

# 漳浦县人民政府办公室文件

浦政办规〔2024〕2号

## 漳浦县人民政府办公室关于印发漳浦县 工业项目“标准地”出让改革实施方案的通知

各乡镇人民政府，漳浦盐场，各工业园和台创园管委会，县直各单位：

《漳浦县工业项目“标准地”出让改革实施方案》已经县政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

漳浦县人民政府办公室

2024年4月10日

（此件主动公开）

# 漳浦县工业项目“标准地”出让 改革实施方案

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境要求，以“深学争优、敢为争先、实干争效”为导向，按照市委、市政府“亩均论英雄”的改革部署及《漳州市人民政府办公室关于印发漳州市工业项目“标准地”出让改革试点工作方案的通知》（漳政办规〔2022〕8号），结合我县实际，制定本工作方案。

## 一、工作目标

围绕“最多跑一次”“亩均论英雄”的改革要求，以工业项目“标准地”出让作为深化土地资源要素配置市场化改革的重要抓手，加强部门联动，明确工业项目建设各类管控要求，实行“企业承诺+信用评价+数据应用”的全过程机制，全面推进工业项目审批提质增效，实现“拿地即开工”目标。

## 二、“标准地”内涵和适用范围

“标准地”是指符合国土空间规划和准入标准，完成区域评估并明确规划条件、建设要求、项目效益等指标体系要求，且地块周边道路、水、电等外部条件成熟，达到净地出让标准，可高效办理用地规划、工程规划、施工许可证等手续的项目用地。

“标准地”出让适用于我县省级以上（含省级）开发区新出

让的工业项目用地，其他工业园区参照执行。

### 三、基本原则

**（一）坚持市场化配置。**坚持市场在资源配置中起决定性作用，明晰土地出让的标准，以市场化方式选项目、引项目，构建新型招商模式和良好的营商环境。

**（二）坚持改革降成本。**通过深化区域评估、承诺制等改革工作，进一步推进企业投资工业项目审批减事项、减环节、减材料、减时间、减费用，最大限度减轻企业负担。

**（三）坚持“亩均论英雄”。**明确企业投资工业项目亩均税收等“硬约束”控制指标，以土地利用效率为核心，完善激励倒逼机制，提升土地节约集约利用水平。

**（四）坚持全过程监管。**实行“标准地”企业承诺、信用评价+数据应用的“一诺双用”全过程监管机制，强化事中事后监管，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

### 四、全流程监管

企业投资工业项目“标准地”全流程监管分为出让前准备、按标出让、审批服务、按标施建、对标验收、监督管理等六个主要环节。

#### （一）出让前准备

1. **开展区域评估。**在符合国土空间规划前提下，统一组织在开发区范围内整体或者分区域完成区域环境影响评价、水土保持方案、节能评价、土壤污染状况调查评价、水资源论证报告、压

覆重要矿产资源评估、地质灾害危险性评估、考古调查勘探和文物影响评估、地震安全性评估等区域评估，适时扩大区域评估事项，鼓励开展“多评合一”、联合评估。区域评估成果向社会公布，公开共享。并根据区域有关评估评价情况，完善项目准入要求，及时向社会公布负面清单。

**2. 地块前期开发。**根据规划时序和产业发展需要，严格执行“净地”出让规定，在保障被征地农民合法权益的前提下，限期做好土地征迁补偿、收储工作，完善区域电网、供水管网等基础设施建设，确保“标准地”动工开发所必需的通水、通电、通路、通讯和污水排放等基本条件，服务企业所需，加快项目落地。

**3. 确定地块指标。**根据产业准入、功能区划和相关区域评估要求，按照“3+X”模式，建立符合我县实际、切实可行的产业项目“标准地”控制指标体系。“3”即：固定资产投资强度、容积率、亩均税收等3项主干指标；“X”即单位能耗标准、单位排放标准、亩均工业产值等其他控制性指标。结合本区域产业发展实际拟定出让地块具体指标，其中固定资产投资强度、容积率、亩均税收、亩均工业产值等指标不得低于本文附件中明确的最低控制性指标。

## **（二）按标出让**

**1. 土地出让。**明确固定资产投资强度、容积率、亩均税收等具体指标，县自然资源局根据具体指标拟定国有建设用地使用权

出让方案，在出让方案和土地出让公告中明确竞得人须与园区管理机构签订“标准地”履约产业监管协议，按规定程序组织土地出让。鼓励采取先租后让、租让结合、弹性年期方式供应“标准地”。结合企业生命周期规律，合理设置工业项目弹性出让年限。探索创新工业用地竞价方式，在符合相关法定条件下鼓励企业通过竞报年度税收、亩均税收等指标竞买工业用地。新出让工业用地应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。土地出让金自土地出让合同签订之日起后30日内一次性缴清。

