

菏泽市定陶区人民政府

菏定政字〔2020〕9号

菏泽市定陶区人民政府 关于印发菏泽市定陶区推行工业用地“标准地” 供应制度改革工作方案的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：

现将《菏泽市定陶区推行工业用地“标准地”供应制度改革工作方案》印发给你们，请认真组织实施。



（此件公开发布）

菏泽市定陶区推行工业用地“标准地” 供应制度改革工作方案

为贯彻落实《山东省委办公厅、省政府办公厅关于印发〈打造精简高效政务生态实施方案〉等 12 个方案的通知》（鲁办发〔2020〕5 号）及《菏泽市人民政府印发关于推行工业用地“标准地”供应制度改革的工作方案的通知》（菏政办字〔2020〕17 号）精神，全面推进“一次办好”改革要求，进一步营造稳定公平透明、可预期的营商环境，更好服务经济高质量发展，结合我区实际，制定本工作方案。

一、总体要求

全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，以服务企业为导向，以深化“亩产论英雄”为要求，大力推进土地供应和审批服务供给侧结构性改革，引导土地要素优化配置，协同推进放管服改革，进一步落实企业投资项目自主权和主体责任，激发民间投资活力，建立较为完善的企业投资项目管理体制，加快打造审批事项最少、办事效率最高、政务环境最优、企业获得感最强的城市。

二、基本原则

（一）政府定标准。根据国家产业政策和区域发展规划，明确项目准入要求，并按照“要素跟着项目走的原则”，优选保障省

市重点项目建设用地。

(二) 企业作承诺。企业按照政府制定的标准作出具有法律效力的书面承诺。企业作出承诺后，依法依规自主开展设计、施工等相关工作。

(三) 过程强监督。建立项目全过程的联动协同监管体系，对项目推进全过程加强监管服务。

(四) 信用有奖惩。加大对诚信主体激励和失信主体惩戒力度，形成守信者受益，失信者受限的联合奖惩机制。

三、目标要求

在一定区域范围内，完成区域能评、区域环评等相关区域评估的基础上，按照固定资产投资强度、亩均税收、单位能耗标准、单位排放标准、容积率等指标，对新上工业类重点项目用地推行“标准地”供应制度（化危类等需特殊管理的项目除外），全力推进建设和验收“双提速”。

四、重点任务

(一) 事先做评价。在省级以上各类经济技术开发区（园区）、其他工业集中区、省级以上各级特色小镇、市级重点镇及两新融合试点乡镇区域内，可根据需要对企业投资项目涉及的环境影响评估、节能评估（民用建筑的节能评估除外）、地质灾害危险性评估、水土保持方案编制、地震安全性评估、压覆重要矿产资源评估、考古勘探及文物风险评估等事项，实行区域评估制度。同一个区域内的不同评估事项，宜通过公开、公平方式委托一家具有

相应资信的综合性机构出具综合性报告，或由一家机构牵头进行联合评估。区政府或其确定的部门（机构）根据区域评估情况，完善项目准入要求，并向社会公布。

（二）事前定标准。根据《山东省建设用地集约利用控制标准（2019年版）》和《山东省委办公厅、省政府办公厅印发〈打造精简高效政务生态实施方案〉等12个方案》（鲁办发〔2020〕5号）要求，结合区域实际情况和行业要求，制定出台包括固定资产投资强度、亩均税收、单位能耗标准、单位排放标准、容积率等相关指导性控制标准，报区政府备案，同时分别抄送区发改委、工信局、区自然资源局、区规划服务中心、区生态环境分局、区行政审批服务局等备案。

“标准地”项目用地公开供应前，相关部门应根据指导性控制标准明确具体指标要求后，出具书面意见，纳入土地供应条件，具体地块有特殊指标要求的纳入“标准地”使用协议，实施公开供应。“标准地”项目供应，在与自然资源局签订土地出让或租赁合同时，项目业主与项目所在地的镇街签订“标准地”使用协议。

（三）事中作承诺。在企业实行承诺备案的基础上，企业也可要求审批涉及的有关事项，项目业主申请备案时可以要求审批涉及的有关事项一并提交审批申请，由审批部门实行“一窗服务”。企业的承诺应当通过指定场所、媒体由审批部门向社会公开。企业按照承诺标准和审批文件，自主选择工程勘察、设计、施工、监理等参建单位，各相关部门要提前介入指导服务。项目业主通

