

焦作市自然资源和规划局文件

焦自然资〔2022〕73号

焦作市自然资源和规划局 关于焦作市推行工业用地“标准地”出让 实施意见

各县（市）自然资源和规划主管部门、城区各分局，各开发区管理机构：

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的决策部署，深化资源要素配置市场化改革要求，推行工业用地“标准地”（以下简称“标准地”）出让，推动我市开发区（包含高新技术开发区、经济技术开发区、产业聚集区等功能区）提质增效，促进土地节约集约利用，根据《河南省人民政府关于推

进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）、《河南省人民政府办公厅关于印发〈河南省深化企业投资项目承诺制改革实施方案〉的通知》（豫政办〔2021〕54号）和《中共焦作市委 焦作市人民政府关于推动焦作市开发区高质量发展的实施意见》（焦发〔2022〕3号）文件要求，结合我市实际，制定本实施意见。

一、基本概念

“标准地”是指在完成区域评估的基础上，对国土空间规划（现阶段为土地利用总体规划和城乡规划）确定为工业用途的国有建设用地，明确亩均投资强度、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。

“标准地”出让是指按照“标准”实施储备土地开发，带“标准”出让土地，同步签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》），企业按“标准”用地，各有关部门对照“标准”实施全生命周期联合监管，形成“按标做地、明标供地、履标用地、对标管地”的出让制度。

二、基本原则

（一）坚持配置市场化。发挥市场在资源配置中的决定性作用，着力破除传统土地资源要素配置中的体制性障碍，通过事前制定发布标准，企业对标竞价，营造公开透明、便捷高效、公正

清廉的投资环境。

(二)坚持亩产论英雄。明确企业投资强度、亩均税收等“硬约束”控制指标，以土地利用效率为核心，完善奖罚倒逼机制，提升土地节约集约利用水平。

(三)坚持改革提速度。通过事先明确用地要求和标准，实行告知承诺制审批，优化审批流程，最大限度提高建设速度和效率。

(四)坚持过程全监管。强化事中事后监管，建立企业承诺信用管理机制，加大对诚信主体激励和失信主体惩戒力度，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

三、运行模式

(一)开展区域评估成果。开发区管理机构应按照《河南省人民政府办公厅关于实施工程建设项目区域评估的指导意见》(豫政办〔2019〕10号)、《焦作市工程建设项目区域评估实施细则》要求，统一组织对区内土地勘测、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、环境现状评价等事项实施区域评估，成果共享应用，对符合区域评估成果适用条件的单个项目，各行业管理部门直接使用相关区域评估成果，不得要求申请人再单独组织评估评价。

(二)达到土地出让条件。“标准地”出让前应达到“净地”出让条件，对拟采用“标准地”出让的宗地，需达到权属清晰，征地

补偿安置到位，无法律经济纠纷，建设用地规划条件明确，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，形成产权明晰、配套完善、条件优越、满足“标准地”使用各项要求的优质用地。

（三）明确区域准入产业和控制指标。各开发区管理机构在土地供应前，应征求发展改革、工业和信息化、商务、自然资源和规划、生态环境、住房城乡建设、税务等相关部门意见，按照国家、省、市有关控制指标要求，结合产业政策、功能定位和区域情况，确定区域准入产业，制定“3+N+1”控制性指标，由自然资源和规划部门纳入土地出让条件，并在出让公告中一同发布。

“3”即亩均投资强度、亩均税收、容积率。相关指标省里未公布前，以上3项控制性指标按照《河南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（豫政〔2015〕66号）、《河南省人民政府办公厅关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的通知》（豫政办〔2020〕43号）和《河南省工业项目建设用地控制指标》（豫国土资发〔2008〕21号）的有关规定执行，具体由各县（市、区）政府（管委会）结合实际情况确定。

