

莆田市人民政府办公室文件

莆政办规〔2023〕7号

莆田市人民政府办公室关于印发莆田市工业用地“标准地”出让改革工作方案的通知

各县（区）人民政府（管委会），市直有关单位：

经市政府研究同意，现将《莆田市工业用地“标准地”出让改革工作方案》印发给你们，请认真组织实施。

莆田市人民政府办公室

2023年8月17日

（此件主动公开）

莆田市工业用地“标准地”出让改革工作方案

为贯彻落实省委、省政府工作部署，持续深化“放管服”改革和优化营商环境，坚持以“提质增效”为导向，推进土地要素市场化配置，促进土地节约集约利用，全方位推进绿色高质量发展。结合我市实际，制定本工作方案。

一、总体要求

深入贯彻落实习近平总书记关于自然资源管理工作重要论述，贯彻新发展理念，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，以深化供给侧结构性改革、推动新旧动能转换为主线，以深化土地要素市场化配置、提高用地审批服务监管效能为目标，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、早达产，进一步助推工业经济高质量发展。

二、目标任务

坚持节约集约用地，以“亩均论英雄”为导向，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）要求，建立我市工业用地“标准地”改革局际联席会议制度及工业用地“标准地”出让制度，深化土地资源要素配置市场化改革，进一步明确工业项目建设各类管控要求，激发园区发展新动力，实行“企业承诺+信用评价+数据应用”的工作机制，有效促进工业用地节约集约利用，

推动园区高质量发展及创新升级，争取实现“交地即开工”目标。

三、“标准地”内涵和适用范围

“标准地”是指符合国土空间规划和准入标准，完成区域评估并明确规划条件、建设要求、项目效益等指标体系要求，且地块周边道路、水、电等外部条件成熟，达到“净地”出让标准，可高效办理用地规划、工程规划、施工许可证等手续的项目用地。“标准地”出让适用于我市省级以上（含省级）开发区范围内新出让的工业项目用地。坚持典型带动、示范引领，2023年先行在涵江高新区、华林开发区、荔城开发区实施，探索完善相关制度，并逐步扩大到其他区域。其他工业项目用地可参照执行。

四、基本原则

（一）坚持市场化配置。坚持市场在资源配置中的决定性作用，明晰土地出让标准，以市场化方式选项目、引项目，构建新型招商模式和良好的营商环境。

（二）坚持改革降成本。通过深化区域评估、承诺制等改革工作，进一步推进工业项目审批减事项、减环节、减材料、减时间、减费用，最大限度减轻企业负担。

（三）坚持“亩均论英雄”。明确工业项目亩均税收等“硬约束”控制指标，以土地利用效率为核心，完善激励倒逼机制，提升土地节约集约利用水平。

（四）坚持全过程监管。实行“企业承诺+信用评价+数据应用”的“一诺双用”全过程监管机制，强化事中事后监管，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

五、工作内容

工业用地“标准地”的全流程及监管分为出让前准备、按标出让、审批服务、按标施建、对标验收、监督管理等六个主要环节。

（一）出让前准备

1. 开展区域评估。在符合国土空间规划前提下，拟出让“标准地”所在地县（区）政府（管委会）要统一组织在省级以上开发区整体范围内或分区域完成环境影响评价、水土保持方案、土壤污染状况调查评价、压覆重要矿产资源评估、地质灾害危险性评估、考古调查勘探和文物影响评估、地震安全性评估等区域评估评价事项，并适时扩大区域评估评价事项，鼓励开展“多评合一”、联合评估。区域评估评价成果要向社会公布，共享共用，并根据区域有关评估评价情况，完善项目准入要求，及时向社会公布负面清单。

2. 地块前期开发。各县（区）政府（管委会）应根据规划时序和产业发展需要，严格执行“净地”出让规定，在保障被征地农民合法权益的前提下，限期做好土地征迁补偿、收储工作，完善区域电网、供水管网等基础设施建设，确保“标准地”动工开发所必需的通水、通电、通路、通讯和污水排放等基本

