

烟台市莱山区人民政府办公室文件

烟莱政办发〔2021〕10号

烟台市莱山区人民政府办公室 关于印发《莱山区推进“标准地”工作实施方案（试行）》的通知

各街道办事处，莱山经济开发区管委，区政府有关部门、驻区有关单位：

《莱山区推进“标准地”工作实施方案（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

烟台市莱山区人民政府办公室

2021年6月3日

（此件公开发布）

莱山区推进“标准地”工作实施方案（试行）

为进一步优化我区营商环境，贯彻落实省委、省政府关于加快推进“标准地”改革的决策部署，促进要素资源配置市场化，助推新旧动能转换和高质量发展，根据《关于加快推进“标准地”改革的指导意见》（鲁自然资发〔2020〕6号）和中共烟台市委全面深化改革委员会办公室《关于推进“标准地”改革的实施方案》（烟改办发〔2020〕5号）要求，结合我区实际，制定本方案。

一、指导思想

以推动实体经济高质量发展为主线，以实现要素市场化配置为目标，围绕“事前定标准、事中抓创新、事后强监督”，探索建立“标准地”工作制度，有机衔接“亩均论英雄”改革，节约集约利用土地，优化产业结构，提升产业层次，改进监管方式。

二、工作目标

2021年起，我区省级以上经济技术开发区（园区）全面启动实施工业项目“标准地”制度，并探索向其他投资项目延伸推广。

三、工作任务

对拟出让的工业项目国有建设用地，在完成相关区域评估的基础上，明确建筑容积率、亩均税收、固定资产投资强度、亩均产值、单位增加值能耗、单位排放增加值、研发经费支出占比等控制性指标，实行“标准地”出让。

（一）完善“标准地”出让准备工作

1. 开展“标准地”区域评估工作。在符合国土空间规划（土

地利用总体规划、城乡规划)前提下,由相关部门组织对节能评价、区域环境影响评价、水资源论证、水土保持方案、气候可行性论证、地质灾害危险性评估、雷电灾害风险评估、地震安全性评价、压覆重要矿产资源评估、考古调查勘探和文物影响评估、涉河建设项目防洪影响评价等评估评价事项实行区域评估,并根据区域评估结果,结合本地产业导向,完善项目准入要求,制定出台相关区域评估事项审批负面清单的指导性目录并向社会公布。区发展和改革委员会、自然资源局、生态环境分局、住房和城乡建设局、海洋发展和渔业局、文化和旅游局、应急局等相关部门单位按照职责分工,做好相关区域评估的指导协调工作。

2. 加快推进土地储备整理。严格执行“净地”出让规定,相关部门做好“标准地”出让地块的“五通一平”工作,包括通给水、通电、通路、通讯、通排水以及平整土地。

3. 构建“标准地”出让指标标准体系。根据《山东省建设用地控制指标》(2019年版)、《产业结构调整指导目录》(2019年版)、结合《烟台市招商产业园区招商工作方案》(烟政办发〔2020〕19号)等要求,制定我区投资项目“标准地”指导性控制指标,指标体系由建筑容积率 ≥ 1.0 、亩均税收 ≥ 20 万元、固定资产投资强度 ≥ 300 万元、亩均产值 ≥ 400 万元、单位增加值能耗 ≤ 0.24 吨标煤/万元、单位排放增加值 ≥ 900 万元/吨、研发经费支出占比 $\geq 3.0\%$ 七项指标构成。并建立指标动态调整机制,具体根据实际情况适时修订,积极探索单

位 GDP 能耗、技术创新、人才引进等方面的“软指标”。区发展和改革委员会、科技局、自然资源局、生态环境分局、住房和城乡建设局、税务局等相关部门单位做好相关部门控制性指标制定的指导、统筹、把关工作。

（二）实施“标准地”招商

1. 建立“标准地”招商机制。莱山经济开发区管委每年推出一批“标准地”，以“定标准、定地价、竞税收”的方式进行土地招商，深化要素资源市场化配置。区商务局牵头拟定全年“标准地”招商计划，组织“标准地”招商推介活动。

2. 建立“标准地”推介平台。区自然资源局协调市自然资源和规划局在“烟台市土地市场网”增加“标准地”推介模块，组织录入“标准地”地块的准入指标、“五通一平”情况、所在地产业基础等信息，方便企业在土地公告正式发布前，提前在线“选地”，作出投资决策。区商务局利用推介平台，做好土地和项目资源对接匹配工作，推动项目精准落地。

