德阳市罗江区工业用地“标准地”供应管理办法

第一章 总体要求

**第一条** 为进一步深化“放管服”改革，促进土地节约集约利用，提高土地产出效益，推动经济高质量发展，根据《四川省人民政府办公厅关于推行工业用地“标准地”改革的通知》（川办发〔2021〕11号）和《德阳市人民政府办公室关于印发〈关于推进工业用地“标准地”改革的工作方案〉的通知》（德办发〔2021〕32号）有关要求，结合罗江实际，特制定本管理办法。

**第二条** 2022年，罗江区新增工业用地30%按工业用地“标准地”供应，并向社会公布工业用地“标准地”控制性指标体系；2023年，全面推行新增工业用地“标准地”供应。推行“标准地”时应突出以“亩产效益”为核心，以土地利用效率为导向，强化对企业达标行为的评价，完善激励倒逼机制，促进优胜劣汰，不断增强经济创新力和竞争力。

**第三条** “标准地”出让后，区自然资源局与企业签订《国有建设用地使用权出让合同》，四川罗江经济开发区管理委员会与企业签订《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》。

**第四条** 建立健全以政策性标准引导、企业信用承诺、监管有效约束为核心内容的“标准地”全周期监管体系。《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》签订后应抄送各相关部门，各相关部门应按照“谁主管、谁负责”的原则，对用地企业在项目建设、竣工验收、达产复核等环节建立全过程监管机制，对土地出让后用地企业的合同履约、承诺兑现情况实施协同监管，按照各自职责范围对“标准地”的履约情况进行监管。

第二章 标准与要求

**第五条** 新建项目在符合国家、省、市、区产业规划、城市总体规划、土地利用规划及环境保护、安全生产、节能等规定并完成相关区域评估基础上，按“3+X”模式制定控制性指标（详见附件）。“3”即：投入强度、产出强度、开发强度；“X”即：单位能耗标准、单位排放标准、安全生产管控指标、科研技术等其他控制性指标。“X”可以根据实际情况动态调整。“一事一议”项目标准另行规定。

 **第六条** 本办法所规定的“标准地”指标应根据经济社会发展情况进行动态调整。

**第七条** 用地企业须在签订《国有建设用地使用权出让合同》3个月内开工建设（以施工许可证落款时间为准）。

项目应在规定时间内竣工，一般项目须在开工后12个月内竣工；重大项目按约定时间竣工。

项目竣工（以联合验收文书落款时间为准）后，按约定时间进行达产复核。

第三章 管理流程

**第八条** 土地出让前，应确保土地权属清晰，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，水、电、气、路等符合开工条件，实行“标准地”净地出让。

**第九条** “标准地”挂牌出让前，由区自然资源局牵头，会同四川罗江经济开发区管理委员会、区发改局、区经信局、罗江生态环境局、罗江税务局、区应急管理局、区科技局等有关部门提供控制性指标，通过部门联审明确出让地块相关标准，汇总后的联审记录表和《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》作为出让方案的附件及达产复核验收的依据，拟定土地出让方案，并按程序报区人民政府批准后，按照国有建设用地出让相关规定招拍挂供地。

**第十条** 竞得“标准地”的企业在签订《国有建设用地使用权出让合同》和《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》时，应明确用地标准、履约标准、建设周期、承诺事项、违约责任等权利和义务。企业在缴纳土地出让金和相关税费后，申请办理国有建设用地的不动产权证书。

**第十一条** 按照企业投资审批“最多跑一次”的要求开展事项审批工作，除节能评估、水土保持、环境影响评价、施工图审查等需用地企业自行委托的中介服务事项外，其余事项全部由四川罗江经济开发区管理委员会、区行政审批局全程代办并限时完成。

**第十二条** 项目开工建设后，相关部门应按照《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》加强对用地企业的协议履行情况的监管，通过多种方式审核企业是否按照相关要求组织建设，保障项目建设过程规范有序。