用地面积50亩（含）以下的项目，原则上自开工之日起18个月内竣工；用地面积50亩以上100亩以下的项目，原则上自开工之日起24个月内竣工；用地面积100亩以上200亩以下的项目，原则上自开工之日起30个月内竣工；用地面积大于200亩的项目，原则上自开工之日起36个月内竣工（对用地面积大于300亩的重大产业项目，应一次性规划预留，按照分期建设需要，分期批地、供地，防止圈地）。

**2. 协议签订。**用地单位竞得土地后，按规定程序及时间要求，与园区管理机构签订“标准地”履约产业监管协议后，再与县自然资源局签订国有建设用地使用权出让合同。“标准地”履约产业监管协议应载明“标准地”的控制性指标（固定资产投资强度、容积率、亩均税收、单位能耗等）、开竣工时间、达产时间、指标核实办法、违约责任、退出机制等事项内容，并在出让须知中明确，未按约定时间签订履约产业监管协议导致竞得人未能按期

签订《国有建设用地使用权出让合同》的，取消其竞得人资格，竞买保证金不予退还。

**3. 权证办理。**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。”

### **（三）审批服务**

1. 按照一般企业投资项目审批“最多跑一次”要求，县工业服务中心（前期办）牵头做好企业投资项目审批服务，加大力度推行服务项目前期工作代办制。

2. 以“标准地”方式取得新增工业用地的企业投资项目，按照国家、省、市有关规定，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，可以基于企业自愿原则实行“清单制+告知承诺制”管理。申请人按照要求作出书面承诺并完成公示的，有权机关可以直接作出审批决定，企业在竣工验收前补齐相关审批手续，加速项目开工落地。

### **（四）按标施建**

1. “标准地”项目从签订国有建设用地使用权出让合同到企业开工建设，原则上不得超过6个月。

2. 项目开工后，相关部门应加强事中指导服务和监督，督促企业落实工程主体责任和质量、安全、进度管理。发现违反承诺行为，应责令企业限期整改。

3. 用地企业应承担并落实工程主体责任和质量、安全、进度管理，确保工程按照相关规定和既定计划实施。

### **(五) 对标验收**

1. 县住建局牵头对“标准地”项目开展竣工验收。未通过竣工核验的，由相关主管部门责令其限期整改。

2. 县发改局牵头对“标准地”项目开展固定资产投资强度达产核实验收，县工信局牵头对“标准地”项目开展亩均税收、亩均工业产值等指标达产核实验收，并出具达产核实意见书，抄送相关部门和园区管理机构。企业在初始运行期届满30日内，应提出达产核实书面申请；若在初始运行期内，企业满足达产核实要求的，可提前提出达产核实申请，初始运行期时限根据行业情况在履约产业监管协议中约定。未通过核实的，由相关主管部门责令其限期整改，整改期不超过1年。整改后仍不能达到约定标准的，达产核实不予通过，其违约责任按企业投资工业项目“标准地”履约产业监管协议有关条款执行，直至出让人收回全部用地。违约企业五年内不得在我县申报新增产业用地项目（如分期供地的，取消剩余项目用地供应），不得享受我县各类有关奖励和扶持政策。

### **(六) 全过程监督管理**

根据“谁主管、谁提出、谁负责”的原则，对“标准地”约定指标履约情况和法定监管事项，建立覆盖项目建设、竣工验收、达产核实、生产运行等四个阶段的监督检查、验收评价机制，实

施全覆盖、全过程的联动协同监管体系，明确具体指标监督管理的对口部门。项目建成投产后，各相关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。

县发改局、人民银行漳浦支行牵头做好企业信用评价；县发改局负责对固定资产投资强度指标履约监管进行跟踪指导；县工信局负责“标准地”项目招商协议、履约产业监管协议签订和跟踪指导，并按照“亩均论英雄”改革要求对亩均工业产值、单位能耗指标、税收达成情况进行跟踪指导；漳浦县税务局配合提供工业项目税收数据；县自然资源局负责加强工业用地出让管理，落实“标准地”要求实现净地出让，并对容积率指标履约监管进行跟踪指导；漳州市漳浦生态环境局负责对单位排放指标履约监管进行跟踪指导。园区管理机构作为签订“标准地”履约产业监管协议方负责督促企业履行协议，做好违约责任追究工作。

## **五、信用评价和联合奖惩**

探索建立“标准地”项目信用档案，对企业投资工业项目“标准地”的承诺行为信息和履约情况进行记录、评价和应用，将企业落实承诺行为信息记入信用档案，并纳入信用信息平台，依法供查询或予以公示。信用评价结果作为企业享受差别化优惠政策的重要参考。针对严重失信的用地企业，采取联合惩戒。

