负责产业项目土地出让；**各街镇（园区）**负责时间履约保证金收取并采取分阶段履约退还或违约罚没的差别化管理，并配合项目投产认定、投资认定、绩效评估、履约考核等。

**第五条（产业项目准入）**

新增供应的产业用地以及存量产业用地改扩建、盘活转型、划拨转出让、整体或分割转让及其他存量建设用地转型为产业用地等情况须符合我区城市规划、产业发展规划、环境保护、科技创新、经济效益和社会管理等要求。（具体参照《宝山区产业项目准入评估办法（2021版）》执行）

（牵头部门：区科创委，配合部门：区发改委、区经委、区科委、区生态环境局、区规划资源局、街镇（园区））

**第六条（出让环节管理）**

**（一）提前开展设计方案编制**

为使新增供应的产业项目早落地早开工，围绕“拿地即开工”目标，街镇（园区）在招商基本确定后，提示意向单位立即启动建筑设计方案编制。区土地储备中心督促街镇（园区）指导意向单位在土地出让前完成建筑设计方案编制。

（牵头部门：街镇（园区）、区土地储备中心，配合部门：区发改委、区经委、区科委、区科创委、区生态环境局、区规划资源局）

**（二）平台公司、领军企业认定**

园区平台的认定类型，包括受政府委托、承担区域发展职责的功能性平台；与属地集体经济组织联合成立的合作型平台；独立发展运营的市场化平台。区科创委应按照上述类型进行认定，对申报企业的主体类型、资质条件、经营业绩、运营服务能力、产业招商资源等情况进行集体会审，报区政府集体决策认定。经认定的园区平台，应与街镇（园区）签订框架协议，按照权责对等原则，形成园区平台全生命周期管理要求清单，包括园区平台运营区域范围、产业招商、公共服务、公共产品责任，区域产业准入及绩效标准，可转让物业产业准入审定部门及长效监管机制，违约处置措施及退出方式。

领军企业由区科创委参照园区平台管理办法开展认定工作，报区政府集体决策认定。

（牵头部门：区科创委，配合部门：区经委、区科委、区发改委、区规划资源局、区生态环境局、区土地储备中心、街镇（园区））

**（三）土壤和地下水地质环境保护**

产业用地出让前，应由区土地储备中心组织实施土壤和地下水的检测和评估，检测和评估报告作为建设用地使用权出让合同附件。产业用地土壤和地下水有严重污染的，需落实治理修复，在未通过验收前不得出让，并按照“谁污染、谁付费”的原则，由原建设用地使用权人承担土壤和地下水质环境修复的相关费用。原建设用地使用权人不明或无力承担修复费用的，由街镇（园区）承担托底责任。

（牵头部门：区生态环境局，配合部门：区土地储备中心、街镇（园区））

**（四）项目时间履约保证金**

为保证产业项目按时开工、竣工、投产，所在街镇（园区）在招商时应告知项目单位按时缴纳项目时间履约保证金或保函并纳入土地出让合同。即项目单位在土地出让合同签订后5个工作日内按土地出让合同价款的20%作为项目时间履约保证金向街镇（园区）缴纳（或提交保函）。一般按开工、竣工、投产6:2:2设置，由街镇（园区）采取分阶段履约退还或违约罚没的差别化方式管理。

（一）项目单位应按照土地出让合同按时缴纳项目时间履约保证金（或提交保函），不能按时缴纳全部项目时间履约保证金，延期付款超过60日，由区规划资源局向项目单位下达《逾期通知书》，经催缴仍不缴纳的，经区产业用地管理协调工作组同意后可以解除出让合同并要求项目单位赔偿损失，项目单位无权返还定金。

（二）项目单位按出让合同约定开工、竣工、投产的，可以按阶段分别向所在街镇（园区）提出履约保证金退还申请。所在街镇（园区）应在认定后15个工作日内全额返还各阶段的履约保证金和相应的银行存款利息。

（三）项目单位因自身原因未能按照合同约定日期开工或竣工的，并经区规划资源局向企业下达《督促开竣工通知》后仍不履约的，以开工或竣工履约保证金的50%支付违约金；超过6个月的，以全部履约保证金支付违约金。超过1年未开工或竣工的，经区产业用地管理协调工作组同意后可以解除出让合同，收回土地使用权，扣除定金后，返还剩余年期的土地出让价款，全额返还竣工、投产时间履约保证金及银行存款利息。