用地企业应承担并落实工程主体责任及质量、安全、进度等管理，确保项目按规定和计划建设实施。不能按期开工的，应提前30日向四川罗江经济开发区管理委员会提出延建申请，经同意后报区自然资源局，经区自然资源局同意后，其项目竣工时间相应顺延，延期原则上不得超过6个月。造成土地闲置的，按《国有建设用地使用权出让合同》的约定或《闲置土地处置办法》进行处置。

**第十三条** 用地企业在约定期限内提出项目竣工验收申请后，由区住建局牵头，组织四川罗江经济开发区管理委员会、区自然资源局、区行政审批局、区消防救援大队等相关部门，对照开发强度标准及其他相关规定开展联合竣工验收。竣工验收合格的，出具竣工验收意见文书，企业凭此进行房屋首次登记，取得不动产权证书。

未通过竣工验收的，由相关主管部门责令其限期整改，整改期最长不超过6个月。整改后仍不能达到投资建设合同约定的，竣工核验不予通过，其违约责任按签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》有关条款执行。

**第十四条** 用地企业在约定期限内提出达产复核申请后，由四川罗江经济开发区管理委员会牵头，会同区发改局、区经信局、罗江生态环境局、罗江税务局、区科技局等有关部门，对用地企业的投入、产出强度进行达产复核。

未通过复核的，责令其限期整改，整改期最长不超过一年。整改后仍不能达到约定条件的，达产复核不予通过，其违约责任按签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》有关条款执行。

第四章 法律责任

**第十五条** 用地企业未按照《国有建设用地使用权出让合同》和《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》有关条款承担相应责任的，向公用信息平台报送失信信息，记入其信用档案。

**第十六条** 用地企业未按照产业准入条件进行生产的，导致“标准地”出让目的无法实现的，对其出具整改通知，整改期限最长不超过6个月，整改期限到期后仍未按照原准入条件进行生产的，记入其信用档案，并向其主张相应的损害赔偿。

**第十七条** 用地企业在联合竣工验收通过前向第三方转让、出租或通过股权转让、股权质押等形式变相转让国有建设用地使用权和地上建筑物的，在联合竣工验收或达产复核通过前利用国有建设用地使用权以超过土地出让金进行融资的，按照《国有建设用地使用权出让合同》和《工业用地“标准地”建设项目投资履约监管协议书》约定承担相应责任。

第五章 附则

**第十八条** 因司法拍卖、受让等原因继受取得“标准地”的新土地使用权人，应继续履行政府对该地块的各类使用标准。

**第十九条** 已取得工业用地使用权的企业投资改扩建项目，鼓励参照新增工业用地“标准地”指标进行转型升级。

**第二十条** 本办法由区自然资源局负责解释。

**第二十一条** 本办法自印发之日起施行，有效期2年，国家、省、市政策发生调整且与本办法不一致的，以国、省、市规定为准。

附件

工业用地“标准地”控制性指标体系

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 投入强度 | 产出强度 | 开发强度 | 其他指标 |
| 固定资产投资强度（万元/亩） | 亩均税收（万元/亩） | 亩均营业收入（万元/亩） | 容积率 | 行政办公及生活服务设施用地配比 | 建筑密度 | 绿地率 | 按实际情况确定 |
| 先进材料产业项目用地 | ≥200 | ≥10 | ≥220 | ≥1.0 | ≤7 | ≥30% | 原则不设置绿地，如确需设置不应大于20% | 按实际情况确定 |
| 电子信息产业项目用地 | ≥220 | ≥10 | ≥220 | ≥1.2 | ≤7 | ≥30% | 原则不设置绿地，如确需设置不应大于20% | 按实际情况确定 |
| 农产品加工产业项目用地 | ≥180 | ≥6 | ≥200 | ≥1.0 | ≤7 | ≥30% | 原则不设置绿地，如确需设置不应大于20% | 按实际情况确定 |
| 其他工业项目用地 | ≥200 | ≥12 | ≥200 | ≥1.0 | ≤7 | ≥30% | 原则不设置绿地，如确需设置不应大于20% | 按实际情况确定 |