眉县2022年探索推进“标准地”改革

工作方案

为贯彻落实省政府办公厅《关于探索推进“标准地”改革的意见》（陕政办发〔2021〕37号）、市政府办公室《关于探索推进“标准地”改革的实施意见》（宝政办发〔2022〕23号）和市自然资源和规划局《关于印发<宝鸡市2022年探索推进“标准地”改革工作方案>的函》（宝市自然资函〔2022〕58号）等文件精神，结合我县实际，特制定本方案。

1. 总体要求

 **（一）指导思想**

 以习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平生态文明思想为指导，深入贯彻习近平总书记来陕视察重要讲话重要指示精神，牢固树立新发展理念，深化资源要素市场化配置改革，进一步优化营商环境，提高土地供应效率和节约集约利用水平，为全县产业转型升级和高质量发展提供有力保障。

**（二）基本原则。**

**1.坚持市场化配置。**坚持市场在资源配置中的决定性作用，明晰土地出让的系列标准，实施“净地”出让，营造市场竞争氛围，激发市场活力，构建新型招商模式和良好的营商环境。

**2.坚持提高效率。**由政府统一组织对空间生态环境、区域节能、水土保持区域、矿产资源压覆、地质灾害危险性、文物考古、地震安全性等事项实行区域评估评价，简化审批程序，提高审批效率，最大限度减轻企业负担。

**3.坚持节约集约用地。**以“亩均论英雄”综合改革为目标，以土地利用效率为核心，明确固定资产投资强度、亩均税收、用地定额标准、建筑容积率、能耗标准等“硬约束”控制性指标，完善激励倒逼机制，提升土地节约集约利用水平。

**4.坚持全过程监管。**实行“标准地”企业承诺、信用评价全过程监管机制，强化事中事后监管，建立奖惩制度，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

**（三）主要目标**

2022年，经开区管委会在符合国土空间规划前提下，推进“标准地”改革试点，开展相关区域评估评价工作，确保经开区全年新批工业用地按照不低于40%的“标准地”供应。2023年起，经开区管委会、其他工业园区等产业集聚区全面推行工业项目“标准地”供应。探索将“标准地”出让工业项目纳入宝鸡市工程建设项目审批平台审批管理范围，确保项目全流程在线审批。

1. 基本含义和指标体系

**（一）基本含义**

“标准地”是指在国土空间规划确定的城镇开发边界范围内具备供地条件的区域，对新建工业项目先行完成区域评价、先行设定控制指标，实现项目开工建设必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件可出让的国有建设用地。

**（二）指标体系**

“标准地”指标体系由内涵性指标和外延性指标构成。

**1.内涵性指标。**是指由政府及其派出机构对成片开发区域组织进行的、法律政策明确规定或要求的区域综合性评价、评估成果或结论。按照“7+N”模式制定区域统一评价指标，“7”即区域空间生态环境评价、区域节能评价、水土保持区域评估、矿产资源压覆评估、地质灾害危险性评估、文物考古评价、地震安全性评价等七项区域性统一评价，由政府相关部门制定具体区域评价、评估指标要求；“N”即结合地区实际确定的防洪影响评价等其他区域评价项目和标准。

**2.外延性指标。**是指用地申请人（企业）应当达到或者满足国家和地方政府要求的建设项目投资、能耗、环保、节约集约用地等方面的政策规定、标准和条件。按照“5+X”要求确定拟建设项目的控制性指标；“5”即固定资产强度、亩均税收、用地定额标准、建筑容积率、能耗标准等5项控制性指标，由政府有关部门依据陕西省新增工业项目“标准地”指导性指标、行业标准及眉县实际情况完善具体标准。

三、主要任务及分工

**（一）开展“标准地”区域评价。**在符合国土空间规划的前提下和经开区经省政府批准的国有建设用地范围内，按照内涵性“7+N”指标要求，制定区域评估事项标准，由政府统一组织实施区域空间生态环境评价、区域节能评价、水土保持区域评估、矿产资源压覆评估、地质灾害危险性评估、文物考古评价、地震安全性评价等区域评价工作，形成整体性的区域评价成果，由区域内投资项目无偿共享使用。除“负面清单”外，相关事项原则上不再开展单独评估，或依法依规予以简化。同时，根据区域评价有关情况，不断完善项目准入要求，并向社会公布负面清单。积极探索试点经验，逐步扩大区域有关评价覆盖面，为“标准地”落地提供坚实基础。**（经开区管委会、常兴镇政府、首善街办、县商务和工业信息化局、发改局、生态环境局、住建局、自然资源局、文旅局、行政审批局、水利局等单位负责）**