过在线平台等方式分别向有关部门报备勘察、咨询、设计、测绘、监测成果和施工、监理情况。

（四）事后强监管。项目房屋建筑建设工程监管由住房和城乡建设部门牵头负责，相关部门根据“谁主管、谁负责”“谁主张、谁监管”的原则，开展核查和监管，指导项目业主按照承诺标准及建设方案组织施工。项目竣工后，依项目业主单位申请，由住房和城乡建设部门组织相关部门对照承诺标准对“标准地”项目进行竣工联合验收。竣工验收合格的，办理不动产登记，并在不动产权证书上注明达产验收的期限，明确在项目达产验收通过前，该项目不动产权不得转让；未通过竣工验收的，由相关主管部门督促指导其限期整改。项目投产后，在约定期限内，由发改、工信部门依职责牵头组织相关部门对固定资产投资强度、亩均税收、单位能耗标准、单位排放标准等指标进行一次性联合达产验收。通过达产验收的，可办理不动产权证变更登记；未通过达产验收的，督促指导其限期整改，落实有关奖惩措施。

（五）信用有奖惩。建立“标准地”企业承诺信用评价+监管机制。对企业“标准地”承诺兑现结果进行信用评价，评价结果作为差别化用水、用电、用能、用地的依据，并将企业法人、投资人及法定代表人的承诺兑现情况通过信用定陶门户网站向社会公开。对如期履约、亩均税收高、示范效应好的企业，给予相关扶持，对失信者，实施联合惩戒。

五、“标准地”项目用地供应

(一) 供应方式。“标准地”项目实行弹性年期供应制度。出让年限按照 30 年确定，租赁年限不少于 5 年且不超过 20 年，先租后让的，出让年限与已租赁年限之和不超过 30 年。

(二) 土地供应方案。自然资源部门拟订国有建设用地使用权出让方案或国有建设用地使用权租赁方案（以下统称土地供应方案）。

土地供应方案应当包括以下内容：

1. 竞买者或者竞租者资格条件；
2. 拟供应地块的界址、空间范围；
3. 规划条件、使用期限、开竣工期限、权利限制等土地利用要求；
4. 土地供应方式；
5. 出让或者租赁底价、投标（竞买、竞租）保证金数额、付款方式；
6. 中标人或者竞得人确定办法；
7. 环境保护要求；
8. 其他需要明确的事项。

(三) 供应价格。以租赁方式使用“标准地”的项目，年租金底价按照该类建设用地出让 20 年的市场价格的 3% 确定，租金按年支付。以出让方式使用“标准地”的项目，出让金按不低于工业用地基准地价的 70% 确定，出让金应当自签订土地使用权出让合同之日起 60 日内一次性付清。

(四) 其他约定。

1. “标准地”项目用地的转让、抵押。

(1) 以出让方式使用“标准地”项目，独立竞得用地的，以宗地为单位，不得改变土地用途，建设用地使用权及建筑物不得转让，首次登记后不得办理分证；允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年限地价款与建筑物残值之和。联合竞得土地的，按照国有建设用地使用权出让合同的约定，对联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、类型等办理分证，分别限定不得转让。

(2) 以租赁方式供应的重点产业项目其土地使用权及地上建筑物不得转租、抵押。

2. 租赁期内，租赁转出让的。租赁期内，承租人申请承租土地转出让，承租人应当在首次签订国有建设用地使用权租赁合同之日起10年内向区政府提出申请。履约考核合格的，除因公共利益需要使用该租赁土地无法出让外，承租土地转出让申请应当予以批准，以协议方式出让建设用地使用权。承租土地转出让的，地价按照“标准地”供应价格规定，扣除租赁期已缴纳的租金，评估期日以区政府首次批准建设用地租赁转出让方案的时点为准。地价款应于租赁转出让的合同签订之日起5个工作日内一次性付清。

3. 租赁期满，申请续租的。租赁期届满前6个月，承租人可以向区政府提出续租申请。履约考核合格的，除因公共利益需要

使用该租赁土地无法续租外，土地续租申请应当予以批准，并重新签订国有建设用地使用权租赁合同。批准续期的，续租年限不得超过 20 年，自原租赁合同签订之日起算。续期租金以同意续签国有建设用地使用权租赁合同的时点重新评估，但其涨跌幅度不得超过首次签订国有建设用地使用权租赁合同约定的租金标准的 20%。先租后让的“标准地”项目用地，其承租人应当在首次签订国有建设用地使用权租赁合同之日起 10 年内申请转出让；如未在规定期限内申请或申请未予批准的，只能续租，租金标准按续租规定执行。20 年租期到期后，承租人申请续租并经批准的，应重新签订国有建设用地使用权租赁合同。租金以届时区政府批准建设用地租赁方案的时点重新评估。

4.因自身原因申请解除出让或租赁合同的。建设用地使用权人或承租人因自身原因终止项目投资建设，提出解除土地出让或租赁合同并申请退还土地的，建设用地使用权人或承租人报经原批准土地供应方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地出让或者租赁价款（不计利息），收回建设用地，地上建（构）筑物的补偿方式在土地出让或租赁合同中予以明确：

