

达川区推行工业用地“标准地”改革工作 实施意见

为进一步深化“放管服”改革，促进土地节约集约利用，提高土地产出效益，结合《达州市人民政府办公室关于推行工业用地“标准地”改革的通知》（达市府办发〔2022〕50号）要求，推动经济高质量发展，现结合我区实际，制定本方案。

一、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为指导，深入贯彻党中央国务院，省委、省政府，市委、市政府，区委、区政府重大决策部署，鲜明“亩均论英雄”的发展导向，推行工业用地“标准地”，统筹推进有序出让和“弹性年期出让”“租赁”“先租后让”等多种供应方式，有效解决“重前端引入、轻后端监管”等问题，加快构建工业项目公开透明的新型招商模式、全程监管的新型管理模式和“拿地即开工”“交地即交证”、节约集约的新型保障机制，推动我区工业档升级，助推经济高质量发展。

（二）基本原则

1. 提升效率、减轻负担。统一组织实行区域评估，明确土地使用标准，简化审批程序，提高行政审批效率，最大限度地减轻企业负担。

2. 节约集约、提高效益。以提升土地利用效率为核心，坚持“亩均论英雄”的产业发展导向，进一步完善激励约束机制，提升节约集约用地水平。

3. 依法依规、全程监管。强化“标准地”事中事后监管，建立完善奖惩制度，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

（三）目标任务

2022年，园区新增工业用地30%以上采取“标准地”供应；2023年起，园区全面推行新增工业用地“标准地”供应。

2022年，新增工业用地以弹性年期出让、租赁、先租后让方式供应，原则上分别不得少于1宗，2023年起，原则上不得低于20%。

二、工作标准

“标准地”供应是指在相关区域评估基础上，将事前制定的工业项目固定资产投资强度、亩均税收、开发强度（容积率）等综合指标作为出让国有建设用地条件，对项目建设过程进行监管和服务、对“标准地”指标完成情况进行核验、对履约信用情况进行评价的工作机制。

（一）指标体系

“标准地”指标体系以设固定资产投资强度、亩均税收、开发强度（容积率）等3项主干指标，再结合达川区产业准入、功能区划和区域评估等实际，增加能耗标准、环境标准、

安全生产管控、科技创新、就业要求等地方性特色指标，作为工业项目的供地条件要求，指标体系可根据经济发展等实际情况予以动态调整完善。相关指标须纳入出让方案、出让合同并在土地出让时予以公告。参照执行市政府建立的“标准地”指导指标体系（详见附件）。

（二）供地方式

按照“事前定标准、事中作承诺、事后强监管”的要求，推行工业用地“标准地”改革和统筹推进有序出让、“弹性年期出让”“租赁”“先租后让”等多种供应方式。鼓励园区管理委员会建设标准厂房出租，以降低工业企业用地成本，推进工业用地节约集约、高效利用。

1. 出让是指政府将工业用途的土地使用权按法定年限、约定面积、价格和其他条件，通过招标拍卖挂牌等方式，让与土地使用者占有、使用、经营和管理，并由受让人按规定向国家支付土地出让金的行为。工业用地法定最高年限 50 年。

2. 弹性年期出让是指政府将工业用地使用权设置为 10 年、20 年、30 年三种出让年期，由园区管理委员会根据项目市场生命周期进行选择，并由受让人按规定向国家支付土地出让金的行为。

3. 租赁是指政府将工业用地使用权在一定年期内出租给土地使用者，由土地使用者向国家支付租金的行为。租赁分为短租和长租，短租一般不超过 5 年，长租不得超过 10 年。