（四）项目单位因自身原因未能按照合同约定日期投产的，以全部投产履约保证金支付违约金，并由街镇（园区）和项目单位重新约定投产日期，最长不得超过6个月。项目超过约定或重新约定投产时间的，并经区经委向企业下达《逾期投产告知书》后仍不履约的，经区产业用地管理协调工作组同意后可以解除出让合同，收回土地使用权，扣除定金后，返还剩余年期的土地出让价款。

（牵头部门：街镇（园区）、区经委、区科创委、区规划资源局，配合部门：区财政局）

**第七条（开竣工管理）**

区规划资源局是项目开竣工的监管部门，负责督促项目单位按合同要求按时开竣工。

**（一）开竣工认定标准**

开工时间以取得《施工许可证》并现场完成打桩或整地块完成开挖为准；竣工时间以现场建筑物已完工并已完成竣工验收为准。

**（二）开竣工时间要求**

新增产业项目在交地后6个月内开工；建筑面积在1万平方米以下的项目，原则上在交地后24个月内竣工；建筑面积在1万平方米以上的项目，原则上在交地后30个月内竣工。项目单位不能按期开竣工，应提前30日向所在街镇（园区）提出延建申请并说明原因，经所在街镇（园区）同意后报区规划资源局审核，同意开竣工延建的，延建期限均不得超过3个月。

**（三）开竣工认定要求**

项目单位应在合同约定开竣工时间内将《施工许可证》、《建筑工程综合竣工验收合格通知书》及现场照片等材料及时报送至区规划资源局及所在街镇（园区）。逾期不提交的，视作未按时开竣工。

（牵头部门：区规划资源局，配合部门：区建管委、街镇（园区））

**第八条（投产管理）**

区经委是项目投产认定的监管部门，负责督促项目单位按合同要求按时投产。

**（一）投产认定标准**

1、生产制造类。项目完成设备调试、具备生产能力、设备正常运营。

2、研发总部类。项目正式开园运营，至少有一家招引企业签订租赁协议。

**（二）投产时间要求**

建筑面积在1万平方米以下的项目，原则上在交地后不超过30个月内投产；建筑面积在1万平方米以上的项目，原则上在交地后不超过36个月内投产。申请延期开竣工并获批准的项目，投产时间依次顺延，延期投产时限最长不得超过6个月。

**（三）投产认定要求**

项目单位应在合同约定投产时间后5个工作日内向所在街镇（园区）提交《宝山区全生命周期管理项目投产认定表》（附件一）及相关证明材料，所在街镇（园区）确认后提交至区经委。逾期不提交的，视作未按时投产。

（牵头部门：区经委，配合部门：区发改委、区建管委、区规划资源局、区生态环境局、街镇（园区））

**第九条（投资管理）**

区发改委是项目总投资和投资强度认定的监管部门。

**（一）投资认定标准**

原则上以已纳统的固定资产投资量为基本依据，对无法纳统项目由项目单位提供本项目建设相关投资证明材料作为参考。

**（二）投资认定要求**

经区经委认定投产后，项目单位应在出让合同约定的时间内将投资相关证明材料报送至所在街镇（园区）及区发改委。经区发改委认定项目固定投资和投资强度未达到出让合同约定标准的，项目单位应按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，支付相当于同比例土地出让价款的违约金，并继续履约。

（牵头部门：区发改委，配合部门：区经委、区建管委、区规划资源局、区生态环境局、区统计局、街镇（园区））

**第十条（土地利用绩效评估）**

建立产业项目土地利用绩效评估制度。由区经委负责土地利用绩效评估工作，所在街镇（园区）配合区经委开展土地利用绩效评估工作。土地利用绩效评估分为达产评估、过程评估和到期评估三个阶段。项目单位应在出让合同约定的达产或综合评估时间内将达产相关证明材料报送至所在街镇（园区）及区经委。

**（一）评估标准**

达产、过程和到期评估应按照本市土地利用绩效评估标准（《上海市产业用地指南》（2019年版）等）和程序的规定及我区有关规定分阶段进行。评估内容应包括土地出让合同中约定的达产销售收入、达产税收总额、达产税收产出强度以及项目能耗、安全生态环境、本地就业等。