**（二）制定控制指标体系。**在遵循和落实中央和省市发布的土地使用标准以及区域评价的基础上，按照外延性“5+X”指标要求，结合实际，制订区域评价的区块内容积率、固定资产投资强度、能耗标准、用地定额标准和亩均税收等拟建设项目的控制性指标，实行动态调整，对外统一公布。**（县自然资源局牵头，县发改局、生态环境局、水利局、行政审批局、税务局等部门负责）**

**（三）严格执行按标出让。**根据“标准地”出让程序要求，结合项目准入清单，在综合评价的基础上，编制含有亩均增加值、亩均固定资产投资、亩均税收、单位能耗增加值、单位碳排放增加值等具体指标的国有建设用地使用权出让方案，按规定程序报县政府批准后，通过中国土地市场网依法依规发布“标准地”招拍挂出让公告，组织土地招拍挂。**（县自然资源局负责，县发改局、财政局、住建局、行政审批局配合）**

**（四）明确“标准地”出让履约要求。**推动“标准地+承诺制”改革，要求项目从土地交付到开工不超过30个工作日。企业取得“标准地”后，按规定程序及要求，依法依规与县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与县经开区管委会签订《“标准地”投资建设合同》，明确“5+X”控制性指标、竣工验收、达产复核、违约责任等事项，协议具体内容参照《陕西省企业投资项目核准和备案管理办法》（陕发改投资〔2017〕1331号）及《陕西省政府核准的投资项目目录（2017年本）》《陕西省住房和城乡建设厅关于印发＜陕西省房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案实施细则＞的通知》（陕建发〔2017〕377号）等相关规定执行。**（经开区管委会、常兴镇政府、首善街办、县商务和工业信息化局、自然资源局负责，县发改局、财政局、住建局等相关部门配合）**

**（五）推行承诺制审批服务。**按照审批“零等待”、监管“零容忍”的原则，由县行政审批局牵头组织开展告知承诺审批，对企业在办理前期手续过程中非主要申请材料实行“容缺制”“承诺制”，探索将建设工程规划许可证和施工许可证合并办理，加快前期手续办理速度。同时，建立“标准地”项目前期辅导服务机制，结合企业意愿，为企业提供投资项目审批无偿代办、协办服务。企业可选择委托全流程或部分审批事项代办协办。按照国家有关规定，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。公布实行告知承诺制的审批事项清单及具体要求，申请人对照清单和要求做出书面承诺并完成公示的，审批部门可以直接做出审批决定，加速项目开工落地。**（县行政审批局负责，县自然资源局、住建局、生态环境局等部门配合）**

**（六）按标规范项目建设。**依据《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》约定，加强项目协同监管，督促企业落实工程主体和质量、安全、进度。督促用地企业承担并落实工程主体责任和质量、安全、进度管理，确保工程按照相关规定和既定计划实施，有特殊情况的依据现行规定办理。发现违反承诺行为，责令企业限期整改，确保项目按照相关规定和既定计划建设实施。**（县住建局牵头，经开区管委会、常兴镇政府、首善街办、县商务和工业信息化局负责，县自然资源局、行政审批局等部门配合）**

**（七）联合落实对标验收。**项目竣工后，由企业在约定期内，向政府指定的部门提出联合验收申请。政府指定的部门会同相关部门，根据工程建设标准和“标准地”投资建设协议内容进行联合竣工验收，并出具竣工验收意见书。未通过竣工核验的，由相关主管部门责令其限期整改，整改期最长不超过半年。验收通过或经整改后复核通过的，各部门依法依规办理相关审核审批手续，整改后仍不能达到投资建设协议约定的，核验不予通过，其违约责任按签订的“标准地”投资建设协议有关条款执行。**（经开区管委会、常兴镇政府、首善街办、县商务和工业信息化局、自然资源局、发改局、生态环境局、住建局、行政审批局等单位负责）**

**（八）加强监管评价机制。**按照“谁主管、谁提出、谁负责”的原则，建立“标准地”企业承诺、信用评价+数据应用的“一诺双用”全过程监督管理机制，设定标准化、可量化、可统计、可追溯评价指标，实施覆盖“标准地”项目建设、竣工验收、达产复核等环节监测核查的全过程联动协同监管。在项目建设过程中，重点监管企业是否严格按承诺事项和建设标准规范施工建设。在项目竣工投产后，按照“双随机、一公开”的要求监管，及时排查并消除各种隐患。项目通过达产复核、正常运营后，由相关职能部门按照“标准地”承诺履约指标评价体系进行管理，实现项目全生命周期管理。**（经开区管委会、常兴镇政府、首善街办、县商务和工业信息化局、发改局、自然资源局、住建局、水利局、生态环境局、行政审批局等单位负责）**