4. 先租后让是指政府将工业用地使用权先行以租赁方式向使用者供应土地，承租人在租赁到期时，经核验达到约定相关要求的，再按照弹性年期办理协议出让。

工业用地出让前，园区管理委员会应根据园区国土空间规划向区自然资源局提出拟供地方式建议。

（三）土地价款

1. 用地价格的确定。工业用地供应严格组织开展地价评估并履行电子化备案程序，租赁土地使用权价格应按同期同类出让土地使用权价格年期修正系数予以确定。

2. 土地价款的缴纳。工业用地的出让金缴纳期限不得超过1年，可一次性支付或分期支付，首期缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%且缴纳期限不得超过出让合同签订之日起1个月；工业用地的租金应当自租赁合同签订之日起1个月内一次性支付。

三、重点任务及责任分工

（一）开展区域评估

根据国土空间规划，在土地出让前由园区管理委员会牵头组织相关单位，对相同用途区域的土地，统一开展地震安全性评价、地质灾害危险性评估、矿产资源压覆评价、生态环境影响评价等区域评估。

（二）严格供地标准

“标准地”出让前，园区管委会及行业主管部门负责做好

地块开工建设所必需的水、电、道路、通讯等基础设施配套，落实好四个 100% “净地” 出让要求，确保企业 “拿地即开工”。企业竞得土地使用权之日起 5 个工作日内，与达川区签订工业项目 “标准地” 投资建设协议，协议须明确 “标准地” 的指标要求及指标验收办法、违约责任等，并约定开竣工时间；企业竞得土地使用权之日起 10 个工作日内，与区自然资源局签订国有建设用地使用权出让（租赁）合同。投资协议和出让（租赁）合同相关内容应协调一致、互为补充。采取 “先租后让” 方式供应的工业用地，应在供地方案、供应公告和租赁合同、投资协议中明确，前期租赁和转为出让后的年期、价款以及租赁转出让应达到的条件等内容。

（三）严格供后监管

1. 共同履责促开工。按照 “谁主管、谁监管、谁负责” 原则，由园区管理委员会牵头，区经信局、区自然资源局、区住建局、区规编中心等单位配合，建立覆盖 “标准地” 项目事中的全过程联动协同监管机制，实现项目建设、竣工验收、达产复核全流程协同监管，确保项目按合同约定、承诺事项和相关规定建设、投产和运营，防止 “项目一引了之、用地一供了之、建设一批了之” 等问题。用地企业须主动接受监督，不能按约定时间开工的，提前 30 日向区自然资源局提出延期申请并说明原因，经同意后，其项目开（竣）工时间顺延，但延期不得超过 1 年。造成土地闲置的，按有关规定依法处理。项目

开工后，园区管理委员会督促相关部门加强监督，督促企业落实主体责任，加强质量、安全、进度等方面的管理，确保项目按照相关规定和建设计划实施；实行“承诺制”的项目，若发现违反承诺的行为，要及时“纠错”，责令限时整改。

2. 认真验收促履约。项目竣工后 10 个工作日内，园区管理委员会须组织有关部门按照相关规定和约定，对容积率、固定资产投资强度等指标及有关事项进行联合验收，并出具竣工验收意见书。未通过竣工核验的，责令其限期整改；整改后仍不能达到土地出让（租赁）合同、“投资建设协议”约定的，竣工验收不予通过，企业按照“投资建设协议”承担违约责任。

项目竣工验收通过后，企业可以自主选择进行不超过半年的试生产期。试生产期结束后的 1 年时间属于达产验收期，企业应在达产验收期满后 3 个月内向园区管理委员会提出达产验收申请，并由其出具达产验收意见书；未通过核验的，责令其限期整改，整改期最长不得超过 1 年；整改后仍不能达到土地出让（租赁）合同、“投资建设协议”约定的，达产验收不予通过，企业按土地出让（租赁）合同、“投资建设协议”承担违约责任。项目达产验收通过后，由园区管理委员会组织相关部门按协议定期开展亩均税收、亩均主营业务收入等亩均效益综合评价，评价结果达不到“标准地”要求且不能维持正常运营的，企业按土地出让（租赁）合同、“投资建设协议”承担违约责任。

