

鹤壁市人民政府办公室文件

鹤政办〔2021〕38号

鹤壁市人民政府办公室 关于推行工业用地“标准地”出让的 实施意见（试行）

各县区人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的决策部署，推进土地资源要素配置市场化、行政审批简便化改革，激发市场主体活力，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），结合我市实际，建立工业用地“标准地”（以下简称“标准地”）出让制度，制定本实施意见。

一、基本原则

（一）坚持土地资源要素配置市场化。发挥市场在土地资源要素配置中的决定性作用，着力破除传统土地资源要素配置过程中的体制性障碍，通过事前制定发布控制指标等标准，企业对标竞价，营造公开透明、便捷高效、公正清廉的投资环境。

（二）坚持核心控制指标为引导。以提高土地利用效率为核心，明确企业投资项目单位用地税收等“硬约束”控制指标，完善奖惩倒逼机制，提升土地节约集约利用水平。

（三）坚持改革提升审批效率。通过事先明确用地要求和标准，鼓励采取带图出让方式，实行告知承诺制审批等，简化审批流程，最大限度提高项目建设速度和行政效率。

（四）坚持“标准地”全程监管。强化“标准地”实施事中事后监管，建立“标准地”企业承诺信用管理机制，加大对诚信主体激励和失信主体惩戒力度，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

二、基本概念

本意见中所称“标准地”出让，是指国土空间规划（现阶段为城乡规划和土地利用总体规划）确定为工业用途的国有建设用地，在完成区域评估的基础上，带着固定资产投资强度、亩均税收、容积率、环境标准等控制性指标进行出让，企业按照“标准”用地，政府相关部门对照“标准”实施全生命周期管理的出让制度。

三、目标要求

实施范围主要是以工业为主的各类园区（以下简称各园区，包括现有的开发区和产业集聚区）。2021年以鹤壁国家经济技术开发区为试点，探索试行“标准地”模式出让；2022年起全市推行，每年30%以上工业用地实行“标准地”模式出让，根据实际情况今后逐年提高。

四、运行模式

（一）开展区域评估。在各园区内，实施土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、文物保护、洪水影响、地震安全、气候可行性、环境评价等相关事项的区域评估工作。各园区或实施管辖的区政府、管委负责组织完成辖区内的区域评估工作，根据评估情况、结合产业导向，提出相关准入要求和负面清单。

（二）设定出让标准。在土地供应时，各园区或实施管辖的区政府、管委要组织发展改革、工业和信息化、商务、自然资源和规划、生态环境、住房和城乡建设、税务等部门，按照国家、省、市有关控制指标，结合产业政策、功能定位和区域情况，确定准入产业，制定“3+N+1”控制性指标。

“3”即亩均投资强度、亩均税收、容积率3项主要控制指标，在省级有关部门制定公布实施前，经开区亩均投资强度暂按 ≥ 280 万元/亩，其他园区亩均投资强度暂按 ≥ 234 万元/亩，亩均税收暂按15万元（可分三年达到要求，即验收达产第一年 ≥ 5 万元，第二年 ≥ 10 万元，第三年 ≥ 15 万元），容积率暂按（宝山

产业集聚区 ≥ 0.6 ，其他园区 ≥ 1.0)执行。

“N”即亩均产值、就业人数、能耗标准、行政办公及生活服务设施配建标准、消防安全、安全生产要求、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）等其他控制性指标。

“1”即出让年期。实行“标准地”出让的工业项目，出让年限原则上不超过20年，国家和省市重大产业项目、战略性新兴产业项目，经综合评估后可合理提高出让年限，最高不超过50年。期满后经评估可通过协议方式办理续期。

各园区或实施管辖的区政府、管委标准地块控制性指标编制完成后，和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》）、《“标准地”企业信用承诺书》（以下简称《承诺书》）报送市县自然资源和规划部门一并纳入土地出让条件，并在出让公告中一同发布。

