

# 济源市人民政府办公室文件

济政办〔2022〕3号

## 济源市人民政府办公室 关于印发济源市推行工业用地“标准地”出让 暂行办法的通知

各片区管理办公室，各镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各有关部门：

《济源市推行工业用地“标准地”出让暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

2022年4月11日



# 济源市推行工业用地“标准地” 出让暂行办法

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，深化资源要素配置市场化改革要求，推行工业用地“标准地”（以下简称“标准地”）出让，推动我市开发区土地提质增效，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）、《河南省人民政府办公厅关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的通知》（豫政办〔2020〕43号）和《济源产城融合示范区管理委员会办公室关于印发济源产城融合示范区促进全域土地利用提质增效行动实施方案的通知》（济管办〔2021〕4号）文件要求，结合我市实际，制定本暂行办法。

## 一、基本概念

“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，明确容积率、建筑系数、绿地率、亩均税收、亩均产值、亩均投资强度、亩均产出、环境指标和单位排放标准等控制性指标作为“标准”的拟出让宗地。

“标准地”出让制度是指按照“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》和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下分别简称《合同》《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）坚持土地节约集约利用。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，完善奖罚倒逼机制，提升土地节约集约利用水平。

（三）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。

（四）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、运行模式

（一）开展区域评估。开发区管理部门按照《河南省政府办公厅关于实施工程建设项目区域评估的指导意见》（豫政办〔2019〕10号）和《河南省人民政府办公厅关于印发河南省深化企业投资项目承诺制改革实施方案的通知》（豫政办〔2021〕54号）要求，统一组织对区内建设工程避免危害气象探测环境、文物保护和考古、压覆重要矿产资源、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、

水土保持、洪水影响评价、取水、环境影响评价、节能等事项实施区域评估，成果共享无偿应用，对符合区域评估成果适用条件的单个项目，各行业管理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，减少企业准入前置工作。

（二）明确区域准入产业和控制性指标体系。在土地供应时，市政府根据职责分工、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，确定区域准入产业，并制定“3+N+1”控制性指标体系；具体地块公开出让前，开发区管理部门根据控制性指标体系，明确“标准地”出让具体指标和相关要求，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、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。

发展改革和统计部门负责确定区域（地块）准入产业、亩均投资强度、工业增加值能耗等标准，出具具体地块产业准入条件。

自然资源和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。

工业和科技创新部门负责确定亩均税收、亩均产值等标准，出具具体地块相关用地条件。

生态环境部门负责确定环境指标和单位排放标准，出具具体

地块用地环保条件。

（三）达到出让条件。“标准地”出让前应达到“净地”出让条件，自然资源和规划部门对拟采用“标准地”出让的宗地，需达到权属清晰，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、通路和土地平整等开发条件。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，政府组织相关行政主管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。

（四）签订监管协议。用地企业取得“标准地”后，在与自然资源和规划部门签订《合同》的同时，根据区域管辖，持《成交确认书》与开发区管理部门签订《协议》，明确约定期限内应满足的开发建设条件，投、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，并持《协议》到自然资源和规划部门备案。

（五）优化审批程序。借鉴“最多跑一次”改革经验，在企业自愿的前提下，开发区管理部门选派专人无偿为“标准地”项目提供全流程或部分审批事项代办服务。“标准地”项目企业在土地挂牌期间交纳保证金后，持交款凭证即可向自然资源和规划部门提供建筑设计方案审验申请，并在挂牌成交前形成可以直接审批的规划设计方案。土地挂牌成交后，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,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,签订《“标准地”企业信用承诺书》,由政务服务部门向社会公示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。

(六)履标用地。用地企业取得土地使用权后,应按照《合同》《协议》约定,按时开工,按期投标达产。根据管辖区域,由土地所在开发区管理部门负责履约用地监管。因不可抗力等原因未能按约定时间开工竣工或投产的,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投产时间,延期最长不超过1年;逾期仍未开工竣工或投产的,承担相应违约责任。

