

聊城市茌平区人民政府办公室

聊茌政办字〔2021〕9号

聊城市茌平区人民政府办公室 关于印发聊城市茌平区工业“标准地”出让 实施方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门：

《聊城市茌平区工业“标准地”出让实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

聊城市茌平区人民政府办公室

2021年6月23日

（此件公开发布）

聊城市茌平区工业“标准地”出让实施方案

为贯彻落实《聊城市关于推行“土地菜单”云服务+“标准地”供给改革的实施方案》，结合我区实际，制定本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，以深化土地供给侧结构性改革为主线，以实现土地要素市场化配置、提高资源利用效率为目标，以优化投资环境、激发市场主体活力为导向，通过完善公平公正、公开透明的网上交易平台，深入开展我区土地资源领域改革攻坚，实现“有为政府”和“有效市场”的有机统一，推动我区经济社会高质量发展。

加大存量土地资源消化利用，绘制存量土地资源空间分布“一张图”，将可出让宗地的位置、面积、用途、使用条件等一一列明，形成“土地菜单”。通过聊城市公共资源交易中心网上交易平台“土地菜单”端口，将可供应的具体地块全部对外开放，供企业投资意向者在网上查询、选择，实现地等项目、网上选地，为招商引资项目提供更加公开、透明、便捷的用地市场。

二、目标任务

在经济开发区、高端产业聚集区全面推行“标准地”供给

改革。经济开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心应先行完成“标准地”供应前的前期开发、区域评价、控制性指标制订等前期准备工作，实行新增工业用地全面按照“标准地”模式供应，待工业项目“标准地”供应模式成熟后探索向其他投资项目延伸推广。

三、“标准地”的含义和指标体系

（一）“标准地”的含义。本实施意见中的“标准地”，是指在城镇开发边界内具备供地条件的区域，对新建工业项目先行完成区域评价、先行设定控制指标，具备项目动工开发所必需的其他基本条件的可供应的国有建设用地。

（二）“标准地”的指标体系。“标准地”的指标由区域评价和控制性指标构成。区域评价包括：区域节能评价、区域环境影响评价、水土保持评估、水资源论证、地震安全性评价、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价、交通影响评价、气候可行性论证等相关评价。控制性指标包括规划指标、环境指标、能耗指标和经济指标四大类。规划指标主要包括容积率、控制面积、建筑密度、建筑高度、绿地率等；环境指标主要包括单位排放增加值、禁止建设和限制建设项目类别、土壤环境质量要求等；能耗指标主要包括单位产值能耗指标、单位增加值能耗指标等指标；经济类指标主要包括固定资产投资强度、亩均产值、亩均税收等有关控制性指标。

四、基本原则

（一）坚持市场化配置。打破传统土地资源要素配置中的体制性障碍，明晰土地出让的能耗、环境、建设、亩产、税收等系列标准，通过政府事前制定用地标准，企业对标竞价，构建公开透明、规范高效的新型招商模式，以市场化方式招引遴选高质量的项目。

（二）坚持改革降成本。土地供应前，由政府负责完成土地收储、区域评价等有关工作，变“企业单个项目付费”为“政府统一打包买单”，切实减轻企业负担，提高用地审批效率。

（三）坚持企业作承诺。对符合条件的企业投资项目，经企业自主选择拿地后，按照政府制定的用地条件作出具有法律效力的书面承诺，签订“标准地”项目履约监管协议。企业作出承诺后依法依规自主开展设计、施工等相关工作。

（四）坚持全程监管。以企业承诺履约情况为重点，强化事中事后监管，建立信用监管和联合奖惩机制，完善激励倒逼机制，促进优胜劣汰，加快推动土地要素资源向优质企业集聚，形成守信者受益、失信者受惩的良好风气。

五、重点任务

（一）先行开展区域综合评价

经济开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心先行组织做好辖区范围内拟出让“标准地”所在区块的区域环境影响评价、节能评价、水土保持评估、水资源论证、地质灾害危险

