

新乡市人民政府办公室文件

新政办〔2022〕12号

新乡市人民政府办公室 关于印发新乡市工业用地“标准地+承诺制” 出让实施方案的通知

各县（市）、区人民政府，市人民政府有关部门：

《新乡市工业用地“标准地+承诺制”出让实施方案》经2022年1月23日市政府第84次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡市人民政府办公室

2022年2月12日

新乡市工业用地“标准地+承诺制”出让 实施方案

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，牢固树立“项目为王”的理念，进一步推进“三个一批”项目建设和“万人助万企”活动，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）要求，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体思想

坚持以新发展理念为指引，调整优化产业结构，完善产业布局，全面提升节约集约用地水平，着力构建现代工业产业体系。

本方案中的工业用地“标准地”是指在完成区域评估的基础上，对国土空间规划（现阶段为土地利用总体规划和城乡规划）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。

本方案中的工业用地“标准地+承诺制”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。

二、基本原则

（一）坚持配置市场化。发挥市场在资源配置中的决定性作用，着力破除传统土地资源要素配置中的体制性障碍，通过事前制定发布标准，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）坚持亩产论英雄。明确企业投资项目单位用地税收等“硬约束”控制指标，以土地利用效率为核心，完善奖惩倒逼机制，提升土地集约节约利用水平。

（三）坚持过程全监管。强化事中事后监管，建立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。

三、实施范围和工作目标

（一）实施范围。全市 11 个省级以上产业集聚区以及各县（市）、区政府确定的其他区域新增或盘活的工业用地，推进“标准地+承诺制”出让。

（二）工作目标。2022 年下半年全市各产业集聚区全面推行工业用地“标准地+承诺制”出让，力争经过 3—5 年的努力，工业用地亩均税收达到 15 万元以上。

四、指标体系

各县（市）、区政府和产业集聚区管理机构在“标准地+承诺

制”供应时，应当组织发改、自然资源、工信、生态环境、科技等部门按照不低于省定标准，制定“3+N+1”控制性指标体系，纳入土地出让条件，并在出让公告中一同发布。

“3”即亩均投资强度、亩均税收、容积率。

“N”即亩均产值、就业人数、行政办公及生活服务设施配建标准、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+承诺制”出让的工业用地，出让年期原则上按照不超过20年设定，期满经评估可以协议方式办理续期手续。

五、运行模式

（一）开展区域评估。各产业集聚区管理机构按照《新乡市人民政府推进政府职能转变和深化“放管服”改革协调小组办公室关于印发新乡市工程建设项目区域评估实施方案的通知》（新“放管服”办〔2019〕2号）要求，统一组织对产业集聚区内土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、文物保护、洪水影响、地震安全性、气候可行性、环境评价等根据项目要求事项实施区域评估。市直相关部门要认真落实相关政策并加强对评估工作的指导，各级财政部门要做好经费保障工作。

评估范围：对产业集聚区规划范围内不涉及基本农田的全部土地开展区域评估，近期可选取相对集中开发建设和其他有条件

的区域先行开展。

(二) 完善配套设施。对拟作为“标准地+承诺制”出让的宗地，要按照“标准地”使用的各项要求，实施前期开发整理、基础设施建设和公共服务设施配套，达到产权明晰、征地安置补偿到位、无法律经济纠纷和地块位置、使用性质等条件明确，实现“七通一平”(外部通给水、通排水、通电、通讯、通路、通气、供暖，内部场地平整)。

(三) 设定出让标准。各县(市)、区政府和产业集聚区管理机构组织相关部门根据职责分工，按照国家、河南省有关控制指标要求，结合产业政策、功能定位和区域情况，制定准入产业、固定资产投资强度、单位用地税收、单位用地产出、容积率、行政办公及生活服务设施比例、建筑系数、绿地率、能耗标准、环境标准等相关控制性指标；具体地块公开出让前，应根据控制性指标明确“标准地”出让具体指标和相关要求，并可根据实际情况，设置研发经费支出与主营业务收入比、研发人员与从业人员比等科技、人才标准。

