

郑县产业集聚区百园增效行动 领导小组文件

郑百园增效（2022）2号

郑县产业集聚区百园增效行动领导小组 关于印发《郑县工业用地“标准地”出让 实施方案》的通知

各成员单位，县人民政府各有关单位：

《郑县工业用地“标准地”出让实施方案》已经县产业集聚区“百园增效”行动领导小组同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



2022年9月19日

郟县工业用地“标准地”出让实施方案

为深化资源市场化配置改革，优化营商环境，促进土地节约集约利用，提高我县新增工业项目用地审批效率，推动工业用地“标准地”（以下简称“标准地”）出让，更好的服务县域经济高质量发展，根据《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）、《平顶山市人民政府办公室关于印发平顶山市推行工业用地“标准地”出让实施办法的通知》（平政办〔2021〕18号）精神，结合我县实际，制定本方案。

一、工作目标

（一）目标要求。“标准地”即在完成区域评估的基础上，对国土空间规划确定为工业用途的国有建设用地，明确亩均投资强度、亩均税收、容积率、环境标准等控制性指标作为“标准”的拟出让宗地。

“标准地”出让是指按照“标准”实施储备土地开发，带“标准”出让土地，同步签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》），企业按“标准”用地，各有关部门对照“标准”实施全生命周期联合监管，形成“按标做地、明标供地、履标用地、对标管地”的出让制度。

2022年10月底前，对全县新增工业用地全面推行“标准地”出让和全生命周期管理制度，实现工业用地“标准地”出让交地即发证、拿地即开工。

（二）适用范围。“标准地”出让实施范围为经开区内的新增工业用地出让（经开区外的工业用地出让可参照执行）。

二、主要任务

（一）开展区域评估。县经开区管委会按照《河南省人民政府办公厅关于实施工程建设项目区域评估的指导意见》（豫政办〔2019〕10号）要求，采取政府购买社会服务等方式，统一组织对经开区内土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、洪水影响、地震安全性、气候可行性、环境评价等事项实施区域评估；文物保护、地质勘测、社会稳定风险评价等事项，由县自然资源局在土地出让前，采取政府购买社会服务等方式，分宗组织实施。对符合区域评估成果适用条件的单个项目，有关部门直接使用相关区域评估成果，不得要求申请人再单独组织评估评价。

（二）完善用地指标。县经开区管委会在国土空间总体规划和区域评估的基础上，组织相关部门根据职责分工，按照中央、省、市有关控制指标要求，制定规划用地指标、亩均投资强度、亩均税收、亩均产出、单位能耗标准、单位排放标准、安全生产要求、环境标准等相关控制性指标。其中，县发改委会同商务局

负责确定亩均投资强度、单位能耗标准等指标，制定产业准入条件；县经开区管委会会同县自然资源局负责确定规划用地指标，制定规划设计条件；县工信局会同税务局负责确定亩均税收、亩均产出等指标，制定相关用地条件；县应急管理局负责确定安全生产要求指标，制定安全生产条件；市生态环境邳县分局负责确定单位排放标准、环境标准等指标，制定用地环保条件；县住建局负责制定出让地块开工条件，并确保地上建筑及时开工、如期竣工。以上指标均在县经开区管委会确定拟出让地块后，向上述职能部门征求意见，各相关职能部门接到通知后，5个工作日内反馈给县经开区管委会，并办理相关手续。

（三）按标组织出让。县自然资源局确保“标准地”出让前达到“净地”出让条件，既权属清晰，征地补偿安置到位，无法律经济纠纷，规划条件明确，且具备项目开工必需的通水、通电、通路和土地平整等开发条件。土地出让前，县经开区管委会明确拟出让地块亩均投资强度、亩均税收、容积率等相关控制性指标，申请“标准地”出让；县自然资源局编制相应地块的出让方案，并将控制性指标列入出让方案，按程序报县政府批准后，作为公开出让条件向社会发布公告。用地企业取得“标准地”后，在与县自然资源局签订《合同》的同时，与县经开区管委会签订《工业项目“标准地”履约监管协议》和《“标准地”企业信用承诺书》，承诺履约兑现指标，明确违约责任。

