

莱政发〔2020〕12号

市政府有关部门，有关单位：

《关于加快推进“标准地”改革的实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

莱阳市人民政府
2020年12月16日

（此件公开发布）

关于加快推进“标准地”改革的实施方案

为贯彻落实省委、省政府关于加快推进“标准地”改革的决策部署，促进要素资源配置市场化，助推新旧动能转换和高质量发展，根据《关于加快推进“标准地”改革的指导意见》（鲁自然资发〔2020〕6号）、《关于推进“标准地”改革的实施方案》（烟改办发〔2020〕5号）要求，结合我市实际，制定本实施方案。

一、工作目标

2020年底前，莱阳经济开发区内新增工业用地不低于30%按照“标准地”制度供地；2021年起，莱阳经济开发区根据园区实际，率先启动实施工业项目“标准地”制度，并探索向其他投资项目延伸推广。

二、重点任务

对拟出让的工业项目国有建设用地，在完成相关区域评估的基础上，明确建筑容积率、亩均税收、固定资产投资强度、亩均产值、单位增加值能耗、单位排放增加值、研发经费支出占比等控制性指标，实行“标准地”出让。

（一）完善“标准地”出让准备工作

1. 开展“标准地”区域评估工作。在符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）前提下，由莱阳经济开发区管委组织对节能评价、区域环境影响评价、水资源论证、水土保持方案、气候可行性论证、地质灾害危险性评估、雷电灾害风险评估、地震安全

性评价、压覆重要矿产资源评估、考古调查勘探和文物影响评估、涉河建设项目防洪影响评价等评估评价事项实行区域评估，并根据区域评估结果，结合我市产业导向，完善项目准入要求，制定出台相关区域评估事项审批负面清单的指导性目录并向社会公布。市发展改革局、自然资源和规划局、住房城乡建设局、水务局、文化和旅游局、应急管理局、烟台生态环境局莱阳分局、气象局等相关部门按照职责分工，做好莱阳经济开发区区域评估的指导协调工作。

2. 加快推进土地储备整理。严格执行“净地”出让规定，做好“标准地”出让地块的“五通一平”工作，包括通给水、通电、通路、通讯、通排水以及平整土地。

3. 构建“标准地”出让指标标准体系。根据《山东省建设用地控制指标》（2019年版），结合我市项目准入条件和区域评估情况，市发展改革局牵头，按照省相关要求，制定和完善我市新增工业项目“标准地”控制性指标体系。指标体系涵盖30个工业行（控制指标的行业代码13-42），由建筑容积率、亩均税收、固定资产投资强度、亩均产值、单位增加值能耗、单位排放增加值、研发经费支出占比7项指标构成。其中，前4项指标原则上按照工业项目容积率不低于0.8，亩均税收12万元以上，固定资产投资强度每亩达到140万元以上，亩均产值达到300万元以上）的“标准地”门槛设定，具体指标参数可根据实际情况进行动态调整。市发展改革局、科技局、自然资源和规划局、住房城乡建设局、税务局、烟台生态环境局莱阳分局等相关部门做好我市控制性指标制定的指导、统筹、把关工作。

（二）实施“标准地”招商

1. 建立“标准地”招商机制。每年推出一批“标准地”，以“定标准、定地价、竞税收”的方式进行土地招商，深化要素资源市场化配置。市投资促进中心牵头拟定全年“标准地”招商计划，组织“标准地”招商推介活动。

2. 建立“标准地”推介平台。“烟台市土地市场网”增加“标准地”推介模块后，自然资源和规划局会同投资促进中心录入“标准地”地块的准入指标、“五通一平”情况、产业基础等信息，方便企业在土地公告正式发布前，提前在线“选地”，作出投资决策。市投资促进中心利用推介平台，做好土地和项目资源对接匹配工作，推动项目精准落地。

（三）实施“标准地”出让

1. 明确出让流程。根据我市“标准地”控制性指标体系、产业导向和具体地块实际情况，提出拟出让宗地的具体控制指标，形成出让方案，报市政府批准后，由自然资源和规划部门组织发布出让公告，实施公开出让。

2. 创新出让模式。探索创新工业用地竞价方式，鼓励增加竞报亩均税收等指标。意向企业竞得“标准地”后，与自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，与莱阳经济开发区管委同步签订建设项目“标准地”履约监管协议，对开竣工、投达产、环境、能耗、研发等指标根据土地出让前确定的标准进行约定，并对复核办法、承诺事项、违约责任作出明确。企业按照具体项目履约标准作出书面承诺，缴纳全部土地出让金和有关税费后，按规定程序申请办理国有建设用地使用权初始登记。

（四）加速“标准地”审批手续办理

以“标准地”方式实施的企业投资项目，由市行政审批服务局提供全流程代办服务，在审批手续办理过程中，涉及区域评估事项，可通过承诺制直接采用该区域评估成果。基于企业自愿原则，可开展模拟审批，工业项目从土地出让手续办理完毕到获取施工许可证，审批时间不超过15个工作日，实现“拿地即开工”；未采用模拟审批的，结合区域评估、承诺制等，提高审批效率。行政审批部门和承担审批权限的职能部门要建立“标准地”项目审批绿色通道，推动项目早落地、早投产。

（五）建立“标准地”全过程监管体系

根据“谁主管、谁监管、谁负责”的原则，莱阳经济开发区管委组织各相关部门实施“标准地”项目建设、竣工验收、达产履约认定核查机制，建立全覆盖、全过程的联动协同监管体系。

1. 建设期监管。项目开工后，对项目开工时间进行审核验收，不能按期开工的，用地企业应提前30日提出延建申请，经同意后，其项目竣工时间相应顺延。如果造成土地闲置，则按《闲置土地处置办法》（国土资源部令〔第53号〕）进行处置。

2. 竣工期验收。项目竣工后，分别对固定资产投资强度、容积率、单位增加值能耗、单位排放增加值进行竣工联合验收，涉及其它专项指标的，由其相关主管部门负责专项验收，最终形成统一的竣工验收意见书。未通过验收的，企业按照承诺及合同约定相关条款要求限期整改后申请复核，整改期限原则上不超过半年。整改后仍不能达到建设项目“标准地”履约监管协议的，竣工核验不予通过，违约责任按合同相关条款执行。

3. 达产期认定。项目完成达产或在达产期限届满前，分别对亩均税收、亩均产值、能耗、环境、研发等指标进行履约认定，对未能通过履约认定的，企业按照承诺及合同约定相关条款要求限期整改后申请复核，整改期限原则上不超过1年。整改后仍未达到建设项目“标准地”履约监管协议约定的，履约认定不予通过，违约责任按合同相关条款执行。

4. 开展信用评价。市发展改革局牵头，市自然资源和规划局配合，建立市级“标准地”企业投资项目信用评价体系，将企业落实承诺行为信息记入信用档案，信用档案信息全市共享，信用评价结果作为企业享受差别化优惠政策的重要参考。将未按协议或承诺约定实施项目建设运营、且未及时整改到位的企业纳入失信档案，依法依约予以处置，并向社会公开披露，针对严重失信的用地企业，实施联合惩戒。

（六）衔接“亩产效益”评价管理

工业项目通过达产期履约认定后，转为按“亩产效益”评价管理，自动纳入由市工业和信息化局组织开展的“亩产效益”综合评价体系。以“亩产效益”为核心，通过差别化政策手段，强化正向引导，推动资源要素向高效益、高产出、高技术、高成长性企业集聚，倒逼落后和严重过剩产能退出、低效企业转型。

三、保障措施

（一）加强组织领导。市自然资源和规划局牵头做好“标准地”制度的具体实施工作，相关部门按照职责分工落实好本方案相关工作，承担推进“标准地”改革的主体责任，研究制定我市“标准地”

改革的管理办法、操作流程、指标体系、履约协议文本等配套文件，建立健全工作机制，推进“标准地”改革工作落地落实。

（二）开展总结评估。对“标准地”制度改革工作试点开展情况、实施效果、企业感受等进行综合评估，并根据评估情况，进一步改进和完善“标准地”制度。

（三）强化宣传引导。充分利用各类媒体，广泛宣传“标准地”改革工作，正确引导社会舆论和预期，及时总结推广先进经验和典型做法，为推进“标准地”改革营造良好的社会环境。