土地利用绩效评估中，项目税收总额未达到合同约定标准但不低于合同约定标准30%，项目单位应按照实际差额部分的80%支付违约金。

**（二）达产、过程和到期评估时间要求**

**达产时间要求：**建筑面积在1万平方米以下的项目，原则上在交地后不超过60个月内达产；建筑面积在1万平方米以上的项目，原则上在交地后不超过72个月内达产。

**过程评估时间要求：**自出让合同约定达产年限后的第3年开始每4年对项目达产情况进行综合评估认定。

**到期评估时间要求：**土地出让期限届满前1年，项目单位申请续期进行综合评估认定。

**（三）达产、过程和到期评估认定要求**

项目单位应在约定达产日期后1个月、过程评估前1个月及土地出让期限届满前1年内向所在街镇（园区）提交《宝山区产业用地全生命周期管理土地利用绩效评估表》（附件二）及相关证明材料，所在街镇（园区）确认后提交至区经委。逾期不提交的，视作未按时达产或综合评估不达标；

（牵头部门：区经委，配合部门：区发改委、区建管委、区规划资源局、区生态环境局、街镇（园区））

**第十一条（合同到期及续期）**

合同约定使用年限届满，项目单位需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年向区规划资源局提出续期使用申请，符合土地利用总体规划和产业发展导向，满足节能、生态环境要求，经区经委组织土地利用绩效综合评估达标的，报区产业用地管理协调工作组同意后，可采用协议方式取得续期建设用地使用权，重新签订出让合同，继续实施全生命周期管理。

土地利用绩效综合评估不达标的或因社会公共利益需要未获批准或项目单位未提出续期申请的，合同自然终止，区规划资源局无偿收回土地使用权，项目单位应按规定办理土地使用权注销登记，交回土地使用证，地上建构筑物及附属设施按合同约定处理。

（牵头部门：区经委、区规划资源局，配合部门：区发改委、区建管委、区生态环境局、街镇（园区））

**第十二条（主动退出机制）**

在项目约定的开工日期之前或达产之后，因项目单位自身原因无法开发建设或运营的，项目单位可申请解除土地出让合同，经区产业用地管理协调工作组同意，按照约定终止合同，收回土地使用权。出让价款及项目时间履约保证金按合同约定退还；地上建筑物及附属设施根据收回时的残余价值给予相应补偿。

（牵头部门：区规划资源局、区财政局，配合部门：街镇（园区））

**第十三条（强制退出机制）**

项目单位应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，按照合同约定，经区产业用地管理协调工作组同意后可无偿收回建设用地使用权及地上建构筑物及附属设施。

（一）按照本细则第十条规定，在达产评估、过程评估、到期评估阶段，经区经委评估认定不符合要求，按合同约定应当收回建设用地使用权的；

（二）项目单位在使用过程中造成严重环境污染，经区生态环境局认定的。

（三）项目单位擅自改变土地用途，违法情节严重，在规定期限内未完成整改的；

除上述情形外，区产业用地管理协调工作组还可结合本区实际及项目情况，另行设定本地就业人口管理、投产达产后低效运行等方面的强制退出要求，纳入出让合同条款。

（牵头部门：区规划资源局，配合部门：区发改委、区经委、区科委、区科创委、区财政局、区生态环境局、街镇（园区））

**第十四条（转让管理）**

**（一）新供产业项目转让管理要求**

产业项目类工业用地和产业项目类研发用地建设用地使用权不得整体或分割转让，宗地上的物业应整体持有；标准厂房类工业用地建设用地使用权不得整体或分割转让，宗地上的房屋不得分幢、分层、分套转让，可出租；通用类研发用地建设用地使用权不得整体或分割转让，宗地上房屋可出租，项目单位需持有70%以上的物业产权，剩余部分可转让；

园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地和通用类研发用地，除生活配套设施以外的物业可转让不超过50%。园区平台采用直接转让的比例不超过可转让物业的60%，领军企业采用直接转让的比例不超过可转让物业的40%。

园区平台转让的物业，自转让登记之日起5年内不得再次转让，5年后确需转让的可由园区平台或区政府指定机构按约定价格优先回购，放弃优先回购的可以转让给符合产业准入要求的企业或研发机构。领军企业转让的物业只能由领军企业或区政府指定机构按约定价格回购。

