

宁德市人民政府办公室文件

宁政办〔2023〕19号

宁德市人民政府办公室关于印发 宁德市推行工业用地标准地改革实施方案的通知

各县（市、区）人民政府、东侨经济技术开发区管委会，市直有关单位：

经市政府常务会议研究同意，现将《宁德市推行工业用地标准地改革实施方案》印发给你们，请遵照执行。

宁德市人民政府办公室

2023年4月11日

（此件主动公开）

宁德市推行工业用地标准地改革实施方案

为进一步深化“放管服”改革和优化营商环境要求，促进土地节约集约利用，推动工业用地提质增效，更好服务经济高质量发展，根据《福建省人民政府办公厅关于推行工业用地标准地改革的指导意见》（闽政办〔2022〕45号）要求，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体目标

工业用地“标准地”，即在完成相关区域评估及土地征收、“三通一平”等前期工作，符合“净地”要求的基础上，明确固定资产投资强度、用地容积率等控制性指标并实施全程监管的可出让的国有工业用地。各县（市、区）、东侨经济技术开发区要按照“事前定标准、事中作承诺、事后强监管”原则，逐步开展工业用地“标准地”改革工作，促进工业项目早开工、早落地，进一步助推经济高质量发展。

二、实施范围

省级及以上开发区（工业园区、高新区）及其托管区和小微园区等其他有条件的工业园区可先行实施新供工业用地“标准地”出让，待条件成熟，制度相对完善后，逐步扩大至全市其他区域。

三、重点任务

（一）开展区域统一评估。在符合区域评估相关规定、国土空间规划和用途管制、生态环境分区管控要求的前提下，各县（市、区）人民政府或开发区、园区管理机构应统一组织对相关开发区、园区整

体或分区域完成环境影响评价、节能评估、水资源论证、水土保持方案、洪水影响评价、压覆重要矿产资源评估、地质灾害危险性评估、土壤污染状况调查评估等评估评价，适时扩大区域评估事项，并向社会公开评估评价成果，推动“多评合一”和成果共享共用。结合评估评价情况，完善项目准入要求，并向社会公布负面清单。市工信局牵头指导各县（市、区）做好区域评估评价工作。

责任单位：各县（市、区）人民政府，东侨经济技术开发区管委会；市工信局牵头，市商务局、发改委、自然资源局、生态环境局、水利局、科技局配合。

（二）建立“标准地”控制性指标。各县（市、区）、东侨经济技术开发区应根据产业准入、功能区划和相关区域评估要求，在不低于国家和省、市相关规定的基础上，按照“2+X”要求，建立符合当地实际、切实可行的产业用地“标准地”控制性指标，其中，“2”即固定资产投资强度、用地容积率2项主干指标，“X”即产业类型、生产技术、用地规模、单位能耗、排放总量、亩均产值、亩均税收、科研投入等控制性指标，“X”根据区域实际情况进行确定。制定控制性指标应注重增加亩产效益和实现节地增效，并根据实际动态调整，原则上每年更新一次。各县（市、区）、东侨经济技术开发区制定的控制性指标需报市政府审查。

责任单位：各县（市、区）人民政府，东侨经济技术开发区管委会；市自然资源局牵头，市发改委、工信局、生态环境局、宁德市税

务局、科技局配合。

(三) 严格“净地”出让。纳入“标准地”的工业用地须符合“净地”出让相关规定：土地权利清晰，安置补偿落实到位，没有法律、经济纠纷，地块位置、使用性质、用地容积率等规划条件明确，具备通水、通电、通路及场地平整等动工开发所必需的其他基本条件。

责任单位：各县（市、区）人民政府，东侨经济技术开发区管委会；市自然资源局牵头，市住建局配合。

(四) 明确履约要求。拟出让工业项目“标准地”所在地政府（管委会）明确固定资产投资强度、容积率、亩均税收等具体控制性指标。自然资源部门将“标准地”控制性指标和监管要求纳入土地出让公告，将土地用途、规划条件、节约集约要求等纳入土地出让合同。在出让方案和土地出让公告中明确竞得人须签订“标准地”履约监管协议（履约监管协议范本详见附件），逾期或拒绝签订履约监管协议的，取消竞得人资格，并不予退还竞买保证金。用地单位竞得“标准地”后，在成交确认书签订之日起十个工作日内与所在开发区、园区管理机构或所在地县级人民政府签订履约监管协议，同步与自然资源部门签订土地出让合同。履约监管协议签订后 10 个工作日内，将履约监管协议报相关部门开展监管工作。履约监管协议中，应明确控制性指标要求、达产时间、指标核实办法、奖励措施、违约责任、退出条款等。