（三）按标组织出让。在土地供应前，应确保达到“净地”条件，实现“五通一平”（外部通上水、通下水、通电、通路、通讯，内部场地平整），并完成围墙搭建。文物部门应在土地供应前完成考古调查、勘探、发掘工作。

鼓励有条件的园区带总图或方案出让，总图或方案由各园区或实施管辖的区政府、管委以政府购买服务的方式，委托完成总图、方案设计和审查，并作为挂牌出让附件材料。

自然资源和规划部门编制出让方案报政府批准后，发布出让公告。宗地成交后，受让人与区政府、管委或园区管委签订《协

议》)和《承诺书》,与市县自然资源和规划部门签订《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称《合同》),在缴纳全部土地价款后,办理不动产权登记,登记时要按照出让方案的要求备注“属‘标准地’用地,项目达产验收合格前,未经批准不动产权不得转让”等内容。

(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,各园区或实施管辖的区政府、管委选派专人无偿为“标准地”项目提供全流程或部分审批事项代办服务。对不符合审批条件但通过事中事后监管能够纠正且不会产生严重后果的审批事项,应实行告知承诺制。各县区组织相关部门明确并公布实行告知承诺制的审批事项清单及要求,相关审批部门根据申请人的承诺书直接作出审批决定,实现企业“拿地即开工”。

(五)达产对标验收。项目建成投产后,各园区或实施管辖的区政府、管委在约定期限内,组织对《协议》、《承诺书》约定和承诺内容进行达标考核,达标考核通过的,出具项目达标验收意见,不动产登记部门变更不动产权登记备注内容;达标考核未通过的,按照《协议》约定追究违约责任,同时给予最长不超过2年的整改期,经整改后仍未达到验收标准的,由各园区或实施管辖的区政府、管委引导项目限期退出,自然资源和规划部门根据实际情况办理过户手续或依法解除出让合同。

五、保障措施

(一)加强组织领导。市产业集聚区“百园增效”及全市批而未用闲置低效用地盘活行动领导小组负责领导推进“标准地”

出让工作，研究解决在“标准地”出让改革推进过程中存在的问题。市直相关部门按照职责分工加强指导。各县区政府、管委要加强对“标准地”出让改革推进工作的组织领导，建立相应的工作机制，出台相应的实施细则，在招商引资过程中严格落实“标准地”出让要求。

（二）建立奖惩机制。按照“褒扬诚信、惩戒失信”的原则，市相关部门、各县区政府、管委要综合运用法律、行政、经济、信用等手段，对企业进行履约监管和违约惩戒。对履约守信的企业给予差异化政策支持或倾斜，对未履约守信的企业实施联合惩戒，情节严重的依法列入失信联合惩戒对象名单予以曝光公示，限制其参与土地竞买。

（三）做好宣传总结。充分利用电视、广播、报纸和新媒体广泛宣传“标准地”出让政策，及时准确发布改革信息和政策解读，正确引导社会预期，营造良好的舆论氛围。认真总结推广先进经验、典型做法，根据实施情况完善政策措施，不断提高改革质量，持续优化营商环境。

- 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

2021年12月13日

附件 1

工业项目“标准地”履约监管协议

(模板)

甲方〔区政府、管委/园区管委〕:_____

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,就“标准地”监管,约定如下:

一、项目概况

乙方取得的_____号宗地,实施的_____项目,位于_____,用地面积_____。所属行业为_____,项目总投资_____万元,其中固定资产投资_____万元,注册资本_____万元。

二、约定控制指标

(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(各县区根据实际自行制定，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）和县（区）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和规划行政主管部门按照《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退出。退出具体方式为_____。

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；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、自然资源和规划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

(模板)

_____县（区）人民政府/管委：

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（区）的相关法律法规、政策和标准。

2. 严格按照承诺的各项控制指标标准进行设计和施工、生产，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

主办：市自然资源规划局

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，鹤壁军分区，省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

鹤壁市人民政府办公室

2021年12月13日印发

