

# 罗山县人民政府办公室文件

罗政办〔2021〕57号

## 罗山县人民政府办公室 关于印发罗山县工业用地“标准地”出让 实施细则（试行）的通知

各乡、镇人民政府，各街道办事处，县政府各部门：

《罗山县工业用地“标准地”出让实施细则（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



# 罗山县工业用地“标准地”出让 实施细则（试行）

**第一条** 为深化土地资源市场化配置改革，促进土地节约集约利用，推动我县产业集聚区提质增效，结合我县实际，建立工业用地“标准地”出让制度，促进县域经济高质量发展，根据《河南省工业用地“标准地”出让管理办法》，制定本实施细则。

**第二条** 工业用地“标准地”，是指在完成区域评估的基础上，对国土空间总体规划（现阶段为土地利用总体规划和城乡规划）确定为工业用途的国有建设用地，明确亩均投资强度、亩均税收、容积率、环境标准等控制性指标作为“标准”的拟出让宗地。工业用地“标准地”出让，是指按照“标准”实施储备土地开发，带“标准”出让土地，同步签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》），企业按“标准”用地，各有关部门对照“标准”实施全生命周期联合监管，形成“按标做地、明标供地、履标用地、对标管地”的出让制度。

**第三条** 坚持配置市场化。发挥市场在资源配置中的决定性作用，着力破除传统土地资源要素配置中的体制性障碍，通过事前制定发布标准，企业对标竞价，营造公开透明、

便捷高效、公正清廉的投资环境。

坚持土地集约节约利用。明确企业投资项目单位用地税收等“硬约束”控制指标，以土地利用效率为核心，完善奖罚倒逼机制，提升土地节约集约利用水平。

坚持改革提速度。通过事先明确用地要求和标准，探索推广带规划设计方案出让方式，实行告知承诺制审批，优化审批流程，最大限度提高建设速度和效率。

坚持过程全监管。强化事中事后监管，建立企业承诺信用管理机制，加大对诚信主体激励和失信主体惩戒力度，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

**第四条** 按照《河南省政府办公厅关于实施工程建设项目区域评估的指导意见》（豫政办〔2019〕10号）要求，产业集聚区管委会应统一组织对园区内土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、文物保护、洪水影响、地震安全性、气候可行性、环境现状评价等事项实施区域评估。其中，土地勘测、压覆矿产、地质灾害三项评估工作，按照《河南省自然资源厅办公室关于贯彻落实工程建设项目区域评估工作的通知》（豫自然资办函〔2020〕30号）执行；环境现状区域评估按照《河南省生态环境厅办公室关于深化环评“放管服”改革实施环评审批正面清单的通知》（豫环办〔2020〕22号）执行。

统筹区域评估和国土空间规划编制工作，在编制产业集

聚区空间规划时，积极应用区域评估成果，原则上布局应选择在已组织实施了评估的区域，利于后期各类建设项目快速落地。区域评估成果共享应用，对符合区域评估成果适用条件的单个项目，各行业管理部门直接使用相关区域评估成果，不得要求申请人再单独组织评估评价。

**第五条** “标准地”出让前应达到“净地”出让条件，对拟采用“标准地”出让的宗地，需达到权属清晰，征地补偿安置到位，无法律经济纠纷，建设用地规划条件明确，且具备项目开工必需的通水、通电、通路和土地平整等开发条件，形成产权明晰、配套完善、条件优越、满足“标准地”使用各项要求的优质用地。

**第六条** 按照国家、省有关控制指标要求，结合产业政策、功能定位和区域情况，县产业集聚区管理委员会在土地供应时，应组织县发展和改革委员会、县工业和信息化局、县自然资源局、市生态环境局罗山分局、县住房和城乡建设局、县税务局等相关部门按照国家、省、市有关控制指标要求，结合产业政策、功能定位和区域情况，确定区域准入产业，制定“3+N+1”控制性指标，纳入土地出让条件，并在出让公告中一同发布。

“3”即亩均投资强度、亩均税收、容积率，县发展和改革委员会负责确定区域（地块）准入产业条件、投资强度等标准；县税务局负责确定亩均税收标准；县自然资源局负

责确定容积率等规划控制指标。在相关指标未公布新标准前，以上三项控制性指标按照《河南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（豫政〔2015〕66号）和《河南省工业项目建设用地控制指标》（豫国土资发〔2008〕21号）的有关规定执行。

“N”即亩均产值、就业人数、行政办公及生活服务设施配建标准、安全生产要求、环境标准（包括空间准入要求、污染物排放标准及排放总量管控要求、环境质量管控标准和行业准入要求）等其他控制性指标，根据实际情况确定，并实行动态调整。