性评估、压覆重要矿产资源评估、地震安全性评估、考古调查勘探和文物影响评价等工作，为项目尽快落地实施奠定基础。上述评价费用由经济开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心先行垫付，区自然资源和规划局列入土地开发成本，待地块出让完成后，由区自然资源和规划局提出资金申请，区财政局根据年度预算安排和相关政策规定办理资金拨付。

（责任单位：区经济开发区管委会、区高端产业聚集区发展服务中心、区自然资源和规划局、区财政局、区水利局、区文化和旅游局、区应急局、区气象局）

（二）制定“标准地”控制性指标体系

由开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心牵头，发改、工信、自然资源和规划、生态环境、税务等部门配合，依据区域功能划分、区域评价结果，以及《山东省建设用地控制标准（2019年版）》的用地标准，制定本辖区内包括规划指标、环境指标、能耗指标、经济指标等四大类指标的工业项目用地控制性指标体系。

（责任单位：区经济开发区管委会、区高端产业聚集区发展服务中心牵头，区发展和改革局、区工业和信息化局、区自然资源和规划局、市生态环境局茌平区分局、区税务局、乐平镇等单位配合）

（三）推行“土地菜单”云服务

一是建设存量土地资源数据库。制定“土地菜单”标准，

参照“标准地”控制性指标体系，整合每一块地的位置、面积、规划指标、环境指标、能耗指标、经济类指标等信息，形成及时更新的茌平区存量土地资源数据库。二是建设聊城市茌平区“土地菜单”云服务系统。系统共包括“土地菜单”分布图、全景看地、网上交易、用地指引、在线服务五个模块，为企业投资意向者提供全链条、全流程、全方位服务。

六、操作流程

（一）做好“标准地”出让准备

开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心要做好“标准地”出让地块通路、通电、通水、场地平整等工作，做好政策处理、协调工作，确保“净地”出让。

（责任单位：开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心）

（二）出让申请

由意向用地单位或开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心向区自然资源和规划局提出“标准地”出让申请，启动出让程序。

（责任单位：开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心）

（三）部门联审

由区自然资源和规划局牵头召集发改、工信、财政、住建、生态环境、税务、文化和旅游等部门，对拟出让的“标准地”地块详细指标进行联审，出具拟出让地块联审意见，区自然资源和规划局根据联审意见编制土地出让方案，报区政府批准后

通过聊城市公共资源交易系统发布“标准地”招拍挂公告。相关指标标准，同步公告。

（责任单位：由自然资源和规划局牵头，发改、工信、财政、住建、生态环境、税务、文化和旅游等部门配合）

（四）签订履约监管协议

网上交易成交后，用地单位与区自然资源和规划局签订成交确认书，并持成交确认书与项目落地开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心签订项目履约监管协议，明确用地标准、建设标准、指标复核办法、违约责任等事项内容。

（责任单位：自然资源和规划局、开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心）

（五）签订土地使用合同

用地单位持履约监管协议与区自然资源和规划局签订土地出让或租赁合同，并将履约监管协议相关条款录入土地使用合同。（责任单位：自然资源和规划局）

（六）产权管理

受让人全额缴清土地出让金及相关税费后，区自然资源和规划局予以颁发《不动产权证》，并根据出让合同中明确注明其为工业项目标准地性质的条款内容，在《不动产权证》备注栏注明“属工业项目标准地性质”，其权属变动必须满足“标准地”项目要求。受让土地的转让由具有审查鉴别能力的相关部门出具是否达到项目建设期限、达产期及亩产税收承诺期限条件的

意见，区自然资源和规划局依据相关部门出具的达到转让条件的意见办理转移登记手续，避免在项目建设期限、达产期及亩产税收承诺期限内的受让土地转让。

（责任单位：区自然资源和规划局）

（七）审批服务

用地单位在竞得土地后，由行政审批服务部门按照“一次办好”和纵深推进工程建设项目审批制度改革的工作要求，实行“一窗受理”、“限时办结”。对按照国家有关规定，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，可以基于用地单位自愿原则实行告知承诺制。用地单位按照要求作出书面承诺后，行政审批部门可以直接作出审批决定。对未实行告知承诺制事项，依法履行行政审批。用地单位取得许可后，依法依规自主开展设计、施工等相关工作。（责任单位：区行政审批局、区综合执法局、区住房城乡建设局、区应急局）

