

郟政办字〔2020〕29号

**郟城县人民政府办公室
关于印发《郟城县“标准地”出让改革
试点实施方案》的通知**

各乡镇人民政府、郟城街道办事处，县政府各部门，科级以上事业单位，省、市直驻郟各单位，郟城经济开发区管委会，马陵山景区管委会，新村银杏产业开发区管委会：

现将《郟城县“标准地”出让改革试点实施方案》印发给你们，请认真遵照执行。

郟城县人民政府办公室

2020年6月2日

郯城县“标准地”出让改革试点实施方案

为贯彻落实省委、省政府深化“放管服”改革要求，深入开展“重点工作攻坚年”、“重大项目突破年”双年行动和“横向打擂台、纵向抓攻坚”活动，推动实施工业用地审批流程再造，压减用地审批时间，降低企业用地成本，提高工业用地审批、服务、监管效能，根据《临沂市人民政府办公室关于印发临沂市“标准地”出让改革试点实施方案的通知》（临政办字[2020]38号）文件精神，为进一步打造营商环境，更好服务经济高质量发展的要求，现就郯城县“标准地”出让改革试点工作制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党中央、国务院深化“放管服”改革和工程建设项目审批制度改革要求，以深化供给侧结构性改革、推动新旧动能转换为主线，以深化土地要素市场化配置、提高用地审批服务监管效能为目标，按照试点引路、减负降费、一次办好、逐步推开的原则，推行“标准地”出让改革，促进工业项目快落地、早达产、高质量发展。

二、试点范围

郯城经济开发区及其附属园区范围内对新上工业类、仓储类、研发总部类用地，逐步推行“标准地”出让改革试点。在

开发区先行试点，其他条件成熟的区域可参照执行。

三、试点目标

郟城经济开发区在 2020 年 11 月底前，完成“标准地”出让试点，并按要求提交试点成果。通过试点，实现对工业项目用地的“五化管理”：

（一）出让标准化。在完成各项区域性评价基础上，按照标准确定宗地单位固定资产投资强度、容积率、亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值等主要用地指标，作为出让条件，竞得人取得土地后，即可按照标准开工建设。

（二）评价区域化。由开发区管委会统一组织开展区域内环境影响评价、节能评价、防洪影响评价、水土保持评估、水资源论证、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、地震安全性评价、交通影响评价等相关评价。

（三）受理容缺化。在项目暂不具备法定审批条件的情况下，由取得《工业项目投资建设协议》的竞买人提出申请，按审批程序要求准备报批材料，相关审批部门容缺受理主要申报材料。

（四）审批模拟化。行政审批部门组织相关部门根据竞买人的申请、书面承诺和签订的《工业项目投资建设协议》，组织

实施并联模拟审批，办理审批服务事项，出具预审意见。

（五）监管全程化。各开发区管委会形成事先评估、事前定标、按标出让、告知承诺、模拟审批、拿地开工、按标建设、对标验收、效益评价的全程管理机制，实现项目准入、土地供应、开竣工、投达产、绩效评价闭环管理。

四、试点内容

（一）组织开展区域性评价。在标准地试点范围，按照临沂市《工程建设项目区域性评估评价实施办法》规定，采取政府购买社会服务等方式，统一组织开展区域性环境影响评价、节能评价、防洪影响评价、水土保持评估、水资源论证、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、地震安全性评价、交通影响评价等相关评价，从源头上减少企业评估次数，降低企业评估费用，提高用地审批服务效率。根据区域性评价，结合“十四五”产业规划导向要求提出相关准入要求和负面清单。

采取政府购买社会服务方式，选取具有综合资质或者多种业务能力的中介机构，对同一区域内的不同评估事项实行“多评合一”、联合评估。

（二）健全完善用地指标。根据《山东省建设用地控制标准（2019年版）》及有关标准，结合郯城县实际情况制定出台包括固定资产投资强度、容积率、亩均税收、单位能耗增加值、