四、工作阶段

**（一）前期准备阶段（2022年7月）。**成立推进“标准地”改革工作领导小组，制定工作方案，明确责任分工和工作任务，建立完善指导性指标和出让工作流程，细化保障措施，建立联席会议制度，将“标准地”供应纳入议事范围。

**（二）探索推进阶段（2022年8月至9月）。**在经开区组织开展区域评估评价工作，研究制定固定资产投资强度、亩均税收、能耗标准等控制性指导指标。

**（三）全面实施阶段（2022年10月至12月）。**经开区管委会在完成区域评估评价事项的基础上，确定首宗“标准地”出让地块，并与用地企业签订“标准地”投资建设合同，落实供后监管，调整政策措施，优化操作流程，形成有效的“标准地”供应制度体系。

五、职责分工

**1.经开区管委会、各工业园区。**作为推动“标准地”改革工作的责任主体，负责开展“标准地”企业投资项目信用综合监管，建立“标准地”企业投资项目信用评价体系和严重失信名单制度；负责完成拟出让宗地必要的通水、通电、通路和土地平整、地勘、文勘等前期开发工作；同用地企业签订“标准地”投资建设合同和承诺书；负责组织项目开工、竣工达产等阶段履约评估和复核；负责园区标准地政策贯彻落实的督促工作。

**2.县自然资源局。**负责组织召开标准地工作领导小组联席会议；负责区域矿产资源压覆评估、地质灾害危险性评估工作；结合产业目录指引出具规划条件，制定建设项目容积率控制指标，组织“标准地”出让工作，在发布的出让公告中明确各项控制指标内容；负责同用地企业签订《国有建设用地使用权出让合同》，办理不动产登记证书，做好项目规划许可等相关工作。

**3.县发改局。**负责做好企业投资项目服务工作，核定能耗双控指标，推进区域节能评价工作；结合工业园区实际情况，提出区域能耗标准控制性指标要求，督导落实管控措施，并与企业签订“标准地”用地承诺书。

**4.县财政局。**按照国家法律和有关政策规定，以及县政府推进“标准地”改革的要求，统筹资金管理，保障“标准地”各项工作经费，同时做好项目服务采购监管。

**5.县商务和工业信息化局。**负责分门类、按照行业产业特点和准入要求，确定建设项目固定资产投资强度等控制指标，拟定《“标准地”项目投资建设合同》。

**6.县行政审批局。**负责完成建筑工程施工许可审批、水土保持方案审批、洪水影响评价审批和取水许可审批，对本级明确的区域评价事项，组织相关部门办理政府统一服务事项。

**7.县生态环境局。**负责提出区域生态环境准入要求，完成区域环境影响评价工作；负责明确“生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单”管控要求及拟纳入“标准地”地块土壤污染状况调查。

**8.县住建局。**配合完成区域地震安全性评价，指导协助区域内的重要房屋建筑和城市基础设施开展建筑节能、绿色施工、抗震设防等评估，并在施工许可、质量安全监督、竣工验收备案等过程中加强监督管理。

**9.县水利局。**负责开展区域防洪影响评估，水土保持区域评估、区域水资源论证评估工作；按照“三同时”制度要求，监督指导落实好项目的水土保持方案。

**10.县文旅局。**负责开展区域文物考古评价工作，并结合文物评价报告提出文物保护具体要求。

**11.县招商局。**负责做好招商、选商等相关工作。

**12.县税务局。**负责会同发改、商务和工业信息化等部门确定区域项目亩均税收等标准，并做好相关税费收缴工作。

六、组织措施

**（一）强化组织领导。**成立县推进“标准地”改革工作领导小组，负责组织、领导我县“标准地”改革工作，领导小组办公室设在县自然资源局。领导小组各成员单位按照职责分工，指导工业园区落实“标准地”相关工作任务。建立“标准地”改革工作领导小组联席会议制度，由“标准地”改革工作领导小组办公室牵头组织，审议成员单位提请的事项，协调解决工作推动过程中重大问题，确保“标准地”改革工作顺利推进。

**（二）强化改革协同。**“标准地”制度要有效对接“多规合一、多审合一、多验合一、多证合一”以及容缺审批、承诺告知等极简审批和行政审批制度改革措施，充分发挥改革叠加效应，最大限度降低企业用地成本。对以“标准地”方式供地的，在办理后续工程规划、施工、消防等行政审批或许可事项时，要加快办理，切实提高行政审批效率，优化和提升营商环境，以新型模式招引遴选高质量项目落地。

**（三）强化评估监管。**建立“标准地”企业投资项目信用评价体系和严重失信名单制度，建立“标准地”项目全过程信用档案，对企业投资工业项目“标准地”的承诺行为信息和履约情况进行记录、评价和应用，将企业落实承诺行为信息记入信用档案，并提请相关部门依照国家和省市有关规定纳入公共征信系统，依法供查询或予以奖惩。信用评价结果作为企业享受差别化优惠政策的重要参考。针对严重失信的用地企业，采取联合惩戒。