（八）竣工验收

项目竣工后，由自然资源和规划局牵头，会同住建、应急管理、行政执法及相关乡镇（街道）等单位，对容积率、建筑密度、行政办公及生活服务设施所占比例、人防、消防、安全评价等指标进行联合验收，出具《竣工验收意见书》，《竣工验收意见书》中注明达产复核（包含亩产税收承诺期3年）期限。竣工验收合格的，区自然资源和规划局凭《竣工验收意见书》

办理房屋确权登记。未通过竣工验收的，由相关主管部门责令限期改正。

(责任单位: 区自然资源和规划局牵头, 区住房城乡建设局、区应急局、区综合执法局等单位配合)

(九) 达产复核

项目投产后, 在约定期限内, 由经济开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心牵头, 会同工信、发改、财政、税务、生态环境、应急管理等部门, 对能耗、环境和固定资产投资强度、亩产税收等指标进行达产复核, 出具《达产复核意见书》(见附件4)。未通过复核的, 责令限期改正。整改后仍不能达到“标准地”项目履约监管协议约定的, 按照“谁提出谁监管”原则, 由各主管部门按照职能分工依法依规进行处置。

(责任单位: 经济开发区管委会、区高端产业聚集区发展服务中心牵头, 区工业和信息化局、区发展和改革委员会、区财政局、区税务局、市生态环境局茌平区分局、区应急局等单位配合)

(十) 效益评价

经济开发区管委会、高端产业聚集区发展服务中心组织相关部门对企业达标情况进行通报。通过达产复核验收的工业项目, 出具复核验收合格意见书, 区自然资源和规划局凭复核验收合格意见书办理房屋产权登记。能耗、环境和固定资产投资强度、亩产税收等任何一项指标未能达到《项目用地投资协议》

约定标准的，责令受让企业予以整改，并保证在1年内达到评价标准。整改后亩产税收仍未达标的，受让企业应参照按年约定亩产税收与实际上缴税收的差额缴纳违约金；对整改后投资强度仍未达到约定标准的50%或亩产税收仍未达到约定标准30%的企业，应严格运用环境保护、安全生产、各类资源要素配置等方面的法律法规以及用地单位签订的项目履约监管协议，予以限制、禁止或淘汰。同时建立项目用地退出机制，对限期整改仍达不到协议约定标准的项目用地，应综合运用经济、行政、信用、法律等手段，采取收回、流转等方式，倒逼企业退出用地，促进优胜劣汰，推动土地要素向优质企业集聚。

（责任单位：区经济开发区管委会、区高端产业聚集区发展服务中心牵头，区工业和信息化局、区自然资源和规划局、区发展和改革委员会、区财政局、区税务局、市生态环境局茌平区分局、区应急局等单位配合）

七、保障措施

（一）加强组织领导。成立茌平区“标准地”出让工作专班（见附件），专班下设办公室，李泽潜兼任办公室主任，侯振华任兼任办公室副主任。各部门要各司其职，按照实施方案的要求，明确工作任务，完善工作机制，细化操作流程，抓好工作落实。

（二）加强协调配合。各部门要通力合作，做好“标准地”出让推进工作。区发展改革局、区行政审批局要做好“标准地”