单位排放增加值五项指标的工业项目用地控制性指标。

（三）按照指标组织出让。开发区管委会做好拟出让地块必须的通水、通电、通路及场地平整等工作，在符合“净地”出让的条件下，组织相关部门分别提出宗地出让的各项指标。其中，单位固定资产投资强度由发改部门会同招商部门提报；容积率由自然资源和规划部门提报；亩均税收由工信部门会同税务部门提报；单位能耗标准由发改部门提报；单位排放标准由生态环境部门提报。开发区管委会可以根据项目情况确定其他相关指标并明确提报单位。自然资源和规划部门负责拟订国有建设用地使用权出让方案，并将宗地出让的上述各项指标列入出让方案报政府批准后，作为公开出让条件向社会发布公告，组织实施公开出让。

（四）企业对标承诺。竞买人提前准备开工前有关报批材料，对照各项出让指标要求，作出具有法律效力的书面承诺，并与开发区管委会签订《工业项目投资建设协议》，载明出让公告要求的各项用地指标、履约要求、承诺事项、竣工验收、达产复核、违约责任等内容。

（五）实行容缺受理。根据竞买人的申请、书面承诺和签订的《工业项目投资建设协议》，行政审批部门容缺受理审批事项的主要申报材料。对区域性评价指标有特殊要求需要单独评价的项目，评价事项可以在开工前完成；对供水、供电、燃气、

热力、排水、通信等市政公用基础设施报装可以提至开工前办理，在工程施工阶段完成相关设施建设，竣工验收后直接办理接入事宜。

（六）并联模拟审批。行政审批部门组织各相关部门按照郟城县《“投资郟城拿地开工”实施意见（试行）》要求，组织实施并联模拟审批，办理审批服务事项，出具预审意见。竞得人取得用地手续后，向审批部门提出正式文件转换申请，审批部门将审批预审意见转为正式审批文件，核发施工许可证。竞得人未按照承诺在规定期限内补齐相关材料的，行政审批部门不予将审批预审意见转为正式审批文件。

（七）拿地即开工建设。按照郟城县《“投资郟城拿地开工”实施意见（试行）》规定，竞得人取得施工许可证后，即可按照宗地出让指标标准开工建设。开发区管委会组织相关部门加强事前、事中、事后指导服务和监督，督促企业落实工程主体质量、安全、进度管理，如发现违法违规行为，则责令企业限期整改，确保项目按照相关规定和既定标准施工建设。

（八）实施竣工、达产验收。企业在项目竣工、达产两个阶段，均应形成相应验收结果及报告材料，向开发区管委会提出竣工验收申请和达产验收申请。开发区管委会组织相关部门按照有关要求组织竣工或达产验收，并出具验收意见书。未通过验收的，由开发区管委会责令其限期整改。验收通过或经整

改后复核通过的，为企业办理相关审核审批手续。整改后仍不能达到约定要求的，不予通过验收，并追究其相应违约责任。

（九）亩产效益综合评价。开发区管委会对通过达产复核验收的工业项目，列入年度亩产效益综合评价范围，实行定期综合评价、分类分级监管。对综合评价为首档的企业，在信用评级、项目准入、授信、用地、用水、用电、用暖、用气等方面给予重点支持。对评价为末档的企业，严格运用环境保护、安全生产、各类资源要素配置等方面的法律法规政策，根据各企业签订的协议和承诺，予以限制、禁止或淘汰。

（十）建立项目用地退出机制。开发区管委会要根据《工业项目投资建设协议》约定，严格实施动态巡查监管。对不履行用地指标标准、违反协议约定的用地企业，要限期整改并追究其相应违约责任。对限期整改仍达不到协议约定标准的项目用地，综合运用经济、行政、信用、法律等手段，采取收回、流转、置换、收购储备等方式，引导企业退出用地，促进优胜劣汰，推动土地要素向优质企业集聚。