责任单位：各县（市、区）人民政府，东侨经济技术开发区管委会；市自然资源局牵头，市发改委、工信局、生态环境局、住建局、

商务局、科技局、宁德市税务局配合。

（五）加强全程监管。按照“谁主管、谁提出、谁负责”原则，对“标准地”约定指标履约情况和法定监管事项，各县（市、区）人民政府、东侨经济技术开发区管委会组织开发区、园区管理机构和相关部门建立健全覆盖项目建设、竣工验收、达产复核等环节的监测监管机制，对照“2+X”控制性指标，实行全程协同联动监管，明确具体指标监督管理的对口部门。项目建成投产后，各县（市、区）人民政府、东侨经济技术开发区管委会、各部门要及时跟踪项目履约产业监管协议和国有建设用地使用权出让合同对应指标的履约情况，负责做好相关数据搜集和监管评价，并以适当方式向社会公开履约情况。对未按土地出让合同和履约监管协议履约的，依法依规依约进行处置。

责任单位：各县（市、区）人民政府，东侨经济技术开发区管委会；市工信局牵头，市发改委、自然资源局、生态环境局、住建局、商务局、科技局、宁德市税务局配合。

（六）优化审批服务。深化工程建设项目审批制度改革，有条件的县（市、区）、东侨经济技术开发区可开展“标准地”项目相关审批代办服务，组建代办队伍，可通过开设“标准地”专窗、优化流程等方式，协助企业完成从立项到验收各阶段相关行政审批工作。在符合国家和省、市相关规定的前提下，支持“标准地”项目审批推行“告知承诺制”。企业按照约定缴纳土地出让金等税费后，实行“交地即

交证”，土地交付时同步核发不动产权证书。不动产权证书（或登记簿）上应按照合同约定备注“属‘标准地’项目，其权属变动须满足‘标准地’项目履约监管要求”。有条件的县（市、区）、东侨经济技术开发区可一并核发建设工程规划许可证。

责任单位：各县（市、区）人民政府，东侨经济技术开发区管委会；市住建局牵头，市发改委、自然资源局、行管委配合。

四、政策措施

（一）支持用地用林保障。开发区、园区工业用地“标准地”所需新增建设用地指标、用林指标由所在县（市、区）优先解决，不足部分由市级帮助调剂安排，东侨经济技术开发区所需新增建设用地指标、用林指标由市本级优先解决。选址在国务院或省政府批准设立、纳入《中国开发区审核公告目录》的开发区四至范围内的建设项目，已纳入本地区国民经济和社会发展年度计划，且在城镇开发边界范围内，确需征收土地的，可不编制土地征收成片开发方案。

（二）加强正向激励。各县（市、区）、东侨经济技术开发区要组织管理机构和相关部門根据土地出让合同和履约监管协议，加强对工业项目履约情况的监管，对如期履约、亩均产值高、亩均税收高、示范效应好的，同级财政可按规定给予适当奖励；对履约不到位的，要及时督促限期整改，经整改仍未达到要求的，坚决依法依规依约严肃处置。

五、时间节点

（一）前期准备阶段（2022年10月至2023年3月）。制定宁德市推行工业用地“标准地”改革实施方案，明确“标准地”制度实施基本要求。

（二）重点推行阶段（2023年4月至2024年6月）。2023年4月开始在相关开发区、园区进行研究探索，为工业用地“标准地”改革全面推行提供试点经验；6月底前，各相关部门应制定实施审批承诺、过程监管、竣工联合验收、达产验收和信用管理的具体办法；8月底前，相关开发区、园区完成区域评估工作，明确相关控制性指标，提出相关准入要求和负面清单，因特殊原因导致区域评估无法按时完成的，需向市政府提交书面说明及区域评估工作的实施方案。2023年9月起，相关开发区、园区工业用地出让采用“标准地”方式供地。对推进阶段中存在的问题要及时研究解决，各相关部门要做好跟踪指导。

