

新乡高新区国土规划建设管理局文件

新开土规建〔2020〕65号

新乡高新区工业用地“标准地”出让实施办法 (试行)

第一条 为深化土地资源市场化配置改革，推动全市产业集聚区提质增效，促进土地节约集约利用，促使企业拿地即开工，缩短项目审批时限，根据《河南省工业用地“标准地”出让管理实施办法》，结合高新区实际，制定本办法。

第二条 “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。

“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。

第三条 “标准地”的指标体系。在土地供应时，由国土规划建设管理局组织区经济发展局、综合监管和执法局和税务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。工业项目投资强度不低于234万元/亩，税收不低于15万元/亩（按照《中共新乡市委 新乡市人民政府印发〈关于推进县域经济高质量发展的若干措施〉的通知》（新发〔2020〕12号）规定），除生产工艺、安全生产等有特殊要求的，工业用地容积率不得低于1.0，建筑系数不得低于40%，绿地率不得超过20%。待省相关部门制定发布分区域、分行业最低准入标准后适时动态调整执行。

“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，按照省级相关部门确定的标准，结合高新区实际执行，并根据情况实行动态调整。

“1”即出让年期。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，期满经评估可以协议方式办理续期手续。

第四条 “标准地”的管理操作流程。

（一）出让准备。管委会组织对拟作为“标准地”出让的宗地，按照《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，完成区域评估，对照“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，形成产权明晰、配套完善、条件优越、满足“标准地”使用各项要求的优质用地，为“标准地”落地提供基础。

（二）出让申请。区经济发展局依据“标准地”相关指标，出具“标准地”出让初审意见，向国土规划建设管理局申请，明确“使用协议”的内容，承诺按约兑现指标，明确违约责任。

（三）部门联审。国土规划建设管理局牵头协调区经济发展局、综合监管和执法局等相关职能部门联合审核，明确固定资产投资强度、亩均产出、容积率、能耗标准、环保标准等“标准地”具体内容。

（四）土地出让。国土规划建设管理局根据联审意见，编制供地方案报管委会批准后，发布出让公告，进行公开出让。

用地企业取得“标准地”后，在与国土规划建设管理局签订《合同》的同时，与管委会签订《协议》，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，

直至项目退出等管理内容。管委会相关部门根据项目的实际情况，可以约定实施项目履约保函制或者采取其他市场化措施，促进“标准地”高效利用。

受让人缴纳全部土地出让价款、契税后，办理《不动产权证》。

（五）一窗服务。受让人取得《不动产权证》后，借鉴“最多跑一次”改革经验，在企业自愿的前提下，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，应当实行告知承诺制。区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《“标准地”企业信用承诺书》，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）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；逾期仍未开工竣工或者投产的，承担相应违约责任。

项目竣工后，由国土规划建设管理局负责牵头组织建设工程竣工联合验收。未通过联合验收的，要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）达产复核。项目达产后，在约定期限内，由管委会组织有关部门对《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，要督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关奖惩措施。整改后进行达产复验，对仍达不到标准要求的，要引导项目限期协商退出。

第五条 “标准地”的后期监管。由区相关部门建立健全全覆盖、全过程、全链条的监管体系，组织实施联合监管。

（一）强化科技支撑。区相关部门要会同相关部门，依托市政务云、政务服务网和市大数据共享交换平台，积极建立全区“标准地”全生命周期信息管理平台，将《协议》《合同》履行情况纳入信息管理平台，做到信息共享，实现各有关部门联合监管和“云上管地”。

（二）实施全过程监管。管委会在项目建设过程中，按照“标准”，组织经发、自然资源、综合监管和执法等相关职能部门，根据企业承诺开展资料核查和现场检查。开工前，重点审核企业承诺和报备资料情况；建设期，重点检查企业是否按照承诺标准及建设方案组织施工，发现问题及时告知企业，实施动态评价管理；建成后，各相关职能部门结合验收复核情况及时总结完善相应标准和承诺。对未按标准和履约承诺的行为，由主管部门依法依规按情节进行动态信用管理。

（三）实施退出机制。对符合《合同》《协议》约定的退出土地使用权情形的，应当根据《合同》《协议》和绩效评价结果等实施工业用地退出。出让人可按照约定收回建设用地使用权。对地上建筑物的补偿，可事先在土地出让合同中约定采取残值补偿、无偿收回、

由受让人恢复原状等方式处置。对符合《合同》《协议》约定、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。

（四）实施联合奖惩。区经济发展局会同有关部门将工业用地开发利用情况纳入企业诚信体系，建立“守信者受益、失信者受限”的联合奖惩机制。将信用诚信企业、信用不良企业分别列入省社会信用体系建设“红名单”和“黑名单”，推送到市公共信用信息平台和信用中国（新乡）网站，实现信用信息开放共享。

第六条 “标准地”实施原则。按照先行先试、分步实施的原则，有序开展“标准地”出让工作。到2021年年底，在全区推开，并探索向其他投资项目延伸推广。

高新区国土规划建设管理局

2020年12月8日