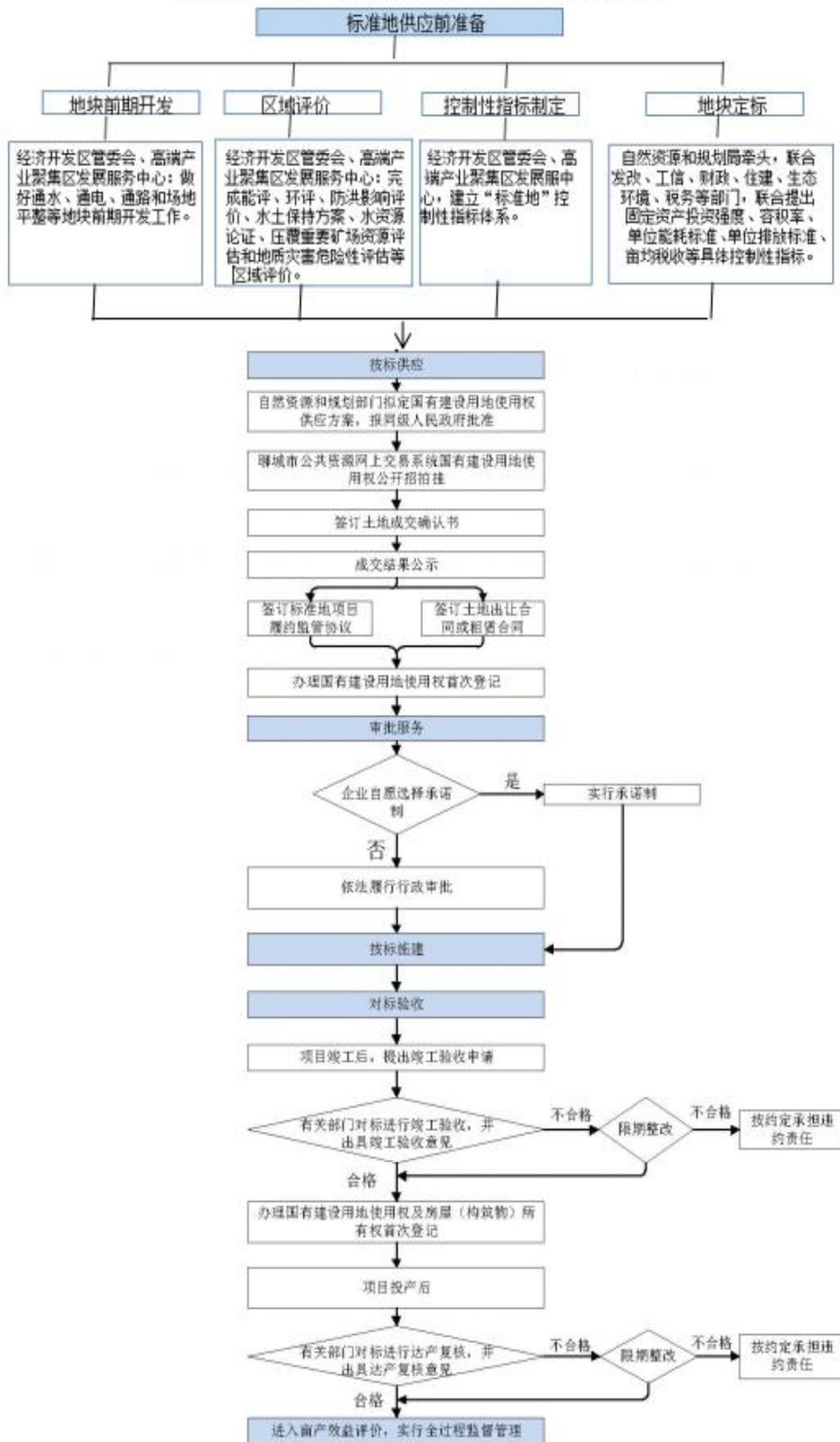
与企业投资项目承诺制改革工作的紧密衔接，确保企业投资项目在最短时间内开工建设。

（三）建立共同监管机制。各部门根据“标准地”相关标准及法定要求加强后续监管。区工业和信息化局要做好项目投产后的经济评价工作；市生态环境局茌平区分局要做好项目投产前后的环评手续监管工作；区自然资源和规划局负责项目用地开发建设规划和巡查工作；区住房城乡建设局要加强项目建设管理；其他相关部门按照各自职责做好管理工作；经济开发区、高端产业聚集区、各乡镇（街道）要加强对项目推进管理和服务，落实全过程管理责任。