（三）总结提升阶段（2024年7月至12月）。对工业用地“标准地”改革开展情况进行总结和评估，对典型经验和成功做法进行交流推广，对发现的问题及时进行调整，不断完善相关制度，为全面推行工业用地“标准地”供应做准备。

（四）全面推行阶段（2025年1月起）。全面推行工业用地“标准地”制度，全市开发区、园区全面开展区域评估工作。对位于开发区、园区的工业项目，优先采用“标准地”方式供应，位于开发区、园区以外的工业项目，鼓励采用“标准地”方式供应。

六、工作要求

(一) 加强部门协同。由市自然资源局、发改委、工信局会同市科技局、财政局、生态环境局、住建局、水利局、商务局、林业局、宁德市税务局、行管委等部门建立工业用地“标准地”改革局际联席会议，负责统筹协调推进全市工业用地“标准地”改革工作，协调解决改革推进中的重大问题。局际联席会议要加强对各县（市、区）、东侨经济技术开发区的指导，规范推进改革工作。有条件的县（市、区）可建立信息化系统综合开展“标准地”改革的区域统一评估、控制性指标设立、履约监管等工作。

各相关部门应按照实施方案明确的工作任务，加强组织领导，抓好工作落实。涉及部门要强化服务意识、责任意识，加强沟通协作，建立上下联动的工作机制，形成改革合力，确保改革任务顺利推进。

(二) 强化责任落实。各相关部门应加强对改革工作推进情况的日常监督，强化督查考核。开发区、园区管理机构要加强对项目履约情况监督，对监督发现未完成监管协议的，需在10个工作日内核实并报属地政府，由属地政府进行研究并处置，处置情况需报市直相关部门备案。对存在不作为、慢作为，不能按期落实改革任务要求的，由纪检、监察、审计等部门介入，强化问效问责，按照规定追究相关责任。市自然资源局将会同相关部门对各县（市、区）、东侨经济技术开发区推行工业用地“标准地”改革工作实施加强统筹协调、跟踪了解，及时督促检查相关进展和落实情况。

(三) 加强宣传引导。各级各相关部门要广泛宣传工业用地“标准地”改革工作，及时准确发布改革信息，通俗易懂做好政策解读，正确引导社会预期，营造良好舆论氛围。认真总结推广先进经验、典型做法，不断提升工业用地“标准地”改革实效，打造更加良好的营商环境。

七、附则

本方案由市自然资源局会同市工信局、住建局进行解释，自下发之日起施行，有效期5年。

附件：宁德市工业项目标准地履约监管协议（范本）

附件

宁德市工业项目标准地履约监管协议

(范本)

甲方：县（市、区）人民政府或开发区、园区管理机构

乙方：项目公司

甲、乙双方在平等自愿的基础上，订立本协议，乙方报名参加土地竞买，视为乙方已完全了解并同意本协议内容。具体条款如下：

一、地块基本情况

- (一) 宗地编号：_____；
- (二) 宗地位置：_____；
- (三) 宗地面积：_____平方米（合_____亩）；
- (四) 宗地用途：_____；
- (五) 容积率：_____；
- (五) 产业类型：_____。

二、双方义务

(一) 甲方义务：

依据职责分工，按土地出让合同约定及时为乙方投资建设提供支持服务，协助办理相关用地、经营许可手续。

(二) 乙方义务：

1. 投产时间：乙方应于宗地竣工后_____个月内投产。

2. 投资强度：乙方在本项目竣工之后 1 年内，项目固定资产投资不低于_____万元（人民币或其他等值货币，下同），投资强度不低于_____万元/亩，固定资产投资及投资强度按照《福建省国土资源厅福建省发展和改革委员会福建省经济贸易委员会福建省住房和城乡建设厅关于发布实施〈福建省工业项目建设用地控制指标（2013 年本）〉的通知》（闽国土资综〔2013〕197 号）的规定，由发改部门进行核算。