条件，服务企业所需，加快项目落地。

3. 确定地块指标。各县（区）政府（管委会）应根据产业准入、功能区划和相关区域评估要求，按照“3+X”模式，建立符合当地实际、切实可行的产业项目“标准地”控制指标体系。

“3”即：固定资产投资强度、用地容积率、亩均税收等3项主干指标，“X”即单位能耗标准、单位排放标准、亩均工业产值等其他控制性指标。各地结合本区域产业发展实际拟定出让地块具体指标，其中固定资产投资强度、用地容积率、亩均税收、亩均工业产值等指标不得低于全省及我市最低控制性指标，单位能耗标准、单位排放标准等指标，在统筹落实能耗双控政策和重点项目用能要素保障的要求下，由各地自行制定。

（二）按标出让

1. 土地出让。拟出让工业用地“标准地”所在地县（区）政府（管委会）明确固定资产投资强度、用地容积率、亩均税收等具体指标，自然资源部门根据具体指标拟定国有建设用地使用权出让方案，在出让方案和土地出让公告中明确竞得人须与属地县（区）政府（管委会）或园区管理机构签订“标准地”履约监管协议，按规定程序组织土地出让。鼓励采取先租后让、租让结合、弹性年期方式供应“标准地”。结合企业生命周期规律，合理设置工业项目弹性出让年限。探索创新工业用地竞价方式，在符合相关法定条件下鼓励企业通过竞报年度税收、亩均税收等指标竞买工业用地。有条件的园区对标准厂房工业用

地可以实行带建设工程设计方案依法供应。新出让工业用地应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。土地出让价款分期缴纳、开竣工时间可与土地出让面积相挂钩，具体约定条款由县（区）政府（管委会）在挂牌公告前明确（对用地面积大于 300 亩的重大产业项目，应一次性规划预留，按照分期建设需要，分期批地、供地，防止圈地）。

2. 协议签订。用地单位竞得“标准地”后，与属地县（区）政府（管委会）或园区管理机构签订“标准地”履约监管协议，并同步与属地自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》。“标准地”履约监管协议应载明“标准地”的控制性指标（固定资产投资强度、用地容积率、亩均税收、单位能耗等）、开竣工时间、达产时间、指标核实办法、违约责任、退出机制等事项内容，并在土地出让公告中加以明确。同时，土地出让公告中还应明确逾期或拒绝签订履约监管协议的，取消竞得人资格，竞买保证金不予退还。

3. 权证办理。企业按照约定缴纳土地出让金等税费后，实行“交地即交证”，土地交付时同步颁发不动产权证书。不动产权证书及登记簿上应按照合同约定备注“属‘标准地’项目，其权属变动须满足‘标准地’项目履约监管要求”。

（三）审批服务

1. 按照一般企业投资项目审批“最多跑一次”要求，各地发改部门牵头做好企业投资项目审批服务，加大力度推行服务

项目前期工作代办制。

2. 以“标准地”方式取得的项目，按照国家、省、市有关规定，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，可以基于企业自愿原则实行“清单制+告知承诺制”管理。申请人按照要求作出书面承诺并完成公示的，有权机关可以直接作出审批决定，企业在竣工验收前补齐相关审批手续，加速项目开工落地。

（四）按标施建

1. “标准地”项目从签订《国有建设用地使用权出让合同》到企业开工建设，原则上不得超过6个月。

2. 项目开工后，各县（区）政府（管委会）相关部门应加强事中指导服务和监督，督促企业落实工程主体责任和质量、安全、进度管理，发现违反承诺行为的，应依法依规责令企业限期整改。

3. 用地企业应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。

（五）对标验收

1. 住建部门牵头对依法依规取得《施工许可证》的“标准地”房建和市政工程项目竣工验收实施监管，建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。未通过竣工核验的，由相关主管部门责令其限期整改。

