附件2

# 三明市推行工业用地“标准地”改革

# 的实施方案

（征求意见稿）

为认真贯彻落实市委、市政府部署要求，进一步深化“放管服”改革，持续优化营商环境，深入推进土地要素市场化配置，促进土地节约集约利用，推动工业用地提质增效，更好服务全方位推进高质量发展超越，根据《福建省人民政府办公厅关于推行工业用地“标准地”改革的指导意见》（闽政办〔2022〕45号）精神，现就三明市推行工业用地“标准地”改革有关事项，提出如下方案：

**一、改革目标任务**

深入贯彻落实习近平总书记关于自然资源管理的重要论述，坚持新发展理念，坚持最严格的节约用地制度，按照“事前定标准、事中作承诺、事后强监管”原则，开展工业用地“标准地”改革工作，促进工业项目早开工、早落地，进一步助推工业经济高质量发展。工业用地“标准地”，即在完成相关区域评估及土地征收、“三通一平”等前期工作，符合“净地”要求的基础上，明确固定资产投资强度、用地容积率等控制性指标并实施全程监管的可出让的国有工业用地。

2024年，全市省级以上开发区当年新增工业用地“标准地”出让比例不低于30%；2025年，全市省级以上开发区全面推行新增工业用地“标准地”出让。

二、**工作要求**

**（一）开展区域统一评估。**在符合区域评估相关规定、国土空间规划和用途管制、生态环境分区管控要求的前提下，由开发区管委会统一组织对开发区整体或分区域完成环境影响评价、节能评估、水资源论证、水土保持评估、压覆重要矿产资源评估、地质灾害危险性评估等评估评价事项，并向社会公开评估评价成果，推动“多评合一”和成果共享共用。结合评估评价情况，完善项目准入要求，并向社会公布负面清单。第一批区域统一评估以及负面清单公布工作要在2023年底前全面完成。

责任单位：各县（市、区）人民政府，市发改委、工信局、自然资源局、生态环境局、水利局、商务局等部门按照职责分工负责；以下均需各县（市、区）人民政府落实，不再列出

**（二）构建“标准地”控制性指标。**工业用地“标准地”按照“2+X”要求确定控制性指标（标准厂房和商品厂房按照“用地容积率+X”要求确定控制性指标），具体由各县（市）人民政府和市管园区开发区管委会在不低于国家和省相关规定的基础上，结合本地区实际制定。其中，“2”即固定资产投资强度和容积率2项主干指标，“X”即亩均税收、用地规模、单位能耗、排放总量、亩均产值、科研投入等控制性指标。各有关单位在提出控制指标时，应当提出相应的监管要求（包括退出机制），并写入工业用地“标准地”土地出让方案报各县（市、区）人民政府审批，有必要的，还应提出民事违约条款纳入履约监管协议进行管理。自然资源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,出具地块规划设计条件。开发区管委会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。

责任单位：市自然资源局牵头，市发改委、工信局、生态环境局、科技局、税务局

**（三）严格“净地”出让。**开发区管委会负责纳入“标准地”的工业用地须符合“净地”出让相关规定，落实土地权属、安置补偿等事项，并保障地块具备通水、通电、通路及场地平整等动工开发所必需的其他基本条件。

责任单位：市自然资源局牵头，市住建局

**（四）明确履约要求。**

自然资源部门编制出让方案报政府批准后,发布出让公告。土地出让公告中应当明确“标准地”控制性指标和监管要求并同时公告履约监管协议，并明确逾期或拒绝签订履约监管协议的，取消竞得人资格，并不予退还竞买保证金。用地单位竞得土地后，在与自然资源部门签订土地出让合同时，应同步与县（市）政府或其指定的单位（市管园区范围内为开发区管委会）签订履约监管协议。履约监管协议中，应包含土地出让方案中各有关单位提出的控制性指标要求，并按照建设、竣工、达产三个阶段分别明确验收（复核）标准、违约责任、退出条款等内容。需带施工图出让的地块,开发区管委会组织相关行政主管部门依法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。