(七)对标验收。项目竣工后,由住房和城乡建设部门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。

项目达产后,在约定期限内,由开发区管理部门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,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。整改后进行达产复验,仍不能达到标准要求的,引导项目限期协商退出。

竣工联合验收具体办法,由住房和城乡建设部门组织有关部门制定。达产验收具体办法,由开发区管理部门组织有关部门制定。

(八) 退出管理。开发区管理部门根据《合同》《协议》和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，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，原《合同》《协议》约定的权利义务随之转移。

(九) 信息共享。全省“标准地”全生命周期的信息管理平台建立后，开发区管理部门要将《合同》《协议》履行情况纳入信息管理平台，做到省、市信息共享，实现各有关部门联合监管和“云上管地”。

#### 四、保障措施

(一) 加强组织领导。依托全域土地利用提质增效专项行动领导小组，协调解决全市在工业用地“标准地”出让改革推进过程中存在的问题。开发区管理部门要加强对工业用地“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，上下联动，细化措施，统筹安排，合理推进。

(二) 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一定扶持政策，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。

(三) 加强政策宣传。充分利用电视、广播、报纸和新媒体广泛宣传工业用地“标准地”出让政策，及时准确发布改革信息，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。

- 附件：1. 济源市工业项目“标准地”“3+N+1”控制性指标体系（试行）
2. 工业项目“标准地”履约监管协议（样本）
3. “标准地”企业信用承诺书（样本）

附件 1

## 济源市工业项目“标准地”“3+N+1” 控制性指标体系（试行）

一、容积率。是指工业项目用地地上总建筑面积与用地面积的比率。除生产工艺、安全生产等有特殊要求的，容积率不得低于 1.0。

二、建筑系数。是指工业项目用地范围内各种建、构筑物占地总面积与项目用地面积的比例。除生产工艺、安全生产等有特殊要求的，建筑系数不得低于 40%。

三、绿地率。是指工业项目用地内部绿化用地总面积占用地面积的比例。除生产工艺、安全生产等有特殊要求的，绿地率不得超过 20%。

四、行政办公及生活服务设施所占比重。行政办公及生活服务设施占地面积不超过总用地面积的 7%，建筑占地不超过总建筑面积的 15%。

五、亩均税收。是指入驻工业项目投产达效后，每个会计年度每亩地纳税总额度。亩均税收不得低于 15 万元/亩。

六、亩均产值。是指入驻工业项目投产达效后，每个会计年度每亩地产出总价值或销售总额度。亩均产值不得低于 450 万元/亩。

七、投资强度。是指项目用地范围每亩地固定资产投资额度。投资强度不低于 300 万元/亩。

八、工业增加值能耗。指一定时期内，一个国家或地区每生产一个单位的工业增加值所消耗的能源。工业增加值能耗不高于1.7吨标准煤/万元。

九、环境指标和单位排放标准。指按“标准地”所建工业项目需要执行的环境质量标准和污染物排放标准，具体以该项目的环境影响评价文件结论和批复文件为准。

十、出让年期。出让年期原则上按照不超过20年设定，期满后评估可以协议方式办理续期。

以上控制性标准自发布之日起开始实施，根据地方经济发展水平适时调整更新。

附件 2

协议编号：

## 工业项目“标准地”履约监管协议（样本）

甲方（开发区管理部门）：\_\_\_\_\_；

乙方（土地受让方）：\_\_\_\_\_；

为加强产业项目节约集约用地管理，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）和《济源市推行工业用地“标准地”出让暂行办法》等有关文件规定，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，约定如下：