- 附件：1. 聊城市茌平区“标准地”出让流程图
2. 茌平区工业“标准地”出让工作专班成员名单
3. 茌平区工业项目建设用地指导性控制指标
4. 项目履约监管协议
5. 竣工验收意见书
6. 复核验收意见书

附件 1

聊城市在平区“标准地”全过程管理操作流程



茌平区工业标准地出让工作专班 成员名单

- 组 长：**孙荣军 区委副书记、区长
- 副组长：**李 恩 区政府党组副书记
- 李泽潜 区政府副区长
- 刘 健 市人大常委会副主任、信发街道党工委书记
- 赵卫国 经济开发区党工委书记、管委会主任
- 成 员：**侯振华 区自然资源和规划局局长
- 贾国顺 区发展和改革局局长
- 赵 君 区科技局局长
- 王 芳 区工业和信息化局局长
- 董建忠 区财政局局长
- 迟曙光 区住房和城乡建设局局长
- 张电广 区水利局局长
- 商程鹏 区商务投资促进局局长
- 张学辉 区行政审批局局长
- 孙洪锋 区文化和旅游局局长
- 郎以军 市生态环境局茌平区分局局长

胡伟民 区税务局局长
成庆亮 区应急局局长
刘占利 区综合执法局局长
齐风军 区气象局局长

领导小组下设办公室，李泽潜兼任办公室主任，侯振华兼任办公室副主任。

附件 3

茌平区工业项目建设用地指导性控制指标

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、节能等法律法规规定的基础上，工业项目用地指标还应达到以下标准：

1. 容积率：建筑容积率原则上不低于《山东省建设用地控制标准（2019年版）》。

2. 投资强度：固定资产投资强度达 万元/亩以上[不得低于《山东省建设用地控制标准》（2019年版）]。

3. 产出标准：亩均税收达到 万元以上[不得低于《山东省建设用地控制标准》（2019年版）]。

4. 能耗标准：低于全省同行业标准水平。

5. 环境标准：（1）符合环境功能区划、区域规划环评明确的生态空间清单及环境准入条件清单管控要求；（2）符合相关准入条件和防护距离要求；（3）项目建设和运行过程中排放污染物符合国家和地方规定污染物排放标准要求，符合区域规划环评明确的污染物排放总量管控限制清单、茌平区域污染物总量指标控制要求；（4）造成的环境影响符合大气、水、噪声、固体废物等环境质量标准。

附件 4

项目履约监管协议书

甲方： _____

乙方： _____

为贯彻落实市委、市政府关于推进“一次办好”改革工作要求，深化资源要素配置市场化改革，持续优化我区营商环境，更好服务经济高质量发展，根据《山东省自然资源厅等十一部门关于加快推进“标准地”改革的指导意见》(鲁自然资发〔2020〕6号)、《聊城市人民政府关于印发聊城市“亩产效益”评价改革实施方案的通知》(聊政字〔2020〕12号)和《聊城市关于推行“土地菜单”云服务+“标准地”供给改革的实施方案》(聊自然资规发〔2020〕100号)等相关规定，本着平等、自愿、诚实信用和节约集约利用自然资源的原则，经双方协商达成以下协议。

一、基本情况

1. 项目所属行业为 _____ 行业。

2. 项目所在位置： _____，宗地编号 _____，土地出让面积： _____平方米（ _____ 亩），成交价款为 _____万元。

3. 该项目约定开、竣工时间按照该宗地的土地出让合同约定时间执行。

4、项目用地相关指标：建筑容积率_____，建筑密度_____；投资强度不低于_____万元/亩，项目竣工后即开始投产，_____年_____月_____日之前达产，亩均产值不低于_____万元/亩，亩均税收不低于_____万元/亩；项目不能使用法律、法规、规章、政策性文件或相关行业标准要求禁用或淘汰的用能设备和生产工艺，应采用先进的节能设备，能耗标准达到行业先进水平，如前述法律法规等载明的要求发生变化，乙方应根据新的要求，更新用能设备或生产工艺。