（1）超过土地供应合同约定的开工建设日期未满 1 年向出让（租）人提出申请的，将已缴纳合同剩余年限的土地价款退还建设用地使用权人或承租人；

（2）超过土地供应合同约定的开工建设日期 1 年未满 2 年向出让（租）人提出申请的，按照规定征收土地闲置费后，将已

缴纳合同剩余年限的土地价款或者租金退还建设用地使用权人或承租人。报经原批准土地供应方案的人民政府后未获批准的，建设用地使用权人或承租人应继续履行土地供应合同；拒不履行的，建设用地和地上建（构）筑物及其附属设施按照约定无偿收回；涉嫌闲置土地的，应当依法依规依约处置。

5.是项目达产后，申请解除土地供应合同的。在土地供应合同约定的达产之后，建设用地使用权人或承租人因自身原因无法运营，可以申请解除土地供应合同。区自然资源部门可以按照约定终止土地供应合同，收回建设用地，返还剩余年限土地价款；对地上建（构）筑物及其附属设施由政府按照建造成本折旧后对土地使用者进行补偿。

六、工作步骤

（一）前期准备阶段（2020年8月底）。制定工作方案，明确“标准地”制度实施区域和总体要求，成立工作专班，明确专人按照“标准地”制度工作实施方案要求，对关键环节、重点问题进行任务分解，明确责任单位，制定考核标准。

（二）重点攻坚阶段（2020年9月中旬）。各相关部门、单位制定具体举措，全面落实改革要求。9月份全面启动区域评价、提出项目准入要求，确定“标准地”指导性控制指标和承诺事项清单等基础性工作，各项工作要在9月中旬全部完成，并向社会公布。

（三）全面推进阶段（2020年9月中旬-2020年11月底）。

自 2020 年 9 月中旬开始，推行“标准地”供应制度，在相关标准和改革举措出台前，要根据地块实际情况先行先试，提供经验，确保“标准地”制度建设取得明显成效，并于 2020 年 11 月底前至少推出一宗“标准地”项目。

（四）总结提升阶段（2020 年 12 月底）。区政府对“标准地”供应制度改革工作好的做法要及时总结，报市“标准地”供应制度改革工作领导小组，形成长效工作机制。

七、保障措施

（一）加强组织领导。为做好此项工作，区政府成立由区长任组长、分管副区长任副组长，相关单位、部门主要负责人为成员的“标准地”供应制度改革工作专班（见附件 1），工作专班办公室设在区自然资源局，办公室负责协调解决“标准地”改革工作推进过程中的重要事项。区发改局、工信局、财政局、生态环境局、住建局、交通运输局、水务局、文化和旅游局、应急管理局、行政审批服务局、人防办、气象局等相关部门、单位要各司其职，按本方案要求落实相关工作。

（二）明确责任落实。区直各相关部门、单位可参考市级标准制定相关标准。发改部门和工信部门依职责制定各行业单位工业增加值能耗标准和实施项目决策咨询服务，财政部门负责制定不同行业工业用地亩产税收标准，生态环境部门负责制定环境影响评价执行标准，住建部门负责制定安全生产标准和消防安全标准，交通运输部门负责制定交通运输规划及相关标准，水务部门

负责制定相应的水土保持方案，文化旅游部门负责制定古物保护标准，人防部门负责制定人防安全标准，气象部门负责制定气象安全标准；自然资源部门和规划部门负责制定容积率、区域矿产压覆和地质灾害评价标准。要按照工作定量、责任到人、限时完成的要求，各负其责，建立起上下贯通、协调通畅的责任链条。根据“标准地”制度工作要求，细化各项工作任务，制定完善相应的工作机制、操作流程等相关配套文件。各责任单位主要负责人要亲自研究部署和组织推广该项工作，将各项任务落实到位。

（三）加强督查考核。“标准地”供应制度改革相关进展和落实情况，区政府将按照工作阶段进行督导、检查、通报。

（四）强化评估总结。采取第三方评估等方式，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”供应制度改革政策，不断提高改革实效。

附件：1.定陶区工业用地“标准地”供应制度改革工作专班

组成人员名单

2.工业用地“标准地”供应工作流程图

定陶区工业用地“标准地”供应制度改革 工作专班组成人员名单

- 组 长：朱中华 区委副书记，区政府党组书记、区长
- 副组长：张志魁 区政府党组成员、副区长
- 成 员：孔令潭 市人大常委会党组成员，副主任，水务局党组书记
- 高尚赞 区政府办公室党组成员、副主任
- 李 伟 区发展和改革局党组书记、局长，区委深改办副主任
- 刘学军 区工业和信息化局党组书记，四级调研员
- 王志强 区财政局党组书记、局长
- 成兆民 区自然资源局党组副书记、局长
- 晁岳春 区住房和城乡建设局党组书记、局长
- 王 钊 区住房和城乡建设局党组成员、副局长，人防办主任
- 单长勇 区交通运输局党组书记、局长，四级调研员
- 杜玉章 区文化和旅游局党组副书记、局长，四级调研员
- 张广桥 区应急管理局党组书记、局长
- 董庆军 区行政审批服务局党组副书记、局长