2. “标准地”项目属地县（区）政府（管委会）或园区管理机构牵头组织发改、工信、税务、统计、自然资源等相关部门共同对“标准地”项目开展固定资产投资强度、亩均税收、亩均工业产值等指标达产核实验收，并出具达产核实意见书。企业在初始运行期届满 30 日内，应提出达产核实书面申请；若在初始运行期内，企业满足达产核实要求的，可提前提出达产核实申请，初始运行期时限由各县（区）政府（管委会）根据行业情况在履约监管协议中约定。未通过核实的，由相关主管部门责令其限期整改，整改期限不超过 1 年。整改后仍不能达到约定标准的，达产核实不予通过，其违约责任按“标准地”履约监管协议有关条款执行，直至出让人收回全部用地。

（六）全过程监督管理

市“标准地”局际联席会议按照“谁主管、谁提出、谁负责”的原则，牵头建立全市统一的《项目履约监管协议》，完善“标准地”约定指标履约情况和法定监管事项。各县（区）政府（管委会）应建立覆盖项目建设、竣工验收、达产核实、生产运行等四个阶段的监督检查、验收评价机制，实施全覆盖、全过程的联动协同监管体系，明确具体指标监督管理的对口部门。项目建成投产后，各相关部门要及时跟踪项目履约监管协议和《国有建设用地使用权出让合同》对应指标的履约情况，负责做好相关数据收集和监管评价。

市发改委牵头做好企业信用评价，人民银行莆田市中心支

行配合做好企业征信查询工作，市直有关职能部门负责对相关指标履约监管进行跟踪指导，并将履约监管情况推送至市公共信用信息平台；市工信局等相关部门按照《莆田市实施“亩均论英雄”改革工作方案（试行）》的职责要求，对亩均工业产值、单位能耗指标、税收达产情况进行跟踪指导；市自然资源局负责加强工业用地出让管理，落实“标准地”要求，实现净地出让，并对容积率指标履约监管进行跟踪指导；市生态环境局负责对项目排放指标履约监管进行跟踪指导；市招商服务中心在工业项目招商中要把“标准地”改革相关内容纳入推介内容；属地县（区）政府（管委会）是工业用地“标准地”的管理主体，作为签订“标准地”履约监管协议方，负责督促企业履行协议，对没有兑现协议约定的事项，严格依法依规落实违约责任。

六、信用评价和联合奖惩

探索建立“标准地”项目信用档案，对企业投资工业用地“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，并纳入信用信息平台，依法提供查询或予以公示。信用评价结果作为企业享受政策的重要参考，针对严重失信的用地企业，依法依规联合惩戒。

七、工作要求

（一）加强组织领导。各县（区）政府（管委会）是“标准地”出让的责任主体。各地应组织发改、自然资源、工信、

住建、商务、市场监管等多部门建立“问题共商、信息共享、项目共推、执法共管”联动协调工作机制，强化部门协同配合，落实履约监管和退出机制，解决项目实施过程中遇到的疑难问题，确保改革取得实效。

（二）加强改革协同。“标准地”出让应有效衔接多审合一、多测合一、多证合一、承诺告知、社会投资项目“用地清单制”等极简审批和行政审批制度改革措施，以及企业信用评价、联合惩戒，充分发挥改革叠加效应。

（三）加强考核评估。市级将“标准地”出让工作纳入对各县（区）政府（管委会）改革实绩考核的重要内容。2023年8月底前，各县（区）政府（管委会）应制定“标准地”出让实施方案，其中2023年12月底前，涵江高新区、华林开发区、荔城开发区应先行实施部分新供工业项目“标准地”出让，鼓励其他有条件的省级以上开发区实施新供工业用地“标准地”出让，探索建立一套符合本辖区实际的“标准地”出让操作流程，总结可复制可推广的经验。2024年，省级以上开发区实施“标准地”供应不低于当年度新供工业项目用地面积的30%。2025年，省级以上开发区全面推行新供工业项目“标准地”供应，并适时逐步扩大到其他工业园区。各地要积极推进“标准地”改革，探索有力、有效措施，确保完成工作任务。

文件自印发之日起施行，有效期十年。