## **六、工作要求**

**（一）加强组织领导。**园区管理机构是“标准地”出让的责

任主体，县发改局、工信局、自然资源局、住建局、市场监管局、行政服务中心等多部门应建立“问题共商、信息共享、项目共推、执法共管”联动协调工作机制，强化部门协同配合，落实履约监管和退出机制，解决项目实施过程中遇到的疑难问题，确保改革取得实效。

**（二）强化改革协同。**“标准地”出让应有效衔接多审合一、多测合一、多证合一、承诺告知、社会投资项目“用地清单制”等极简审批和行政审批制度改革措施，以及企业信用评价、联合惩戒，充分发挥改革叠加效应。

**（三）加强考核评估。**2024年，省级以上开发区实施“标准地”供应不低于当年度新供工业用地面积的50%；2025年，省级以上开发区全面推行新供工业用地“标准地”供应。

本方案自印发之日起实施，有效期2年，如遇法律、法规和上级政策调整或相抵触，以新的法律、法规和上级政策为准。

- 附件：1. 漳浦县新增工业项目“标准地”容积率指导性指标  
2. 漳浦县新增工业项目“标准地”固定资产投资强度、亩均工业产值和亩均税收指导性指标  
3. 控制指标内涵及计算公式

附件 1

## 漳浦县新增工业项目“标准地” 容积率指导性指标

代码	名称	容积率
13	农副食品加工业	≥1.3
14	食品制造业	≥1.3
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.4
16	烟草制品业	≥1.2
17	纺织业	≥1.4
18	纺织服装、服饰业	≥1.7
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥1.4
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.9
21	家具制造业	≥1.1
22	造纸和纸制品业	≥1.3
23	印刷和记录媒介复制业	≥1.5
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.4
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥0.7
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.9
27	医药制造业	≥1.1
28	化学纤维制造业	≥1.2
29	橡胶和塑料制品业	≥1.2
30	非金属矿物制品业	≥0.9
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.9
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.9
33	金属制品业	≥1.1
34	通用设备制造业	≥1.1
35	专用设备制造业	≥1.1
36	汽车制造业	≥1.1
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥1.1
38	电气机械和器材制造业	≥1.2
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.5
40	仪器仪表制造业	≥1.2
41	其他制造业	≥1.4
42	废弃资源综合利用业	≥1.1
43	金属制品、机械和设备修理业	≥1.1

**备注：**标准厂房用地容积率原则上不低于 2.0，工业项目容积率应不高于 3.0，仓储物流项目容积率应不高于 4.0。

附件 2

## 漳浦县新增工业项目 “标准地”固定资产投资强度、亩均工业 产值和亩均税收指导性指标

固定资产投资强度 (万元/亩)	亩均工业产值 (万元/亩)	亩均税收 (万元/亩)
≥350	≥500	≥25

**备注：**亩均税收指履约产业监管协议约定企业从投产（运营）后第 3 个年度开始，每年的税收达到上述标准，且连续考核 5 个年度以上。亩均工业产值指约定企业投产（运营）后第 3 个年度开始，每年的产值达到上述标准，且连续考核 5 个年度以上，产值数据依据统计联网直报平台。农副食品加工业、食品制造业、木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业、家具制造业地均税收标准：国家级开发区不低于 25 万元/亩，省级开发区 20 万元/亩。

## 附件 3

# 控制指标内涵及计算公式

**一、容积率：**项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。

计算公式：容积率 = 项目总建筑面积 ÷ 项目总用地面积。

其中，项目总建筑面积按城市规划有关建筑面积的计算规则计算；项目总用地面积是指项目用地红线范围内的土地面积，下同。建筑物层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

**二、固定资产投资强度：**项目用地范围内单位土地面积上的固定资产投资额。

计算公式：固定资产投资强度 = 项目固定资产投资 ÷ 项目总用地面积。

其中，项目固定资产投资包括厂房、设备和地价款，厂房和设备的投资额按照项目建成进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计算，地价款按照土地合同约定成交金额计算。

**三、亩均工业产值：**项目用地范围内单位土地面积上的产值。

计算公式：亩均工业产值 = 年度总产值 ÷ 项目总用地面积。

**四、亩均税收：**项目用地范围内单位土地面积上所上缴税收数量。

计算公式：亩均税收 = 项目上缴税收总额 ÷ 项目总用地面积。

其中，项目上缴税收总额为企业在完整会计年度内实际向各级税务部门缴纳的税收总和（以税务部门出具的纳税证明为准，不含关税、房地产相关税收及社会保险费）。

---

抄送：县委办公室。

人大常委会办公室，县政协办公室。

---

漳浦县人民政府办公室

2024年4月10日印发

---