“N”即亩均产值、就业人数、行政办公及生活服务设施配建标准、安全生产、环境标准（包括空间准入要求、污染物排放标准及排放总量管控要求、环境质量管控标准和行业准入要求）等其他控制性指标，由各县（市、区）、示范区管委会根据本地实

际情况确定，并实行动态调整。

“1”即出让年期。实行“标准地”出让的工业项目，出让年期原则上按照不超过 20 年设定，期满经评估可以协议方式办理续期。各县（市、区）自然资源和规划主管部门、开发区管委会根据本辖区招商引资等工作实际情况合理确定出让年期。

（四）明确政府供地前统一服务事项。

1.对工程建设涉及绿地、树木审批，市政设施建设类审批，因工程建设需要拆除、改动、迁移供水、排水与污水设施审核，农业灌排影响意见书（占用农业灌溉水源灌排工程设施补偿项目审批）等 4 个事项，在土地公开出让文件中明确由各县（市、区）政府有关部门提供服务，供地后企业不再办理。

2.对新建、扩建、改建建设工程避免危害气象探测环境审批，建设工程文物保护和考古许可，建设项目压覆重要矿产资源审批，地质灾害危险性评估，地震安全性评价等 5 个涉及区域评估的事项，在土地公开出让文件中明确由各县（市、区）政府有关部门提供服务，供地后企业不再办理。

（五）明确供地后企业信用承诺事项。

明确生产建设项目水土保持方案审批、洪水影响评价审批、取水许可审批、环境影响评价审批、节能审查等 5 个事项，企业依据准入条件和标准作出具有法律效力的书面承诺办理，具体通过省在线平台报送政府有关部门，经预审公示后，政府有关部门

批复承诺事项。其中，环境影响评价审批、节能审查 2 个事项，根据主管部门制定的区域评估清单指引实行承诺制。

雷电防护装置设计审核、防空地下室建设审批、施工许可证核发的部分前置条件等 3 个事项，按照企业作出的书面承诺，政府有关部门完成审批。

（六）签订监管协议。用地企业取得“标准地”后，在与自然资源和规划主管部门签订《合同》的同时，与开发区管理机构签订《协议》，明确约定期限内应满足的开发建设标准，投、达产要求以及达不到约定标准应承担的违约责任，直至项目退出等管理内容。开发区管理机构、相关部门根据项目的实际情况，可以约定实施项目履约保函制或采取其他市场化措施，促进“标准地”高效利用。

借鉴“最多跑一次”改革经验，在企业自愿的前提下，开发区管理机构选派专人无偿为“标准地”项目提供全流程或部分审批事项代办服务。对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，应实行告知承诺制。各开发区管理机构会同相关部门根据《河南省深化企业投资项目承诺制改革实施方案》、《焦作市企业投资项目承诺制实施办法》的要求，明确并公布实行告知承诺制的审批事项清单及要求，申请人在签订《合同》、《协议》时，同步签订《“标准地”企业信用承诺书》，相关审批部门根据申请人的信用承诺等情况直接作出

审批决定，实现企业“拿地即开工”。

四、履标用地

用地企业应按照《合同》《协议》约定，按时开工竣工，按期投产达产。

未能按约定时间开工竣工或投产且有正当理由的，用地企业可以申请延期一次，延期最长不超过1年，签订补充协议，重新约定开工竣工或投产时间，逾期仍未开工竣工或投产的，承担相应违约责任。

五、对标管地

建立全覆盖、全过程、全链条的监管体系，由开发区管理机构牵头对照“标准”，组织实施联合监管。

项目竣工后，由住房城乡建设部门负责牵头组织建设工程竣工联合验收。未通过联合验收的，住房城乡建设部门要督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关惩处措施。

项目达产后，在约定期限内，由开发区管理机构牵头组织有关部门对《合同》《协议》约定的指标进行一次性联合达产验收。未通过达产验收的，开发区管理机构督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关惩处措施。整改后进行达产复验，仍不能达到标准要求的，引导项目限期协商退出。