责任单位：市自然资源局牵头，市发改委、工信局、生态环境局、住建局、商务局、科技局、税务局

**（五）加强全程监管。**土地出让后，按照“谁主管、谁提出、谁负责”的原则，县（市）政府或市管园区开发区管委会应建立健全覆盖项目建设、竣工验收、达产复核等环节的监测监管机制，提高精细化管理水平，对照“2+X”控制性指标，实行全程监管。在建设环节，由自然资源和住建部门负责对项目开工时间进行审核验收，确保工程按照相关规定和既定计划实施。未按合同要求开工的，按《国有建设用地使用权出让合同》的有关条款处理。在竣工验收环节，由住建部门牵头组织相关部门对建筑质量、规划控制指标、竣工时限、固定资产投资强度以及其他专项指标进行验收。竣工验收时不符合监管协议约定的，责令限期整改，整改后仍不能达到监管协议约定的，竣工验收不予通过。在达产复核环节，由开发区管委会牵头发改、工信、生态环境、科技等部门对项目亩均税收、用地规模、单位能耗、排放总量、亩均产值、科研投入开展达产复核验收，并出具达产复核意见书。未达到达产复核标准的,按照履约监管协议约定处置。

责任单位：市发改委、工信局、自然资源局、生态环境局、住建局、商务局、科技局、税务局等部门按照职责分工负责

**（六）优化审批服务。**深化工程建设项目审批制度改革，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”。各部门要提高服务水平，积极配合开展“标准地”项目相关审批代办服务的队伍建设，协助企业完成从项目立项到验收各阶段相关行政审批工作。在符合国家和省相关规定的前提下，支持“标准地”项目审批推行“告知承诺制”。推行“交地即交证”，在缴清土地出让金并交付土地时，为用地单位一并核发不动产权证书。探索“拿地即开工”，带施工图出让的标准地,在缴清土地出让金并交付土地时，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,由政务服务部门在三明市行政服务中心网、三明日报向社会公示7日,公示期满无异议的,在缴清土地出让金并交付土地时，以书面形式告知受让人即可开工建设,相关审批部门及时办理相应审批手续；有意向用地单位的标准地，服务窗口在出让公告期内做好意向单位项目设计方案预审并出具预审意见供意向单位进行施工图审查，在缴清土地出让金并交付土地时，审批部门直接作出行政许可决定,受让人即可开工建设。

责任单位：市住建局、自然资源局、发改委等部门按照职责分工负责

**三、保障措施**

**（一）加强组织领导。**市级由市自然资源局、发改委、工信局会同市科技局、财政局、生态环境局、住建局、水利局、商务局、林业局、税务局和开发区管委会等部门建立工业用地“标准地”改革局际联席会议，负责统筹组织推进全市工业用地“标准地”改革工作，协调解决改革推进中的重大问题。局际联席会议要加强对各县（市、区）的指导，研究制定工业用地“标准地”改革工作指引、操作流程等，规范推进改革工作。

各县（市、区）人民政府要强化落实主体责任，加强改革工作组织领导，建立改革工作协调机制，依法依规、上下联动、细化措施、统筹安排,合力推进改革具体工作，确保取得实实在在改革成效。

**（二）加强正向激励。**局际联席会议要对各县（市、区）工业用地“标准地”改革工作统筹开展年度评估，从制度机制建立情况、改革具体实施成效等方面进行综合评价，对改革工作成效显著的给予正向激励，市级安排年度新增建设用地指标奖励，确保改革工作顺利推进、落到实处。

各县（市、区）人民政府要组织开发区管理机构和相关部门根据土地出让合同和履约监管协议，加强对工业项目履约情况的监管，对如期履约、亩均产值高、亩均税收高、示范效应好的，同级财政可按规定给予适当奖励；对履约不到位的，要及时督促限期整改，经整改仍未达到要求的，坚决依法依规依约严肃处置。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）加强宣传引导。**各级各相关部门要广泛宣传工业用地“标准地”改革工作，充分利用电视、广播、报纸和新媒体及时准确发布改革信息，通俗易懂做好政策解读，正确引导社会预期，营造良好舆论氛围。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。