

关于新密市人民政府试行工业“标准地”出让制度的实施意见的起草说明

一、制订依据

《郑州市人民政府关于试行“标准地”出让制度的实施意见》（郑政〔2020〕16号）

二、制订过程

2021年3月，市资源规划局根据郑州市有关文件内容，起草了《新密市人民政府关于试行工业“标准地”的实施意见》，先后征求了市发改委、市科工信局、市财政局、市生态环境局、市住建局等相关单位以及各乡镇、街道办事处政府、产业集聚区管委会、伏羲山风景区管委会的意见。根据征求意见，我局重新进行了修订和完善。

三、主要内容

《意见》包括基本原则、基本概念、目标要求、运行模式、保障措施5个方面，以及新密市“标准地”出让工作领导小组1个附件。现将主要内容说明如下：

（一）基本原则

1.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。

2.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。

3.坚持改革提速度。通过事先明确用地要求和标准，推广带施工图出让方式，实行告知承诺制审批，优化审批流程，最大限度提高建设速度和效率。

4.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。

（二）基本概念

企业投资项目“标准地”是指：符合城乡建设规划和土地利用总体规划的限定区域内，在完成矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、地震安全性、雷击风险评估及环境评价等区域评估的基础上，带着准入产业、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、环境标准等控制性指标进行出让的国有建设用地。

（三）目标要求

新密市产业集聚区范围内，符合土地利用总体规划和城乡规划的新增工业用地（含新型工业用地），2020年开始试行“标准地”模式出让，自2021年起每年30%以上实行“标准地”模式出让，争取今后逐年提高，并逐步探索向其他领域推广。有条件的其他区域适时推进“标准地”模式出让。

（四）运行模式

1.开展区域评价。在新密市产业集聚区等重点区域范围内，实施矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、地震安全性、雷击风险评估及环境评价等事项的区域评价工作。市产业集聚区及相关乡镇（街道、管委会）负责组织完成产业集聚区和重点区域总体评价，相关部门根据评价情况，结合产业导向提出相关准入要求和负面清单。

2.设定出让标准。市政府主导，市产业集聚区及相关乡镇（街道、管委会）提出申请，新密市“标准地”出让工作领导小组组织相关部门编制、审查和制定产业项目实施方案，属标准地出让的，实施方案应明确“标准地”出让。

各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。

发展改革部门负责确定区域准入产业、固定资产投资强度等标准，出具具体地块产业准入条件。

资源规划部门负责确定容积率、行政办公及生活服务设施比例、建筑系数、绿地率等标准，出具具体地块规划设计条件。

住建部门负责出让地块上建筑及时开工并确保如期竣工。

科工信部门负责确定单位用地税收、单位用地产出和能耗等标准，出具具体地块相关用地条件；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。

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。

3.按标组织出让。市产业集聚区及相关乡镇（街道、管委会）应在土地供应前确保达到“净地”条件，产业集聚区实现“七通一平”（外部通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖气、通天燃气，内部场地平整），其他区域实现“五通一平”（外部通给水、通排水、通电、通讯、通路，内部场地平整）。文物部门应在土地供应前完成考古调查、勘探、发掘工作。

需带施工图出让的地块，资源规划、住建等部门以政府购买服务的方式委托具备资质的机构完成方案设计、施工图设计及审查，并作为挂牌出让附件材料。

资源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，受让人在4个工作日内与市政府签订项目《投资建设合同》和《产业发展承诺书》。受让人按照规定与出让人签订《土地出让合同》并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，登记时应按照出让方案的要求各注“属标准地用地，项目达产验收合格前不动产权不得整体转让”等内容。

4.优化审批流程。政务服务部门牵头协调做好“标准地”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”。带施工图出让的标准地，审批部门直接作出行政许可决定，受让人

即可开工建设；未带施工图出让的标准地，服务窗口主动告知受让人建设相关经济技术指标及特定标准，受让人根据建设标准作出相应承诺，由政务服务部门在相关网站和报刊向社会公示7日，公示期满无异议的，以书面形式告知受让人即可开工建设，相关审批部门办理相应审批手续。

5.达产对标验收。项目建成投产后，新密市“标准地”出让工作领导小组办公室在约定期限内组织相关部门对《投资建设合同》和《产业发展承诺书》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，并报市政府备案，不动产登记部门给予变更不动产权登记备注内容；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，由市政府批准后，按照合同约定，以成本还原原则进行审计和评估后第一顺位优先回购，资源规划部门依法定程序解除《土地出让合同》。

（五）保障措施

1.加强组织领导。成立新密市“标准地”出让工作领导小组，建立联席会议机制，协调解决全市在“标准地”出让过程中存在的问题。新密市产业集聚区及各乡镇（街道、管委会）要加强对“标准地”出让工作的组织领导，建立相应的工作机制，上下联动，细化措施，统筹安排，合力推进。

2.建立奖惩机制。按照“褒扬诚信、惩戒失信”的原则，充分发挥法律、行政、经济、信用等手段，对企业进行履约监管和违约惩戒，着力破解企业低效用地行为。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，限制其参与土地竞买。

3.加强宣传总结。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，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。