**（二）新供可租可售的产业项目转让要求**

1、对于新供的标准厂房、研发总部通用类可租可售的产业项目，项目单位需按出让合同的要求编制租售方案，并将方案及租售企业的相关材料提交至街镇（园区）审核；

2、租售建筑面积在3000平方米以下的项目由街镇（园区）牵头开展产业准入评估；租售建筑面积在3000平方米以上的项目，街镇（园区）审核同意后，报区科创委牵头开展产业准入评估，产业项目准入流程参照第五条执行，产业绩效指标不得低于原项目单位产业准入时的指标。区自然资源确权登记事务中心可凭项目准入通过文件办理转移登记手续，销售单元按大产证登记单元为准。若发现产业用房租售对象、租售方式不符合产业项目准入要求的，可取消可转让物业的支持政策；

3、区科创委应加强园区平台、领军企业的运营监管，定期组织评估，对于未按照框架协议约定落实区域发展责任，引入产业和科研项目不符合区域产业准入要求，依约进行处置，可取消可转让物业的支持政策。对综合评估不达标并经整改仍不符合要求的，可取消相应园区平台、领军企业资格认定。

**（三）新供产业项目股权转让要求**

项目单位出资比例结构、项目公司股权结构、实际控制人改变的，应向所在街镇（园区）提交《宝山区产业项目股权结构变更审核意见表》（附件三），说明转让或变更原因，由街镇（园区）出具审核意见并提交区规划资源局进行审核。

**（四）存量节余土地分割转让要求**

产业项目类工业用地在依法取得房地产权证后，在满足自身需要后节余尚未开发的土地，在不改变土地用途的情况下，项目单位可向区规划资源局申请节余土地分割转让。

（牵头部门：区科创委、区经委、区规划资源局，配合部门：区发改委、区科委、区生态环境局、街镇（园区））

**第十五条（存量工业用地盘活利用）**

**1、划拨转出让的工业用地项目。**在符合规划和产业导向的前提下，按新增产业项目的准入标准进行审核，通过后原土地权利人可按存量房补地价方式办理出让手续，并纳入全生命周期管理；

**2、存量工业用地改扩建后的自用项目。**为进一步提高存量用地盘活积极性，按照规划允许改扩建后自用的项目，达产后税收应达到新增产业项目准入标准的70%，并作为合同条款纳入补充合同中；

**3、存量工业用地厂房租赁引入新产业项目。**利用存量工业用地厂房，包括改扩建以及装饰装修后拟引入的产业项目应符合区域产业导向和发展定位，达产后税收应达到新增产业项目准入标准，并作为合同条款纳入补充合同中；

**4、存量工业用地转型项目。**倡导集中成片的存量工业用地区域整体转型，允许园区平台等专业企业参与原权利人为主导的联合体，通过存量补地价办理用地手续，实施转型开发。零星工业用地经区政府批准由原权利人通过存量补地价后实施转型开发的，应向政府无偿提供不少于10%比例的建设用地用于公益性设施、公共绿地等建设，如无法提供公益性建设用地的，应将不少于15%的地上经营性物业产权无偿提供区政府相关部门。转型为研发用地的，准入标准参照新增研发用地项目。

（牵头部门：区科创委、区经委、区规划资源局，配合部门：区发改委、区科委、区生态环境局、街镇（园区））

**第十六条（登记管理）**

按照产业用地全生命周期管理要求，切实加强产业用地不动产登记管理。各类产业用地应当以出让合同约定的用地范围进行不动产登记，不得分割办理登记。产业用地自持部分物业应当设定统一不动产登记单元，并发放一本不动产权证，不得分证办理。

按照出让合同约定，对产业用地转让条件、建设用地使用权人出资比例、股权结构、实际控制人等重要约定内容，应当在不动产登记簿和不动产权证附记栏内予以注记。建设用地使用权人办理转移登记或变更重要注记内容时，应当提供区规划资源局审核同意的意见。