五、试点步骤

（一）前期准备阶段（即日起至2020年6月）。出台郟城县“标准地”改革试点实施方案，组织开展区域性评价，制定出让指标标准，筛选确定拟用于“标准地”出让试点的地块名单，做好“标准地”出让前的相关准备工作。

(二) 试点实施阶段(2020年7月至2020年11月)。开发区按照郟城县“标准地”改革试点实施方案要求,制定具体措施,全面启动已选定地块的各项试点工作。2020年11月底前,开发区“标准地”出让试点工作要全部结束。

(三) 总结提升阶段(2020年12月底前)。对“标准地”出让试点开展情况、实施效果、企业满意度、获得感等进行综合评估,根据评估情况进一步改进和完善试点政策,及时总结提炼经验做法,形成可复制、可推广的“标准地”改革模式。

六、保障措施

(一) 加强组织领导。县自然资源和规划局负责指导、协调、督导“标准地”出让改革试点工作。开发区管委会、县发改、行政审批、工信、住建、生态、财政、税务等相关部门要各司其职,密切配合,共同做好试点工作。各试点区域要成立相应领导组织和工作组织,按照试点工作要求,明确工作任务,完善工作机制,细化操作流程,责任到人、倒排工期,将各项任务落实到位。

(二) 加强评估总结。采取第三方评估等方式,对“标准地”出让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”供应政策,不断提高改革实效。

(三) 加强督查考核。县政府办公室将会同相关部门对推

行“标准地”制度工作加强统筹协调、跟踪了解，及时督促检查相关进展和落实情况。

（四）加强宣传引导。试点区域要充分利用电视、互联网、报纸等新闻媒体广泛宣传标准地出让管理工作，及时准确发布改革信息和政策解读，正确引导社会预期。及时总结推广先进经验、典型做法，营造良好的舆论氛围和社会环境。

附件：1、郟城县“标准地”出让改革试点领导小组成员名单
2、郟城县工业项目用地出让指导标准

附件 1

郯城县“标准地”出让改革试点领导小组 成员名单

- 组 长：**王立军 县委副书记、县政府代县长
- 副组长：**苗运全 县委常委、县政府常务副县长、县行政审批服务局（县政府服务管理办公室）党组书记
- 成 员：**魏新春 县纪委常务副书记、县监委副主任
- 谢 伟 县发展改革局局长
- 陈 彬 县工业和信息化局局长
- 吕久鑫 县财政局局长、县国有资产管理服务中心主任
- 颜廷峰 县自然资源和规划局局长
- 陈 锋 县住房和城乡建设局局长
- 张可秉 县水利局局长
- 杜培勇 临沂生态环境局郯城县分局局长
- 石瑞强 县行政审批服务局（县政府服务管理办公室）局长（主任）
- 杨大刚 县应急管理局局长
- 卢忠志 县综合行政执法局局长
- 田 勇 县市场监督管理局局长
- 徐中杰 县税务局局长

徐 可 县招商局局长

赵延山 县自然资源和规划局党组成员、县城乡规划
编制研究中心主任

巩学全 城关街道办事处党工委书记

王传海 马头镇副书记、镇长

戚传敏 李庄镇副书记、镇长

领导小组下设办公室，办公地点在县自然资源和规划局，
具体负责“标准地”出让改革试点各项工作以及领导小组的日
常工作，颜廷峰同志兼任办公室主任。

郯城县工业项目用地出让指导标准

为进一步促进工业项目高质量发展，推进土地节约集约高效利用，根据《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）、《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》等文件要求，现制定工业项目用地出让标准如下：

一、用地指标标准

（一）亩均固定资产投资标准。工业项目亩均固定资产投资强度是指项目用地范围内单位面积固定资产投资额。根据《山东省建设用地控制标准》（2019 年版）郯城经济开发区工业项目投资控制指标见下表。

表 1 亩均固定资产投资强度控制指标

行业类别		试点区域
代码	名称	郯城经济开发区及附属园区
13	农副食品加工业	≥100
14	食品制造业	≥130
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥130
16	烟草制品业	≥130
17	纺织业	≥130
18	纺织服装、服饰业	≥130
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥130
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥120
21	家具制造业	≥130
22	造纸和纸制品业	≥130