实行“标准地”出让的工业用地，出让年期原则上按照不超过 20 年设定，期满经县经开区管委会牵头组织评估后，可采取协议方式办理续期手续。

（四）优化审批流程。借鉴“最多跑一次”改革经验，在企业自愿的前提下，县经开区管委会选派专人无偿为“标准地”项目提供全流程或者部分审批事项代办服务。对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项，各职能部门应按照省政府办公厅《关于印发河南省深化企业投资项目承诺制改革实施方案的通知》（豫政办〔2020〕43 号）要求明确并公布“告知承诺制”审批事项清单及要求，实行告知承诺制，用地企业在同步签订《“标准地”企业信用承诺书》时，相关审批部门根据用地企业的信用承诺情况直接作出审批决定。县发改、自然资源、住建等行政审批部门对“标准地”项目实行“一窗受理、联审联批”，企业从提出“标准地”申请到开工建设，程序办理时限力争压缩至 50 个工作日内完成。企业拿地前，对项目建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可等各阶段关联事项进行前置设计和预审；企业拿地后，并联办结规划许可、工程许可和施工许可等手续，原则上 2 个工作日内办结，实现企业“拿地即开工”。

（五）达产对标验收。项目开工前，由县经开区管委会会同住建、自然资源等部门开工放线。项目竣工后，由县经开区管委

会牵头组织县住建等部门开展建设工程竣工联合验收。未通过竣工联合验收的，督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关惩处措施。

项目达产后，在约定期限内，由县经开区管委会牵头组织有关部门对《合同》《协议》约定的指标进行一次性联合达产验收。未通过达产验收的，督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关惩处措施。整改后进行达产复验，仍达不到标准要求的，引导项目限期协商退出。

对未能按照约定时间开工竣工或者投产的，用地企业可以申请延期一次，签订补充协议，重新约定开工竣工或者投产时间；逾期仍未开工竣工或者投产的，按照相关法律法规和约定追究相应违约责任。

县经开区管委会及时将《合同》《协议》履行情况纳入省“标准地”全生命周期信息管理平台，做到省、市、县三级信息共享，实现部门联合监管和“云上管地”。县发改部门会同有关部门将工业用地开发利用企业承诺守信情况及按照《合同》《协议》开发利用情况依法纳入社会信用体系。

三、保障措施

（一）加强组织领导。县产业集聚区“百园增效”行动领导小组统筹协调推进全县工业用地“标准地”出让工作，领导小组定期组织召开“标准地”出让联席会议，共同研究协调“标准地”

出让有关事项，统筹指导和组织实施工作，并建立相应的工作机制，督导各相关部门按要求推进实施。

（二）强化联合监管。建立健全全覆盖、全过程、全链条的监管体系，由经开区管委会牵头组织相关部门对“标准地”出让建设项目的开工建设、竣工验收、投产运营等关键环节加强联合检查监管，对监管过程中发现企业违约行为，及时督促整改，确保项目按照相关规定和既定标准施工建设。

（三）建立奖惩机制。经开区管委会牵头组织县发改等职能部门负责对企业进行履约监管和违约惩戒，对如期履约的守信企业给予相关差异化优惠政策支持或倾斜，对未履行约定和承诺的企业实施联合惩戒，情节严重的依法纳入失信黑名单予以曝光公示，着力破解企业低效用地问题。

（四）加强宣传引导。充分利用电视、互联网、报纸和新媒体等广泛宣传“标准地”出让管理工作，及时准确发布出让信息和政策解读，认真总结推广先进经验、典型做法，营造良好的舆论氛围和社会环境。

- 附件：1. 工业项目“标准地”履约监管协议
2. “标准地”企业信用承诺书
3. 工业用地“标准地”出让工作流程

附件 1

工业项目“标准地”履约监管协议

(参考范本)

甲方(县人民政府/管委会): _____

乙方(土地受让方): _____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律规定,按照《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权租赁合同》(以下简称《合同》)和河南省节约集约用地有关规定,甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则,约定如下:

一、项目概况

乙方实施的_____项目,所属行业为_____,项目总投资_____,其中固定资产投资_____,注册资本_____.项目选址于_____,用地面积_____。

二、约定指标

(一) 固定资产投资强度

固定资产投资强度不低于_____万元/亩。

(二) 亩均税收

项目达产后亩均税收不低于_____万元/亩。

(三) 能耗指标

每万元工业增加值综合能耗水平不高于_____万元/吨标煤。

(四) 环境标准

环境标准包括空间准入要求、污染物排放标准及排放总量管控要求、环境质量管控标准和行业准入要求(根据实际自行制定,须满足“三线一单”生态环境分区管控以及国家、地方污染物排放标准要求)。

(五) 其他控制性指标

三、项目建设

(一) 乙方项目建设严格按照《合同》和本协议约定执行。

(二) 乙方必须按约定时间开工、竣工、投产、达产:

1. 乙方按照《合同》约定_____年_____月_____日之前开工。
2. 乙方按照《合同》约定_____年_____月_____日之前竣工。
3. 乙方在竣工验收通过后_____个月内投产。

4. 乙方在投产后_____个月内达产。

四、其他约定

五、项目验收

甲方组织有关部门按照《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）和郟县工业项目“标准地”竣工验收、达产复核办法进行对标验收。

六、违约责任

（一）投资强度达不到约定指标的，乙方需追加投资直至履约，否则达产验收不予通过。

（二）亩均税收、能耗标准、环境标准等达不到约定指标的，给予一年整改期，期间不得享受各级政府的产业优惠政策。再次评价仍未达到准入标准的，对已享受的优惠政策予以追缴，综合绩效评价降档。

（三）乙方未按约定开工、竣工的，每延期一日，按照《合同》约定向土地使用权出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额_____‰的违约金；构成闲置的，按《闲置土地处置办法》有关规定执行。

乙方未按约定投产的，由甲方会同自然资源主管部门按照《合同》有关条款处理。

乙方未按约定达产的，给予最长不超过 2 年的整改期；整改后仍未能达产的，由甲方引导项目限期协商退出。

对因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产复核延期的，约定的时间期限可依申请相应顺延。

（四）乙方因不可抗力不能履行约定的，可根据不可抗力的影响程度，部分或者全部免除责任，但应及时通知甲方，并提供不可抗力的详细说明和不能履约的有效证明材料；法律另有规定的除外。

七、本协议未尽事宜，可由双方另立补充协议约定，补充协议作为本协议的组成部分，具有同等法律效力。

八、本协议自甲乙双方签订之日起生效，一式肆份，甲乙双方各壹份，报属地工业和信息化、自然资源行政主管部门备案各壹份。

甲方（盖章）_____

法定代表人（委托代理人）（签字）：_____

时间：_____

乙方（盖章）_____

法定代表人（委托代理人）（签字）：_____

时间：_____

附件 2

“标准地”企业信用承诺书

(参考范本)

_____经开区管委会:

为提高土地利用水平,优化土地资源要素配置,本着平等、自愿、诚实守信和节约集约利用土地的原则,依照签订的“标准地”《国有建设土地使用权出让合同》/《国有建设用地使用权租赁合同》(以下简称《合同》)和《工业项目“标准地”履约监管协议》(以下简称《协议》),本企业承诺如下:

1. 承担诚实守信、勤勉尽责义务,严格遵守国家、省、市、县(市、区)的相关法律法规、政策和标准。
2. 严格按照承诺的各项指标标准进行设计和施工,在按标施建、竣工验收、投产验收和达产复核过程中,接受并配合相关监管部门的全过程动态监管。承诺按照有关规定办理相关建设手续或按照承诺制有关程序管理。
3. 严格遵守《合同》和《协议》相关要求,确保约定的目标如期实现。
4. 本承诺未尽事项,以《合同》和《协议》为准。
5. 本企业违反上述承诺的,自愿承担《合同》和《协议》相

关违约责任且你方有权不予办理、暂缓办理各项许可事宜。由此产生的任何法律责任和违约责任均由本企业自行承担,与你方无关。

承诺单位(盖章):

法定代表人或委托代理人(签章):

承诺时间: 年 月 日

附件 3

工业用地“标准地”出让工作流程