发改部门负责确定区域准入产业、能耗标准，出具具体地块产业准入条件。

自然资源部门负责确定固定资产投资强度、容积率、行政办公及生活服务设施比例、建筑系数、绿地率等标准，出具具体规划设计条件。

工信部门负责确定单位用地产出标准，出具具体地块产业条

件。

生态环境部门负责确定环境标准，出具具体地块用地环保条件。

科技部门负责确定研发经费支出与主营业务收入比、研发人员与从业人员比等科技、人才标准。

税务部门负责确定单位用地税收。

（四）按标组织出让

1. 产业集聚区管理机构根据拟出让地块的产业规划、国土空间规划、区域评估成果、环境容量、能耗条件等，提出“标准地+承诺制”基础指标、发展指标和项目履约监管主要内容，申请“标准地+承诺制”出让。

2. 自然资源部门编制“标准地+承诺制”出让方案，将具体指标、相关承诺要求及各方主体一并纳入土地出让文件，按程序报政府批准对外发布出让公告。

3. 土地成交后，受让人与自然资源部门签订《合同》，与县（市、区）人民政府或产业集聚区管理机构签订《协议》，出具《“标准地”企业信用承诺书》，明确约定期限内应满足的开发建设条件，投产、达产要求以及达不到约定标准应承担的违约责任，以及项目退出管理等内容。

4. 受让人缴纳全部土地价款后，不动产登记部门予以办理不动产权登记。

（五）优化审批流程。在企业自愿的前提下，各县（市）、

区政府和产业集聚区管理机构选派专人协调做好“标准地+承诺制”出让地块投资项目审批相关服务工作，实行投资项目“一窗服务”。

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，应当实行告知承诺制。县（市）、区政府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，申请人在签订《合同》《协议》时，同步签订信用承诺，相关部门根据申请人的信用承诺等情况直接作出审批决定，实现企业“拿地即开工”。

（六）进行竣工验收。用地企业应当按照《合同》《协议》约定，按时开工竣工，按期投产达产。

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、处罚措施等内容；逾期仍未开工竣工或者投产的，承担相应违约责任。

建设单位在取得合法的施工许可手续后，住房城乡建设部门纳入监管，项目竣工后，由住房城乡建设部门负责牵头组织建设工程竣工联合验收。未通过联合验收的，产业集聚区管理机构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。

（七）达产对标验收。项目建成投产后，产业集聚区管理机构组织有关部门对《合同》《协议》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；达标考核未通过的，按照合同约定追究违约责任，同时给予最长不超过二年的整改期，经整改后仍未达到验收标准的，自然资源部门报请政府批准，按照法定程序解除《合同》。产业集聚区管理机构可组织第三方以成本还原原则进行审计和评估，对建设项目优先回购。

六、监管机制

（一）实行退出机制。各产业集聚区管理机构应根据《合同》《协议》落实情况及土地利用绩效评价结果等实施工业用地退出。对符合《合同》《协议》约定退出土地使用权情形的，可收回建设用地使用权。对地上建筑物的补偿，按照事先在土地出让合同中约定的残值补偿。对符合《合同》《协议》约定，经批准后允许转让土地使用权的，受让人可依法进行土地使用权转让，《合同》《协议》约定的权利义务随之转移。

（二）强化科技支撑。各产业集聚区管理机构要依托全省“标准地”全生命周期信息管理平台，及时录入《合同》《协议》和履约情况等信息，做到省、市、县三级信息共享，实现各有关部门联合监管、“云上管地”。

（三）实施联合奖惩。发改部门应当会同有关部门将企业承诺守信情况，以及按照《合同》和《协议》开发利用情况，依法依规纳入企业诚信体系，建立联合奖惩机制。

七、保障措施

（一）加强组织领导。成立新乡市工业用地“标准地+承诺制”

出让领导小组，协调解决全市在“标准地”出让推进过程中遇到的困难和问题。各县（市）、区政府和产业集聚区管理机构负责组织实施，细化措施，统筹安排。

（二）严密组织实施。各县（市）、区政府和产业集聚区管理机构要充分发挥主体作用，建立相应的工作机制，上下联动，细化措施，统筹安排，大力推进工业用地“标准地+承诺制”出让工作，确保实现2022年下半年全面推行工业用地“标准地”出让的目标。

（三）加强宣传总结。充分利用各类媒体广泛宣传工业用地“标准地+承诺制”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，组织召开企业座谈会，根据信息反馈情况进一步改进完善政策，不断提高改革质量，持续优化营商环境。