### 第一条 地块基本情况

宗地编号：\_\_\_\_\_；

土地位置：\_\_\_\_\_；

土地用途：\_\_\_\_\_；

总用地面积（平方米）：\_\_\_\_\_；

其中：出让取得面积（平方米）：\_\_\_\_\_；

建筑面积（平方米）：\_\_\_\_\_；

准入产业类别：\_\_\_\_\_；

项目投资总额（万元）：\_\_\_\_\_；

项目承诺在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前开工建设，在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前竣工。

## 第二条 权利和义务

(一) 乙方承诺如下控制指标评价标准(以下简称“评价标准”):

1. 容积率不低于\_\_\_\_\_, 建筑系数不低于\_\_\_\_\_, 绿地率不得超过\_\_\_\_\_% , 行政办公及生活服务设施所占比重不超总用地面积的\_\_\_\_\_% , 建筑占地面积不超总建筑面积的\_\_\_\_\_% ;

2. 项目年亩均税收不低于\_\_\_\_\_万元/亩, 年亩均产值不低于\_\_\_\_\_万元/亩, 投资强度不低于\_\_\_\_\_万元/亩;

3. 项目增加值能耗不高于\_\_\_\_\_吨标准煤/万元;

4. 在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》之日起\_\_\_\_\_内, 乙方根据以上控制性指标的内容向甲方提出指标评价考核申请。乙方未在上述期限内提出核验申请, 视为乙方违约。

5. 其他要求: \_\_\_\_\_。

(二) 在未通过指标评价考核之前转让土地使用权的, 除满足土地使用权转让的法律法规政策规定和其他约定外, 乙方须将宗地投资建设受本协议约束的情况如实告知其受让方, 并保证本协议的主体从乙方变更为其受让方。

(三) 本协议第一条地块基本情况经有关部门批准发生变动的, 乙方应在获批准后 30 日内, 向甲方申请办理地块基本情况变动备案。

(四) 对于甲方核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、税收等指标落实情况, 乙方应主动配合, 提供相关资料。

### 第三条 违约责任

(一) 乙方因不可抗力原因未按本协议约定期限开工的，可以申请延期一次，逾期仍未开工竣工，超过约定动工期限满一年未开工的，甲方有权报请市人民政府按照土地出让价款的百分之二十征缴土地闲置费；超过约定动工期限满二年未开工的，甲方有权报请市人民政府无偿收回国有建设用地使用权。

(二) 乙方未按本协议约定向甲方提出核验申请或在本协议约定时间内，项目控制性指标中任何一项指标未能达到本协议约定评价标准的，甲方有权要求乙方整改，乙方应在2年的整改期内达到指标评价标准。整改到期后，如仅亩均税收一项指标达不到评价标准，则乙方应按年补缴本协议约定的税收与实际上缴税收的差额；如投资总额、投资强度、亩均产值任何一项指标低于约定评价标准，甲方有权报请市人民政府收回国有建设用地使用权。

(三) 乙方违反本协议第二条第(二)项导致本协议的主体未能变更为其受让方的，则本协议项下不能通过指标评价考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

(四) 乙方依据本协议承担违约责任，不影响自然资源和规划部门依据有关法律规定和《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

(五) 乙方擅自将土地变相开发商业、旅游、娱乐和商品住宅等项目的，甲方有权建议有关部门依法依规予以处理，并有权报请市政府无偿收回国有建设用地使用权。

#### 第四条 争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，可向甲方所在地人民法院起诉。

#### 第五条 合同效力

1. 本协议书一式4份，具有同等法律效力，甲乙双方各执2份。
2. 本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。
3. 本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

#### 第六条 合同签订日期

本协议于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日在河南省济源市签订。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人

法定代表人：

或委托代理人（签字）：

或委托代理人（签字）：

年 月 日

### 附件 3

## “标准地”企业信用承诺书（样本）

开发区管理部门：

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（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，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

---

主办：市自然资源和规划局

督办：市政府办公室六科

---

抄送：市委各部门，市人武部，驻济有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，中级法院，

检察分院，市法院，市检察院。

---

济源市人民政府办公室

2022年4月21日印发

---