存量项目盘活转型中需无偿移交政府部门的设施物业，可由合同约定的接收部门按规定办理首次登记。

（牵头部门：区规划资源局，配合部门：街镇（园区））

**第十七条（其他管理）**

对于划拨用地和使用集体土地，参照出让用地全生命周期管理要求，街镇（园区）准入时应与土地权利人或入住企业签订全生命周期监管协议，主要包括产出效益、节能生态环境、违约责任等内容。

**第十八条（应用解释）**

本实施细则由区经委、区规划资源局负责解释。

**第十九条（施行日期）**

本实施细则自发布之日起施行，有效期至2027年月日。

附件一：

宝山区全生命周期管理项目投产认定表

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称（公章） |  |
| 所在街镇 |  | 地址 |  |
| 项目联系人 |  | 联系电话 |  |
| 土地出让合同号 |  | 补充合同号 |  |
| 占地面积（亩） |  | 建筑面积（平方米） |  |
| 准入产业类型（代码） |  | 土地出让年限（“先租后让”土地租赁年限） |  |
| 供地类别 | □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、□存量项目 |
|  | 合同约定事项 | 实际履约情况 | 备注 |
| 项目总投资（万元） |  |  |  |
| 固定资产投资（万元） |  |  |  |
| 固定资产投资强度（万元/亩） |  |  |  |
| 投产时间（年/月/日） |  |  |  |
| 申明：我单位提供的材料内容真实可靠，相关数据真实，无任何虚假。如有不实，愿意承担相应的法律责任。法人代表签名：公司盖章：日期： |
| 镇、园区认定意见：分管领导签名：镇、园区盖章：日期： |
| 区经委认定意见：分管领导签名：区经委盖章：日期： |

附件：1、上海市国有建设用地使用权出让合同及补充合同；2、营业执照正本复印件；3、发改委项目备案复印件；4、上海市建设工程竣工规划验收合格证复印件；5、国定资产清单（企业公章）；6、厂区全景、车间内部、办公室照片各一张（企业公章）；7、其他应交附件资料。

附件二：

宝山区工业用地全生命周期管理

土地利用绩效评估表

（达产评估/过程评估/到期评估）

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称（公章） |  |
| 所在街镇 |  | 地址 |  |
| 项目联系人 |  | 联系电话 |  |
| 土地出让合同号 |  | 补充合同号 |  |
| 占地面积（亩） |  | 建筑面积（平方米） |  |
| 准入产业类型（代码） |  | 土地出让年限（“先租后让”土地租赁年限） |  |
| 供地类别 | □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、□存量项目 |
|  | 合同约定事项 | 实际履约情况 | 备注 |
| 项目总投资（万元） |  |  |  |
| 固定资产投资（万元） |  |  |  |
| 固定资产投资强度（万元/亩） |  |  |  |
| 投产时间（年/月/日） |  |  |  |
| 达产税收总额（万元/年） |  |  |  |
| 达产税收产出强度（元/年平方米） |  |  |  |
| 土地产出率（万元/亩） |  |  |  |
| 销售产出率（万元/亩） |  |  |  |
| 税收产出率（万元/亩） |  |  |  |
| 产值水耗（立方米/万元） |  |  |  |
| 产值能耗（吨标准煤/万元） |  |  |  |
| 就业人数（个/百万元产值） |  |  |  |
| 申明：我单位提供的材料内容真实可靠，相关数据真实，无任何虚假。如有不实，愿意承担相应的法律责任。法人代表签名：公司盖章：日期： |
| 镇、园区认定意见：分管领导签名：镇、园区盖章：日期： |
| 经委认定意见：分管领导签名：经委盖章：日期： |
| 备注： |

附件：1、上海市国有建设用地使用权出让合同及补充合同；2、营业执照正本复印件；3、营收、税收缴纳证明；4、其他应交附件资料。

附件三：

宝山区产业项目股权结构变更审核意见表

|  |
| --- |
| 编号： |
| 申请企业 |  |
| 所在镇、园区 |  | 四至范围 |  |
| 出让合同号 |  | 出让日期 |  |
| 出让面积（平方米） |  | 产业类型 |  |
| 原股权情况 |  | 申请变更后股权情况 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 企业股权结构变更情况说明 | 申请企业法人签字： （公章） 年 月 日 |
| 镇、园区意见 |  （公章） 年 月 日 |
| 区经委意见 |  （公章） 年 月 日 |
| 区规划资源局意见 |   （公章） 年 月 日 |