（三）实施“标准地”出让

1. 明确出让流程。根据本级“标准地”控制性指标体系、当地产业导向和具体地块实际情况，提出拟出让宗地的具体控制指标，形成出让方案，审批通过后由自然资源部门组织发布出让公告，实施公开出让。

2. 创新出让模式。探索创新工业用地竞价方式，鼓励增加竞报亩均税收等指标。意向企业竞得“标准地”后，签订《国有建设用地使用权出让合同》，同步签订建设项目“标准地”

投资履约监管协议，对开竣工、投达产、环境、能耗、研发等指标根据土地出让前确定的标准进行约定，并对复核办法、承诺事项、违约责任作出明确。企业按照具体项目履约标准作出书面承诺，缴纳全部土地出让金和有关税费后，按规定程序申请办理国有建设用地使用权初始登记。

（四）加速“标准地”审批手续办理

以“标准地”方式实施的企业投资项目，由相关部门提供全流程代办服务，在审批手续办理过程中，涉及区域评估事项，烟台市莱山经济开发区管委可通过承诺制直接采用该区域评估成果。基于企业自愿原则，可开展模拟审批，工业项目按照“拿地即开工”模式，从土地出让手续办理完毕到获取施工许可证，审批时间不超过 15 个工作日；未采用模拟审批的，结合区域评估、承诺制等，提高审批效率。行政审批部门和承担审批权限的职能部门要建立“标准地”项目审批绿色通道，推动项目早落地、早投产。

（五）建立“标准地”全过程监管体系

根据“谁主管、谁监管、谁负责”的原则，实施“标准地”项目建设、竣工验收、达产履约认定核查机制，建立全覆盖、全过程的联动协同监管体系。

1. 建设期监管。项目开工后，莱山经济开发区管委对项目开工时间进行审核验收，不能按时开工的，用地企业应提前 30 日提出延建申请，经同意后，其项目竣工时间相应顺延。如果造成土地闲置，则按《闲置土地处置办法》（国土资源部令〔第

53号]) 进行处置。

2. 竣工期验收。项目竣工后，莱山经济开发区管委对固定资产投资强度、容积率、单位增加值能耗、单位排放增加值进行竣工联合验收，涉及其它专项指标的，由相关部门负责专项验收，最终形成统一的竣工验收意见书。未通过验收的，企业按照承诺及合同约定相关条款要求限期整改后申请复核，整改期限原则上不超过半年。整改后仍不能达到建设项目“标准地”履约监管协议的，竣工核验不予通过，违约责任按合同相关条款执行。

3. 达产期认定。项目完成达产或在达产期限届满前，对亩均税收、亩均产值、能耗、环境、研发等指标进行履约认定，对未能通过履约认定的，企业按照承诺及合同约定相关条款要求限期整改后申请复核，整改期限原则上不超过1年。整改后仍未达到建设项目“标准地”履约监管协议约定的，履约认定不予通过，违约责任按合同相关条款执行。

4. 开展信用评价。区发展和改革局牵头、区自然资源局和开发区管委配合，建立区级“标准地”企业投资项目信用评价体系，将企业落实承诺行为信息记入信用档案，信用档案信息共享，信用评价结果作为企业享受差别化优惠政策的重要参考。将未按协议或承诺约定实施项目建设运营、且未及时整改到位的企业纳入失信档案，依法依规予以处置，并向社会公开披露，对严重失信的用地企业实施联合惩戒。

(六) 衔接“亩产效益”评价管理

工业项目通过达产期履约认定后，转为按“亩产效益”评价管理，纳入区工业和信息化局组织开展的“亩产效益”综合评价体系。以“亩产效益”为核心，通过差别化政策手段，强化正向引导，推动资源要素向高效益、高产出、高技术、高成长性企业集聚，倒逼落后和严重过剩产能退出、低效企业转型。

四、保障措施

（一）加强组织领导。区自然资源局做好“标准地”制度的具体实施工作，相关部门按照职责分工落实好本方案相关工作。烟台市莱山经济开发区管委承担推进“标准地”改革的主体责任，建立健全工作机制，推进“标准地”改革工作落地落实。

（二）开展总结评估。对“标准地”制度改革工作试点开展情况、实施效果、企业感受等进行综合评估，并根据评估情况，进一步改进和完善“标准地”制度。

（三）强化宣传引导。充分利用各类媒体，广泛宣传“标准地”改革工作，正确引导社会舆论和预期，及时总结推广先进经验和典型做法，为推进“标准地”改革营造良好的社会环境。