竣工联合验收和达产验收具体办法，由各开发区管理机构组

织有关部门制定。

六、退出管理

开发区管理机构应根据《合同》、《协议》和绩效评价结果等实施工业用地退出。对符合《合同》、《协议》约定退出土地使用权情形的，出让人可按照约定收回建设用地使用权。对地上建筑物的补偿，可事先在土地出让合同中约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置。对符合《合同》、《协议》约定、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，原《合同》、《协议》约定的权利义务随之转移。

七、信息共享

全省“标准地”全生命周期的信息管理平台建立后，各开发区管理机构要将《合同》《协议》履行情况纳入信息管理平台，做到省、市、县三级信息共享，实现各有关部门联合监管和云上管地。

八、保障措施

（一）加强组织领导。依托“百园增效”行动领导小组，协调解决全市在工业用地“标准地”出让改革推进过程中存在的问题。

各县（市、区）自然资源和规划主管部门、各开发区管理机构要加强对工业用地“标准地”出让改革推进工作的组织领导，报请当地政府建立相应的工作机制，上下联动，细化措施，统筹安排，合理推进，协调解决“标准地”出让改革推进过程中存在的问

题，确保按期完成区域评估工作，及时制定控制性指标体系和达产验收办法，并结合各产业集聚区主导产业类型建立“3+N+1”指标体系后，及时报市自然资源和规划局备案。

（二）明确职责分工。各开发区管理机构负责完成区域评估，与用地单位签订《履约监管协议》，组织相关单位实施联合监管，牵头组织联合达产验收，并组织实施工业用地退出；发展改革部门负责审核项目产业准入条件、亩均投资强度等标准及动态调整，参与联合监管；自然资源和规划部门负责确定容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、行政办公及生活服务设施配建等标准及动态调整，参与联合监管；税务部门负责提供相关税收记录，配合参与亩均税收等标准动态调整，参与联合监管；生态环境部门负责确定环境等标准及动态调整，参与联合监管；住房城乡建设部门牵头制定竣工联合验收办法，并负责牵头组织工程竣工联合验收等事项，参与联合监管；文物部门负责土地供应前完成考古调查、勘探、发掘等工作。

（三）建立信用评价体系。各开发区管理机构实施“标准地”企业投资项目全过程信用档案管理，对企业“标准地”承诺兑现结果进行信用评价，引导相关单位采用评价结果作为差别化用水、用电、用能、用地和房产税、城镇土地使用税征收的重要参考，并将企业法人、法定代表人的承诺兑现情况纳入全省“标准地”全生命周期的信息管理平台并向社会公开。对未兑现承诺的，采

取收回土地等措施；对严重失信的用地企业，采取“一票否决”式的信用联合惩戒；对如期履约、亩均税收高、示范效应好的企业，给予一定扶持政策。

（四）推动土地高效利用。结合开发区用地“提质增效”工作，全力推进存量土地盘活利用，围绕低效用地、闲置用地以及批而未征土地处置，全面建立工作台账，强化工业用地收储，促进土地节约集约利用，促进长效机制持续完善、取得实效。

- 附件：1. 工业项目“标准地”履约监管协议
2. “标准地”企业信用承诺书



附件 1

工业项目“标准地”履约监管协议

(参考范本)

甲方(县(市、区)管委会): _____

乙方(土地受让方): _____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律规定,按照《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权租赁合同》(以下简称《合同》)和河南省节约集约用地有关规定,甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则,约定如下:

一、项目概况

乙方实施的_____项目,所属行业为_____,项目总投资_____,其中固定资产投资_____,注册资本_____.项目选址于_____,用地面积_____。

二、约定指标

(一)固定资产投资强度

固定资产投资强度不低于_____万元/亩。

(二) 亩均税收

项目达产后亩均税收不低于_____万元/亩。

(三) 能耗指标

每万元工业增加值综合能耗水平不高于_____万元/吨标煤。

(四) 环境标准

环境标准包括空间准入要求、污染物排放标准及排放总量管控要求、环境质量管控标准和行业准入要求(各地区根据实际自行制定,须满足“三线一单”生态环境分区管控以及国家、地方污染物排放标准要求)。

