

开封市顺河回族区人民政府文件

汴顺政〔2022〕13号

“ ”

汴东产业集聚区管委会，区政府各相关单位：

为深入贯彻落实《开封市人民政府办公室关于印发开封市开发区一般性企业投资项目“标准地+承诺制”实施办法的通知》，经区政府研究，现将《顺河回族区工业用地“标准地”出让管理实施细则（试行）》印发给你们，请各单位认真贯彻落实。

2022年3月14日

" "

一、概述

第一条 为贯彻落实《河南省工业用地“标准地”出让管理办法》，优化营商环境，强化产业项目落地审批，实施工业用地全生命周期管理，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则中的工业用地“标准地”（以下简称“标准地”）是指对国土空间规划（现阶段为土地利用总体规划和城乡规划）确定为工业用途（含物流、仓储等生产性服务用地）的国有建设用地，明确投资强度、亩均税收、容积率、环境标准等控制性指标作为“标准”的拟出让宗地。

第三条 顺河回族区新增或盘活工业用地，推行“标准地”出让。已取得工业用地使用权的企业投资改扩建工业项目、进入司法处置程序的存量工业用地使用权拍卖项目，可参照新增工业用地“标准地”的相关标准执行。

第四条 从2022年开始，顺河回族区新增工业用地逐步实行“标准地”出让。

第五条 “标准地”指标由区域评估成果和控制性指标构成。

区域评估成果包括土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、文物保护、洪水影响、地震安全性、气候可行性、环境评价等。

第六条 “标准地”出让应严格执行“净地”出让规定，对拟采用“标准地”出让的宗地，需达到权属清晰，征地安置补偿到位，无法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，且具备项目开工必需的通水、通电、通路和土地平整等开发条件。

二、区域评估

第七条 开封市汴东产业集聚区管委会按照《开封市工程建设项目“便捷开工”改革“多规合一区域评估”实施方案（试行）》（汴工改办〔2019〕5号）要求，统一组织有关单位对顺河回族区规划范围内不涉及基本农田的土地开展工程建设项目区域评估，近期可选取相对集中开发建设和其他有条件的区域先行开展。

第八条 顺河回族区根据区域评估成果，形成区域评估报告，作为“标准地”出让控制性指标制定的基础。

三、控制性指标

第九条 基础指标主要包括容积率、固定资产投资强度、亩均税收、土地产出率、单位能耗标准、单位排放标准、环境标准、安全生产管控指标等。

第十条 发展指标主要由规划指标、环境指标、能耗指标和经济类指标构成。

规划指标包括容积率、建筑密度、绿地率、限高、行政办公及生活服务设施所占比例、人防等指标，小微企业园等标准化厂房类项目可增加总平面图。人防指标包括建设用地人防工程易地建设条件，以及建设用地人防设施配建面积、防护等级、战时功能及互连互通等具体条件。

环境指标包括单位排放增加值、禁止建设和限制建设项目类别，已完成区域环评的地块根据区域环评细化相关指标。

能耗指标包括单位能耗增加值指标，已完成区域能评的地块根据区域能评细化相关指标。

经济类指标包括准入行业、固定资产投资强度、土地产出（单位面积工业增加值）、就业人数、亩均产值、土地税收（单位面积上缴税金）和 R&D（研究与试验发展）经费支出与主营业务收入之比。

四、出让程序

第十一条 开封市汴东产业集聚区管委会在土地出让前召集相关职能部门根据拟出让地块的产业规划、国土空间规划、区域评估成果、环境容量、能耗条件等，提出“标准地”基础指标、发展指标和项目履约监管主要内容，申请“标准地”出让。

基础指标至少包括容积率、固定资产投资强度、亩均税收三项指标，其中固定资产投资强度依据《中共开封市委 开封市人民政府关于印发关于加快推进县域经济高质量发展的实施意见的通知》（汴发〔2020〕12号）文件精神，项目亩均投资额达到350万元以上；亩均税收依据《关于印发开封市百园增效行动配套实施细则和措施的通知》（汴自然资发〔2021〕116号）文件制定的《新增工业项目“标准地”指导性指标》，结合顺河回族区实际情况，下浮40%执行。对于重大、重点投资项目、战略性产业项目，经顺河回族区领导集体研究决策后，亩均税收可再下浮40%执行。

第十二条 市自然资源部门根据顺河回族区“标准地”出让申请函编制“标准地”出让方案，将具体指标、相关履约要求及各方主体一并纳入土地出让文件，提交市委规划和土地委员会审查后，按程序报政府批准后对外发布出让公告。

第十三条 土地成交后，受让人与市自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）；与开封市汴东产业集聚区管委会签订《工业用地“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》），明确约定期限内应满足的开发建设条件，投产、达产要求以及达不到约定标准应承担的违约责任，以及项目退出等内容。

五、对标验收

第十四条 项目竣工后，由相应权限的住建部门牵头组织建设工程竣工联合验收。

未通过联合验收的，由开封市汴东产业集聚区管委会督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并按有关规定或约定落实惩处措施。

六、保障机制措施

第十五条 开封市汴东产业集聚区管委会根据《合同》、《协议》落实情况及土地利用绩效评价结果等实施工业用地退出。对符合《合同》《协议》约定的退出土地使用权情形的，可收回建设用地使用权。对地上建筑物的补偿，可按照事先在土地出让合同中约定的残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式进行处置。对符合《合同》《协议》约定，经批准后允许转让土地使用权的，受让人可依法进行土地使用权转让，《合同》、《协议》约定的权利义务随之转移。

第十六条 对于实行告知承诺制的事项，相应审批服务部门应当在规定时间内对申请人履行承诺的情况进行检查，并建立健全检查、记录和惩戒的事中事后监管机制。对存在承诺不兑现或弄虚作假等行为并查实的，可依约定或承诺采取整改、撤销许可或者禁止选择告知承诺制的惩戒措施。

第十七条 发改部门应当会同有关部门将企业承诺守信情况及按《合同》、《协议》开发利用土地情况依法依规纳入企业诚信体系。

第十八条 建立顺河回族区“标准地”出让改革联席会议制度，由区政府分管领导任召集区发改、工信、生态环境、住建、水利、自然资源和规划、商务、服务、大数据等部门，重点研究、协调统筹、指导和组织实施“标准地”出让事宜。