23	印刷和记录媒介复制业	≥160
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥130
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥180
26	化学原料和化学制品制造业	≥180
27	医药制造业	≥230
28	化学纤维制造业	≥230
29	橡胶和塑料制品业	≥140
30	非金属矿物制品业	≥125
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥175
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥175
33	金属制品业	≥165
34	通用设备制造业	≥180
35	专用设备制造业	≥180
36	汽车制造业	≥180
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥200
38	电气机械和器材制造业	≥180
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥235
40	仪器仪表制造业	≥175
41	其他制造业	≥120
42	废弃资源综合利用业	≥120

(二)亩均税收标准。根据《山东省建设用地控制标准》(2019年版)各行业类别亩均税收见下表。

表2 亩均税收控制指标

单位：万元

行业代码	行业名称	亩均税收
13	农副食品加工业	≥7.5
14	食品制造业	≥20
15	酒、饮料和精制茶制造业	酒、饮料制造业≥20;

		精制茶制造业 ≥ 7.5
16	烟草制品业	≥ 220
17	纺织业	≥ 15
18	纺织服装、服饰业	≥ 15
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥ 20
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥ 12
21	家具制造业	≥ 10
22	造纸和纸制品业	≥ 12
23	印刷和记录媒介复制业	≥ 20
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥ 15
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥ 60
26	化学原料和化学制品制造业	≥ 17
27	医药制造业	≥ 20
28	化学纤维制造业	≥ 16
29	橡胶和塑料制品业	≥ 15
30	非金属矿物制品业	≥ 12
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥ 14
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥ 24
33	金属制品业	≥ 16
34	通用设备制造业	≥ 19
35	专用设备制造业	≥ 15
36	汽车制造业	≥ 30
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥ 16
38	电气机械和器材制造业	≥ 18
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥ 26
40	仪器仪表制造业	≥ 32
41	其他制造业	≥ 15
42	废弃资源综合利用业	≥ 12

(三) 容积率标准。容积率为项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。根据《山东省建设用地控制标准》(2019年版)各行业容积率控制指标见下表。

表3 容积率控制指标

行业代码	行业分类	容积率
13	农副食品加工业	≥1.0
14	食品制造业	≥1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.0
16	烟草制品业	≥1.0
17	纺织业	≥1.0
18	纺织服装、服饰业	≥1.2
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥1.0
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥1.0
21	家具制造业	≥1.0
22	造纸和纸制品业	≥1.0
23	印刷和记录媒介复制业	≥1.0
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥0.5
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.6
27	医药制造业	≥0.9
28	化学纤维制造业	≥1.0
29	橡胶和塑料制品业	≥1.0
30	非金属矿物制品业	≥0.9
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.8
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.8
33	金属制品业	≥0.8
34	通用设备制造业	≥0.9
35	专用设备制造业	≥0.9
36	汽车制造业	≥1.0
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥1.0
38	电气机械和器材制造业	≥0.9

39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥ 1.2
40	仪器仪表制造业	≥ 1.2
41	其他制造业	≥ 1.0
42	废弃资源综合利用业	≥ 0.9

（四）开竣工期限标准。原则上每宗地必须在签订交地协议之日起 6 个月内开工，最长不超过 1 年，应在合同约定的开工之日起 2 年内竣工。

（五）单宗用地规模控制标准。按《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36 号），对固定资产投资低于 5000 万元或用地面积低于 15 亩的新增工业项目，不再单独供地，鼓励和引导企业通过租赁、购买多层工业标准化厂房解决生产经营场所。

（六）其他用地指标标准。工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

工业企业内部一般不得安排绿地。但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过 15%。

工业项目的建筑系数应不低于 40%。

（七）单位能耗增加值、单位排污增加值标准。由县发改部门、生态环境部门会同开发区管委会根据出让地块区域位置、行业分类等实际情况制定。