- 附件：1. 新乡市工业用地“标准地+承诺制”出让工作领导小组名单
2. 工业项目“标准地”履约监管协议（参考范本）
3. “标准地”企业信用承诺书（参考范本）

附件 1

新乡市工业用地‘标准地+承诺制’出让 工作领导小组名单

组 长：	魏建平	市政府市长
副组长：	陈红阳	市政府副市长
成 员：	郑援越	市人大常委会党组成员、发改委主任
	李 亮	市科技局局长
	杜家武	市工信局局长
	王志勇	市资源规划局局长
	王洪珍	市生态环境局局长
	段安堂	市住建局局长
	罗晓宏	市税务局局长
	王清洲	卫辉市政府市长
	李继游	辉县市政府市长
	祝显成	新乡县政府县长
	杨新意	获嘉县政府县长
	郭新杰	原阳县政府县长
	李中耀	延津县政府县长
	王跃峰	封丘县政府县长
	魏海晓	卫滨区政府区长

刘怀斌	红旗区政府区长
王开元	牧野区政府区长
丁文广	凤泉区政府区长
刘彦斌	高新区管委会主任
王景书	经开区党工委书记
陈剑虹	平原示范区管委会主任

领导小组下设办公室，办公室设在市资源规划局。王志勇同志兼任办公室主任，负责日常工作。

附件 2

工业项目‘标准地’履约监管协议 (参考范本)

监管方(甲方):

履约方(乙方):

根据《中华人民共和国合同法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《河南省工业用地“标准地”出让管理办法》、《河南省产业集聚区企业分类综合评价办法》等有关政策规定,甲乙双方本着友好协商的原则,协议约定如下:

一、项目概况

本协议项下宗地编号_____ ;宗地面积_____平方米(_____亩)。项目位置_____,行业准入类型_____。

二、相关指标要求

(一) 主要指标

1. 投资强度: 不低于_____万元/亩;
2. 亩均税收: 项目达产后年亩均税收不低于_____万元/亩;
3. 容积率: 项目容积率_____;

(二) 其他控制性指标(结合实际情况提出)

1. 行政办公及生活服务设施用地面积占比: _____、

建筑面积占比：_____；

2. 环保要求：_____。

三、建设要求

1. 本协议项下宗地建设项目开竣工时间按照《国有建设用地使用权出让合同》的约定执行。

2. 本协议项下宗地建设项目通过竣工验收后2年内达产，经自然资源和规划部门同意开竣工期限顺延的，达产日期相应顺延。

3. 本协议项下宗地达产验收通过前，不动产产权原则上不得转让，确需转让的，受让人应继续履行《企业投资工业项目“标准地”建设履约监管协议》约定的权利和义务。

4. 其他约定

四、综合验收

甲方协调相关部门对照本协议规定条件对乙方实施的建设项目在约定期限内完成竣工验收、达产复验；乙方严格按照本履约监管协议实施项目开发建设，在约定期限内申请有关部门对本协议约定的控制性指标进行竣工验收、达产复验、并同意按照相关部门提出的整改通知要求，落实整改。

五、违约责任

（一）未达到以上约定标准的，给予两年整改期，期间不得享受产业优惠政策。

(二) 整改后通过验收的, 确定的产业优惠政策继续享受。

(三) 整改后达不到要求的或拒不整改的, 采取“一票否决”式的信用联合惩戒, 纳入社会信用体系, 企业分类综合评价降档, 甲方有权要求乙方在限定期限内采取租赁、转让、重组、收回、收购等方式退出。

六、本协议未尽事宜, 可由双方另立补充协议约定。本协议、补充协议作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件, 具有同等的法律效力。

七、本协议由甲乙双方签字盖章后生效, 本协议正本一式肆份, 甲乙双方各执贰份, 副本_____份, 报有关部门备案使用。

甲方 (盖章)

乙方 (盖章)

法定代表人 (签字)

法定代表人 (签字)

(委托代理人)

(委托代理人)

年 月 日

年 月 日

“标准地”企业信用承诺书 (参考范本)

_____县(市、区)人民政府/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,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

注:本协议及承诺书范本只作为参考,各地可根据实际自行调整相关内容。

主办：市资源规划局

督办：市政府办五科

抄送：市委各部门，新乡军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新乡市人民政府办公室

2022年2月14日印发