3. 亩均税收：乙方必须在_____（县、市、区）依法纳税，从投产之日起，乙方地均税收原则上不低于以下标准：第 1 年_____万元/亩、第 2 年_____万元/亩、第 3 年起_____万元/亩。每年度以满 12 个月计算纳税总额，以税务部门出具的纳税证明为准。

4. 亩均产值：从投产之日起，乙方公司年均亩产值应达到_____万元/亩，总产值不低于_____万元（以工信部门核定为准）。

5. 排放总量：项目应符合宁德市“三线一单”生态环境分区管控要求和环境准入条件，严格落实项目环境影响评价和环保“三同时”制度，污染物排放不超过项目环境影响评价文件批准的主要污染物排放总量要求（以生态环境部门核定为准）。

6. 科研投入：从投产之日起，乙方公司 R&D 经费支出与主营收入之比不低于_____%（以科技主管部门核定为准）。

7. 土地转让：乙方在取得不动产权证书之日起 5 年内，不得办理土地使用权转让；乙方取得不动产权证书之日起满 5 年转让时，在不改变用途的前提下，可按幢、层固定界限进行分割转让，分割转让后

原权利人自持比例不得低于 40%。

8. 其他要求: _____。

三、违约责任

本协议由甲方负责对乙方取得土地后的履约情况进行监管。乙方未按期兑现协议承诺事项的,甲方有权追究乙方相关责任。

(一)乙方未按时投产的,每延期 1 日,乙方应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.1‰的违约金。

(二)本项目竣工之后 1 年内,项目固定资产总投资未达到约定标准的,乙方须按照实际差额部分占约定投资总额的比例,向甲方支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并在 1 年内完成项目固定资产总投资的约定,逾期未完成的,每延期 1 日,乙方须按实际投资总额与约定投资总额的差额部分的日 1‰的标准,向甲方支付违约金,直至项目实际投资总额与违约金之和达到约定投资总额。

(三)从投产之日起,乙方公司在_____ (县、市、区)年纳税金额未达到约定标准的,乙方须按实际纳税总额与约定纳税总额差额部分,以现金形式向_____ (县、市、区) 财政局支付。若超期未支付,每延期 1 日,乙方须按差额部分的日 1‰的标准,向甲方支付违约金。

(四)从投产之日起,乙方任一年度达不到单位产值的,乙方均须按照实际差额部分占约定总产值的比例,向甲方支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

(五) 乙方项目投产后, 排放总量如超过本协议规定, 生态环境部门将按相关法律法规规定对乙方进行处罚。

(六) 从投产之日起, 乙方任一年度 R&D 经费支出与主营收入之比低于____%的, 甲方可按照实际差额比例, 要求乙方支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金, 并可要求乙方继续履约。

(七) 其他: _____。

(八) 因不可抗力、自然灾害、土地征迁问题、国家法律法规要求或政策限制经营、非法阻扰经营等不可预见的客观因素影响(由甲方调查形成书面认定材料), 导致乙方无法履行本协议约定条款的, 乙方可以免于承担影响期间的违约责任。

(九) 上述违约责任条款中涉及乙方须支付违约金的, 乙方应向(县、市、区) 财政局支付; 经甲方催交后乙方无法或拒不足额支付违约金的, 甲方可依法向项目用地所在地人民法院起诉。

四、争议处置方式

因履行本协议发生争议, 由争议双方协商解决, 协商不成的, 依法向项目用地所在地人民法院起诉。

五、其他

(一) 本协议与《国有建设用地使用权出让合同》具有同等法律效力。

(二) 本协议一式肆份, 甲乙双方各执贰份。

(三) 本协议未尽事宜, 可由甲、乙双方约定后作为协议附件,

与本协议具有同等法律效力，但不得违背土地出让文件及《国有建设用地使用权出让合同》约定条款。

(四) 本协议共____页整，自双方签订之日起生效。

甲方(章):

乙方(章):

法定代表人(委托代理人)

法定代表人(委托代理人):

(签字):

(签字):

电话:

电话:

____年__月__日

市直有关单位:

市发改委、科技局、工信局、自然资源局、生态环境局、住建局、水利局、商务局，市行管委，宁德市税务局。

宁德市人民政府办公室

2023年4月11日印发