5. 该项目建设和投入使用中严格执行环保“三同时”制度，污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)表2标准；《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015)表1中B等级标准及污水处理厂进水标准；《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)3类标准；临近道路一侧执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)4类标准；《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》(GB18599-2001)及修改单要求。

二、开竣工验收及达产复核验收

1. 开、竣工验收：乙方在取得施工许可证后方可开工建设。乙方应在出让合同约定的开、竣工时间至少30天前向甲方提出开、竣工验收书面申请。实际开、竣工时间以乙方达到土地出让合同载明的开、竣工标准为准。项目竣工验收由区自然资源和规划局牵头，住建局、应急管理局、有关乡镇（街道）等配

合。

2. 达产复核验收：联合达产验收由经济开发区管委会（高端产业聚集区发展服务中心）牵头，工信、发改、财政、税务、生态环境、应急管理等部门配合，并出具书面验收意见。甲方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，实现项目全生命周期管理。对综合评价为首档的企业，在信用评级、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，予以限制、禁止或淘汰。

三、甲方权利和义务

1. 甲方应根据本地产业政策和发展要求，组织有关部门为项目用地单位提供指导服务。

2. 甲方应按乙方与自然资源部门签订的土地使用权出让合同约定的交地期限，确保项目用地达到通水、通电、通路及场地平整等基本开工条件；如协议项下宗地在约定时间不具备前述开工条件，违约责任由甲方承担（即乙方不再因此向出让人主张违约责任），乙方可根据国有土地使用权出让合同中相关约定向甲方主张违约责任。

3. 甲方应及时协调相关职能部门做好承诺审批工作，确保项目能及时开工建设。

4. 甲方根据乙方申请及时组织相关部门开展项目开工、竣

工和达产复核验收。

四、乙方权利和义务

1. 乙方取得的上述产业用地只能用于 _____ 行业（准入产业类别）的项目建设。

2. 乙方开工时间最迟应不迟于出让合同约定开工时间。如因非人为因素或政府原因无法按时开工需延期开工的应至少提前30个自然日向甲方、出让人同时提出书面延建申请且经甲方、出让人同意后，方可延建，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

3. 乙方应在出让合同约定的竣工时间前通过竣工验收。如延期竣工应提前30个自然日向甲方、出让人提出书面延期申请且经甲方、出让人同意后，方可延期竣工。

4. 乙方承诺项目投产后2年内达产，达产后30个自然日内向甲方提交书面申请验收材料。

5. 乙方承诺在工程建设中遵守相关行业标准，严格执行建设项目安全设施、职业病防护设施、水土保持设施施工与主体工程“三同时”制度，并执行建筑工程质量和安全施工相关规定。

五、违约责任

1. 乙方未能按照本协议约定日期开、竣工或同意延期所另行约定日期达到项目开、竣工要求，按照土地出让合同约定承担违约责任。造成土地闲置的，由甲方和出让人依法依规进行

处置。

2. 乙方未按本协议约定向甲方提出核验申请或在本协议约定时间内未能达到本协议约定达产复核标准的，限期乙方在1年内整改，整改期内乙方应按年补缴本协议约定的税收与实际缴税收的差额。对拒不缴纳的，甲方有权通过诉讼或仲裁等方式向乙方主张应补缴税收差额。对限期整改仍达不到协议约定标准的项目用地，甲方可以采取收回、流转等方式，倒逼企业退出用地，且由甲方会同有关部门将乙方违约信息纳入市公共信用信息平台，通过“信用中国（山东聊城）”进行公示。

六、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，可按(1)方式解决：

- (1) 提交聊城仲裁委员会进行仲裁；
- (2) 依法向甲方所在地人民法院起诉。

七、合同效力

1. 本协议一式五份，甲乙双方各执二份，区自然资源和规划局备案一份，具有同等法律效力。

2. 本协议自国有建设用地出让合同签订后生效；如国有建设用地出让合同解除或终止，本协议自动解除或终止，但不影响违约条款的适用。

3. 本协议其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

4. 本协议于 2021 年__月__日在聊城市茌平区_____签订。

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）:

年 月 日