(五) 其他控制性指标

_____。

三、项目建设

(一) 乙方项目建设严格按照《合同》和本协议约定执行。

(二) 乙方必须按约定时间开工、竣工、投产、达产:

1. 乙方按照《合同》约定_____年_____月_____日之前开工。
2. 乙方按照《合同》约定_____年_____月_____日之前竣工。
3. 乙方在竣工验收通过后_____个月内投产。

4. 乙方在投产后_____个月内达产。

四、其他约定

_____。

五、项目验收

甲方组织有关部门按照《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）和_____县（市、区）工业项目“标准地”竣工验收、达产复核办法进行对标验收。

六、违约责任

（一）投资强度达不到约定指标的，乙方需追加投资直至履约，否则达产验收不予通过。

（二）亩均税收、能耗标准、环境标准等达不到约定指标的，给予一年整改期，期间不得享受各级政府的产业优惠政策。再次评价仍未达到准入标准的，对已享受的优惠政策予以追缴，综合绩效评价降档。

（三）乙方未按约定开工、竣工的，每延期一日，按照《合同》约定向土地使用权出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额_____‰的违约金；构成闲置的，按《闲置土地处置办法》有关规定执行。

乙方未按约定投产的，由甲方会同自然资源主管部门按照《合同》有关条款处理。

乙方未按约定达产的，给予最长不超过 2 年的整改期； 整改后仍未能达产的，由甲方引导项目限期协商退出。

对因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产复核延期的，约定的时间期限可依申请相应顺延。

（四）乙方因不可抗力不能履行约定的，可根据不可抗力的影响程度，部分或者全部免除责任，但应及时通知甲方，并提供不可抗力的详细说明和不能履约的有效证明材料； 法律另有规定的除外。

七、本协议未尽事宜，可由双方另立补充协议约定，补充协议作为本协议的组成部分，具有同等法律效力。

八、本协议自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章或合同章之日起生效，一式肆份，甲乙双方各壹份，报属地工业和信息化、自然资源行政主管部门备案各壹份。

甲方（盖章）_____

法定代表人（委托代理人）（签字）：_____

时间：_____

乙方（盖章）_____

法定代表人（委托代理人）（签字）：_____

时间：_____

附件 2

“标准地”企业信用承诺书

(参考范本)

_____县(市、区)人民政府/管委会:

为提高土地利用水平,优化土地资源要素配置,本着平等、自愿、诚实守信和节约集约利用土地的原则,依照签订的“标准地”《国有建设土地使用权出让合同》/《国有建设土地使用权租赁合同》(以下简称《合同》)和《工业项目“标准地”履约监管协议》(以下简称《协议》),本企业承诺如下:

1. 承担诚实守信、勤勉尽责义务,严格遵守国家、省、市、县(市、区)的相关法律法规、政策和标准。

2. 严格按照承诺的各项指标标准进行设计和施工,在按标施建、竣工验收、投产验收和达产复核,接受并配合相关监管部门的全过程动态监管。承诺按照有关规定办理相关建设手续或按照承诺制有关程序管理。

3. 严格遵守《合同》和《协议》相关要求,确保约定的目标如期实现。

4. 本承诺未尽事项,以《合同》和《协议》为准。

5. 本企业违反上述承诺的,自愿承担《合同》和《协议》相关违约责任且你方有权不予办理、暂缓办理各项许可事宜。由此产生的任何法律责任和违约责任均由本企业自行承担,与你方无

关。

本承诺合同自承诺单位盖章并经单位法定代表人或委托代理人签字或盖章之日起生效。

承诺单位（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签章）：_____

承诺时间：_____年____月____日

注： 本协议及承诺书范本只作为参考，各地可根据实际自行调整相关内容。