**（四）强化督导检查。**建立督查、考核工作制度，对各相关职能部门工作落实情况实行跟踪督查，建立评估制度，定期分析企业投资项目承诺制改革进展情况。严格监管制度，对各相关职能部门的改革执行情况进行专项督查，切实提升效能、优化服务。

附件：1.眉县推进“标准地”改革工作领导小组成员名单；

 2.眉县经开区“标准地”出让工作流程暨实施计划表。

附件1

全县推进“标准地”改革工作领导小组成员名单

为扎实做好全县推进“标准地”改革工作，县政府决定成立县推进“标准地”改革工作领导小组，具体成员名单如下：

组 长：王富强 县委常委、副县长

副组长：孙 伟 县经开区党工委副书记

王佳伟 县政府办副主任

李兴民 县自然资源局局长

成 员：卫增科 县财政局局长

赵宝英 县发改局局长

 王海宁 县商务和工业信息化局局长

李玺剑 县税务局局长

张建华 县生态环境局局长

 薛 毅 县住建局局长

 王小龙 县行政审批局局长

 崔军强 县水利局局长

于建洲 县文旅局局长

王景龙 县招商局局长

黄暄宇 县自然资源局党组成员、不动产登记局局长

张 林 首善街办主任

李小博 常兴镇镇长

汪少华 县经开区管委会副主任

领导小组重点研究“标准地”改革的重大问题，统筹指导和协调推进相关工作。领导小组办公室设在县自然资源局，县自然资源局局长李兴民兼任办公室主任，县经开区管委会副主任汪少华、自然资源局党组成员、不动产登记局长黄暄宇兼任办公室副主任，负责“标准地”改革工作日常事务。

附件2

眉县经开区“标准地”出让工作流程暨实施计划表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | **一、标准地出让前准备** |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  **↓**  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **地块前期开发：**1.9月底前领导小组联席会通过实施方案，确定试点地块。2.10月底前由经开区管委会负责做好通水、通电、通路、场地平整等工作。 |  | **区域评估（9月底）**：1.自然资源局完成目标地块矿产压覆评估、地质灾害危害性评估、启动土地报批征收工作；2.发改局完成目标地块区域环境影响评价报告；3.生态环境局完成目标地块区域节能评价；4.住建局完成区域地震安全评价；5.水利局完成区域防洪影响评价和水土保持方案编制；6.文旅局完成文物评价。 |  | **制定控制性指标（9月底）：**1.经开区管委会制定目标地块投资强度、亩均税收标准；2.自然资源局制定用地定额标准、建筑容积率指标；3.发改局制定能耗控制标准。 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1.经开区管委会根据标准地目标地块确定供地项目、投资企业、建设规模及内容，协助投资企业完成项目备案、稳评、环评；提出规划选址、土地预审、报地资料，筹备土地出让金；编制项目设计和投资预算。2.自然资源局完成规划选址、土地预审批复、按时限办理完成规划许可证，10月底前完成目标地块报批手续，达到供地条件。 |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | **二、按标出让**  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 11月底前自然资源局按照国有建设用地使用权公开出让程序向企业出让“标准地”目标土地，并进行成交结果公示。 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 企业缴纳土地出让金后，与自然资源局签订土地出让合同和履约承诺书。 |  | 与发改局签订“标准地”履约承诺书。 |  | 拿地企业与经开区管委会签订履约监管协议和履约承诺书。 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 办理国有建设用地使用权首次登记（注明属于工业项目“标准地”性质）（责任单位：自然资源局） |  |
|  |  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 为企业提供代办服务 |  |  |  | **三、审批服务** |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 进驻企业无偿使用区域评估成果和前期准备。 |  | 企业自愿选择承诺制 |  是  | 实行承诺制 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  否**↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | 按照一般企业投资项目开工前审批时限开展事项审批。 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | **四、按标施建。** |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 加强事中指导，确保项目按照相关规定和既定既定计划实施。（责任单位：自然资源、环保、住建、行政审批、园区） |  |
|  |  |  |  |  | **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | **五、对标验收** |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | 项目竣工后，提出竣工验收申请 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  **↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 联合竣工验收，并出具竣工验收意见（责任单位：自然资源、工信、发改、生态环境、行政审批、住建、园区管委会） |  不 合 格  | 限期整改（不超过6月）后复验 | 合格 |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  | 合格**↓**  |  |  |  不合格**↓** |  |  |  |
|  |  |  |  |  | 按照约定承担违约责任 |  |  |  |
|  |  | 园区管委会协助企业向县自然资源局申请办理土地、房屋（构筑物）产权登记 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | **↓** |   |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 企业提出达产复核审请，有关部门对标进行达产复核，并提出达产复核意见 |  | **←**不合格 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  **↓**合格**↓** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | **六、全过程监管** |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |