

漯河市人民政府办公室文件

漯政办〔2021〕37号

漯河市人民政府办公室 关于做好工业用地“标准地”出让工作的 通 知

各县区人民政府，经济技术开发区、市城乡一体化示范区、西城区管委会，市人民政府有关部门，直属及驻漯有关单位：

为进一步深化“放管服”改革，优化营商环境，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）精神，结合我市实际，现就工业用地“标准地”出让工作有关事项通知如下：

一、适用范围

全市各产业集聚区内新增工业用地（仓储用地、科研用地参

照执行；危爆、危险化学品生产及其他特殊要求的项目按照有关规定要求执行）。

二、规范程序

（一）事前监管。

1. 开展区域评估。各区政府（管委会）按照省、市有关要求，对辖区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、环境现状评价等事项实施区域评估，成果共享应用；对符合区域评估成果适用条件的单个项目，各行业主管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。

2. 完善供地条件。实行“标准地”出让的地块，由区政府（管委会）负责，达到权属清晰，征地补偿安置到位，无法律经济纠纷，建设用地规划条件明确，且具备项目开工必需的通水、通电、通路和土地平整等条件，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。

3. 设置控制性指标。制定“3+N+1”控制性指标，纳入土地出让条件，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。以上3项指标在省有关部门未公布之前，按照《河南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（豫政〔2015〕66号）和《河南省工业项目建设用地控制指标》（豫国土资发〔2008〕21号）有关规定标准执行。其中，容积率在满足控规和工业、仓储用地要求的前提下，可根据各区政府（管委会）的书面意见适当提高；标准化厂

房建筑高度补充明确下限为“2层（10米）以上”；建筑密度明确下限为“大于40%”；绿地率为“小于20%”。今后，我市规划工业、仓储用地均按此标准先行出具建设用地规划条件，后期按此标准纳入修编或编制控规。

“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）、消防安全、产业定位等其他控制性指标。

“1”即出让年期。实行“标准地”出让的工业项目，出让年期原则上按照不超过20年设定。具体出让年期由区政府（管委会）在供地申请时提出意见。

4. 推行带施工图出让。各区政府（管委会）组织相关行政主管部门可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，作为挂牌出让附件材料。带施工图出让的“标准地”，受让人拿地后，审批部门直接作出行政许可决定，受让人即可开工建设。

5. 推行告知承诺制。未带施工图出让的“标准地”，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，实行告知承诺制。自然资源和规划部门明确并公布建设工程设计方案审查告知承诺制的审批事项清单及要求。建设单位和设计单位共同作出承诺后，自然资源和规划部门不再审查建设工程设计方案，在建设单位按照要求提供办理建设工程规划许可所需申请材料齐全的基础上，经内业审查、现场踏勘和批

前公示无异议后，直接核发《建设工程规划许可证》。住建部门明确并公布施工许可告知承诺制的审批事项清单，按“一站式”办理施工许可证；申报材料符合办理标准的，即时作出准予核发施工许可证的决定。

6. 签订《土地出让合同》和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《合同》和《协议》）。土地成交后，项目单位在与自然资源和规划部门签订《合同》、与区政府（管委会）签订《协议》的同时，还需与区政府（管委会）同步签订《“标准地”企业信用承诺书》。

（二）事中监管。

竣工达产验收。项目单位取得“标准地”后，要严格按照《合同》《协议》的约定，按时开工竣工，按期投产达产。

项目竣工后由属地区政府（管委会），组织自然资源和规划、生态环境、住建等部门进行竣工联合验收。未通过联合验收的，要督促指导项目单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关奖惩措施。

项目达产后，在约定期限内，由产业集聚区管理机构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，要督促指导项目单位限期整改（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。对符合《合同》《协议》约定退出土地使用权情形的，由区政府（管委会）向市政府请示，经市政府批复同意后，由市自然资源和规划

部门依法收回建设用地使用权。对地上建筑物的补偿，可事先在《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，原《合同》《协议》约定的权利义务随之转移。

强化信用分级分类监管。产业集聚区管理机构要按照属地管理原则将企业《合同》《协议》履行情况和工业用地开发利用情况纳入社会信用体系，制定完善的信用分级分类监管制度，并负责具体实施，评价结果通过信用信息平台实现信用信息政府部门共享，作为事后奖惩的重要依据。

竣工联合验收和达产验收具体办法以及奖惩措施，由各级政府（管委会）组织有关部门制定。

（三）事后监管。

产业集聚区管理机构要将《合同》《协议》履行情况纳入全省“标准地”全生命周期信息管理平台，实现信息共享。

产业集聚区管理机构联合发展改革、自然资源和规划、工信、商务、税务、住建、应急、生态环境等部门，依据信用分级分类评价结果，依法依规实施信用联合奖惩。对严重失信的用地企业，采取“一票否决”式的信用联合惩戒；对如期履约、亩均税收高、示范效应好的企业，给予一定扶持政策。具体政策由各级政府（管委会）制定。

三、保障措施

（一）强化组织领导。各县区政府（管委会）要加强对工业

用地“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、有序推进。文件下发两个月后，各县区符合条件的项目全面实施“标准地”出让。市发展改革委牵头，将“万人助万企”活动、重大项目建设“三个一批”活动、“倍增工程”提速发展行动中符合“标准地”出让条件的项目清单梳理汇总，由市自然资源和规划局提交土地出让会议研究。因客观原因暂不具备“标准地”出让条件的省、市重大项目，经政府专项研究后参照执行。

(二) 加强督导指导。市产业集聚区“百园增效”行动领导小组办公室要对各县区“标准地”出让工作加强督导指导，对工作推进中存在的问题要及时研究、协调解决；组织发展改革、工信、自然资源和规划、审计、税务等部门成立专班，对各县区“标准地”出让项目成效进行综合评估。

临颍县、舞阳县根据实际，参照本通知执行。

附件： 1. 工业项目“标准地”履约监管协议（参考范本）
2. “标准地”企业信用承诺书（参考范本）



附件 1

工业项目“标准地”履约监管协议

(参考范本)

甲方(县区人民政府/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(各地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_____（时间）的整改期，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_____（时间）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：_____

注：本协议范本只作为参考，各地可根据实际自行调整相关内容。

附件 2

“标准地”企业信用承诺书

(参考范本)

_____县(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《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指标标准进行设计和施工、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。

漯河市人民政府办公室

2021年9月6日印发