3. 强化监管促长效。土地使用权人应至迟于土地出让期限届满前1年，或租赁期限届满前6个月提出使用权续期或租赁转出让的申请，区自然资源局应根据申请组织相关部门核验，达到土地出让（租赁）合同及“投资建设协议”约定条件的，准予续期或协议办理租赁转出让手续。未达到土地出让（租赁）合同及“投资建设协议”约定条件的，土地使用权由区政府依法收回，地上建筑物、构筑物由企业自行拆除，不自行拆除的由区政府依法处理。

构建以信用为基础的新型监管机制，对未按规定履行承诺的“标准地”项目企业，依法依规撤销行政审批决定并追究申请人的相应责任；未按约定竣工、达产或未达标的，按照投资建设协议有关约定进行惩戒，相关违规违约行为纳入信用档案管理，相应市场主体失信信息归集推送至省社会信用信息平台，通过“国家企业信用信息公示系统（四川）和信用中国（四川）”进行公示，对严重失信的责任主体实施联合惩戒。

四、加强组织引导

（一）强化组织领导

成立以区政府分管自然资源、工业的领导为组长，园区管委会、区自然资源局牵头，区经信局、区发改局、区住建局、区行政审批局、达川生态环境局、区应急管理局、区水务局、区投促中心等单位负责人参与的领导小组，统筹推进建立工业用地“标准地”报建审批“前台综合受理、后台分类办理、材

料网上流转、窗口统一出件”的“一窗受理”服务模式；将推进工业用地“标准地”改革与多评合一、多审合一、多验合一、多测合一以及承诺告知等行政审批制度改革有机结合，充分发挥改革叠加效应，切实提高建设项目审批效率；统筹推进“标准地”与“亩均论英雄”改革联动，推动工业项目全生命周期闭环管理。

（二）明确责任分工

区级相关部门要齐心协力，尽职履责。区发改局负责指导“标准地”产业准入、单位增加值能耗核验、信用体系建设工作；区经信局负责指导产业发展规划及布局、组织相关部门开展指导指标体系建设、项目达产验收、成效评估等工作；区自然资源局负责指导指标体系建设、土地供应方案编制、按标准出让（租赁）土地、建设工程规划设计方案审定、登记发证等工作；区住房和城乡建设局负责指导市政基础设施工程建设及竣工验收等工作；区投促中心负责指导投资建设协议签订、按“标准地”招商引资等工作；区税务局、达川生态环境局等部门根据职能职责指导开展区域环境评估、指标体系、支持政策等相关工作。各相关单位要信息共享，为做好项目投资审批和推进工业用地“标准地”改革提供有利条件。

（三）强化宣传引导

区级各有关部门要根据职能职责，切实加强统筹，上下联动，加强“标准地”改革的政策解读，及时总结推广改革先进

经验、典型做法，为推进“标准地”改革营造良好的舆论氛围和社会环境。

本实施意见自 2022 年 9 月 1 日起施行，有效期 3 年。

附件

达州市达川区工业项目“标准地”主干指标

指标序号	产业类别	固定资产投资强度 (万元/亩)	容积率 (建议值,最终以法定规划为准)	亩均税收 (万元/亩)
1	钢铁生产	≥250	≥0.6	≥12
2	汽车汽配	≥200	≥1.1	≥12
3	油气化工	≥200	≥0.6	≥10
4	丝纺服装	≥150	≥1.5	≥10
5	电子信息	≥220	≥1.5	≥12
6	机械装备	≥200	≥1.0	≥10
7	新材料	≥180	≥1.0	≥10
8	节能环保	≥150	≥1.1	≥10
9	食品生物	≥150	≥1.1	≥10
10	其他	按部省文件执行		

注：工业项目中的厂房层高不宜高于8米，当层高超过8米时，在计算总容积率时该层建筑面积加倍计算。非厂房以外的其它工业项目用房层高不应高于4.2米。