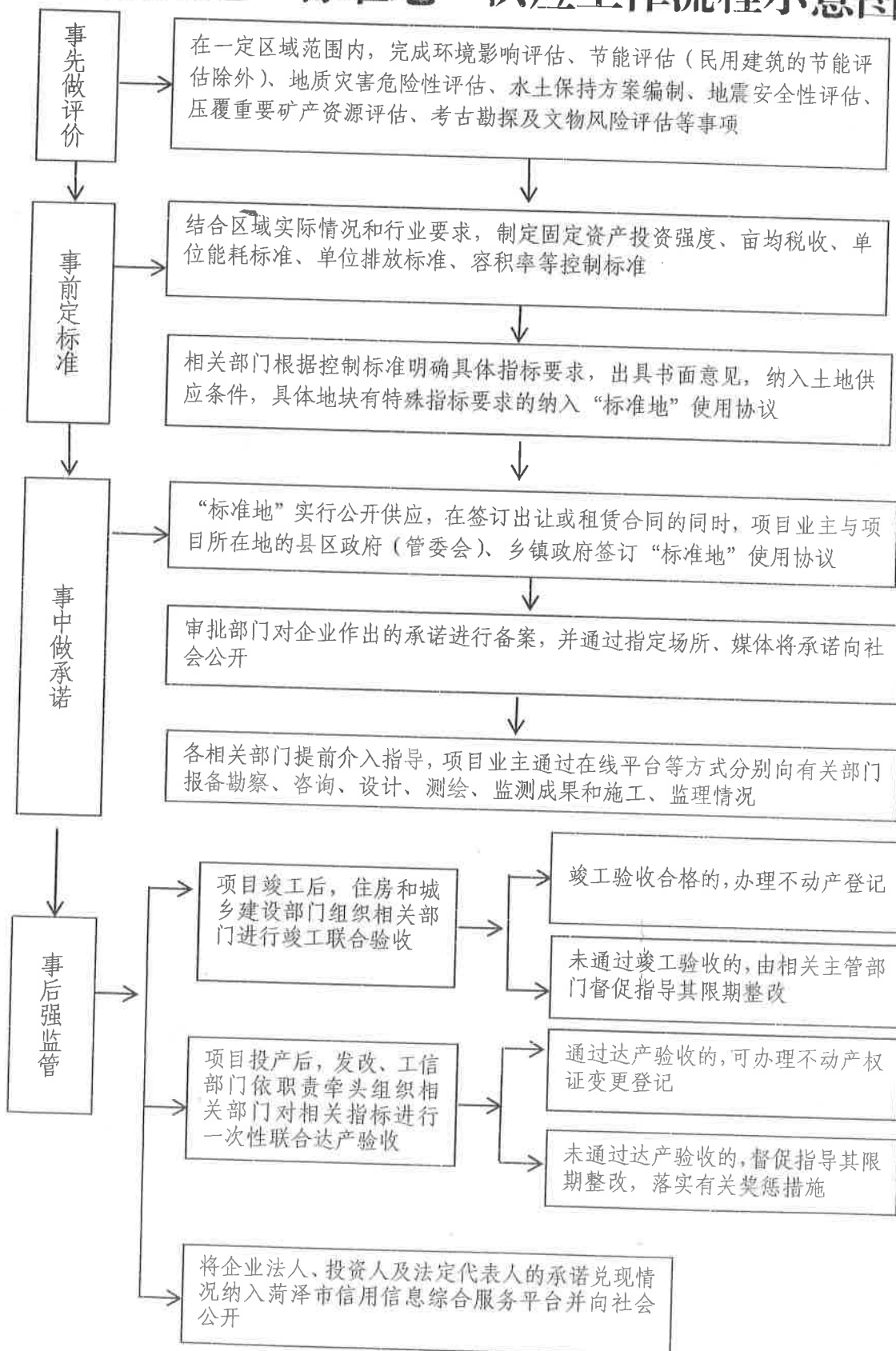
张 群 市生态环境局定陶分局党组书记、局长

程 萌 区气象局局长

工作专班下设办公室，办公室设在区自然资源局，成兆民同志兼任办公室主任。

附件 2

工业用地“标准地”供应工作流程示意图



抄送：区委各部门，区人大常委会，区政协，区法院，区检察院，
区人武部。

菏泽市定陶区人民政府办公室

2020年8月21日印发