“1”即出让年期。实行“标准地”出让的工业项目，出让年期原则上按照不超过20年设定，期满经评估可以协议方式办理续期。

**第七条** 用地企业取得“标准地”后，在与县自然资源局签订《合同》的同时，与县产业集聚区管理委员会签订《协议》，明确约定期限内应满足的开发建设，投产、达产要求以及达不到约定标准应承担的违约责任，直至项目退出等管理内容。县产业集聚区管理委员会会同相关部门根据项目的实际情况，可以约定实施项目履约保函或采取其它市场化措施，促进“标准地”高效利用。

借鉴“最多跑一次”改革经验，在企业自愿的前提下，县产业集聚区管理委员会选派专人无偿为“标准地”项目提

供全流程或者部分审批事项代办服务。对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，应当实行告知承诺制。县产业集聚区管理委员会应组织相关部门明确并公布实行告知承诺制的审批事项清单及要求，申请人在签订《合同》《协议》时，同步签订《“标准地”企业信用承诺书》，相关审批部门根据申请人的信用承诺等情况直接作出审批决定，实现企业“拿地即开工”。

**第八条** 用地企业签订《合同》并缴纳全部土地价款后，不动产登记中心予以办理不动产权登记，登记时应按照出让方案的要求备注“属‘标准地’用地，项目达产验收合格前不动产权不得整体转让”等内容。

**第九条** 用地企业应按照《合同》《协议》约定，按时开工竣工，按期投产达产。

未能按约定时间开工竣工或投产的，用地企业可以申请延期一次，延期最长不超过1年，签订补充协议，重新约定开工竣工或投产时间，逾期仍未开工竣工或投产的，承担相应违约责任。

**第十条** 对照“标准地”控制性指标体系，建立健全全覆盖、全过程、全链条的监管体系。由县产业集聚区管理委员会牵头对照“标准”，组织实施联合监管。

项目竣工后，由县住房和城乡建设局负责牵头组织建设工程竣工联合验收。未通过联合验收的，要督促指导项目业

主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关惩处措施。

项目达产后，在约定期限内，由县产业集聚区管理委员会牵头组织有关部门对《合同》《协议》约定的指标进行一次性联合达产验收。未通过达产验收的，督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关惩处措施。整改后进行达产复验，仍不能达到标准要求的，引导项目限期协商退出。

竣工联合验收具体办法，由县住房和城乡建设局组织有关部门制定。达产验收具体办法，由县产业集聚区管理委员会组织有关部门制定。

**第十一条** 县产业集聚管理委员会应当根据《合同》《协议》和绩效评价结果等实施工业用地退出。对符合《合同》《协议》约定退出土地使用权情形的，出让人可按照约定收回建设用地使用权。对地上建筑物的补偿，可事先在土地出让合同中约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置。对符合《合同》《协议》约定、允许转让土地使用权的，受让人可依法进行土地使用权转让，原《合同》《协议》约定的权利义务随之转移。

**第十二条** 全省“标准地”全生命周期的信息管理平台建立后，县产业集聚区管委会要将《合同》《协议》履行情况纳入信息管理平台，做到省、市、县三级信息共享，实现

各有关部门联合监管和云上管地。

**第十三条** 县发展和改革委员会应当会同有关部门将工业用地开发利用情况纳入企业诚信体系建设，将信用诚信企业、信用不良企业分别列入省社会信用体系建设“红名单”和“黑名单”，通过“信用罗山”网站向社会公布，并推送到“信用中国（河南）”网站，实现信息开放共享。

**第十四条** 县产业集聚区管理委员会职责：1. 组织产业集聚区区域评估工作。2. 牵头制定“标准地”控制性指标体系及动态调整。3. 牵头制定达产验收办法。4. 土地成交后，与用地企业签订《协议》，根据需要签订《“标准地”企业信用承诺书》。5. 对照“标准地”控制性指标体系，组织相关单位实施联合监管。牵头组织联合达产验收。6. 符合土地使用权退出情形的，组织工业用地退出。

县发展改革委员会职责：1. 负责审核项目备案亩均投资强度、项目投资规模标准及动态调整。2. 负责确定区域（地块）准入产业条件 3. 在县产业集聚区管理委员会牵头组织下，参与联合监管。

自然资源局职责：1. 负责确定容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、行政办公及生活服务设施配建标准等标准及动态调整。2. 根据控制性指标和条件，拟定出让方案并报县政府批准。3. 根据企业申请，提供审批服务。4. 在县产业集聚区管理委员会牵头组织下，参与联合监管。5. 对按“标准



地”出让的土地，按“标准地”出让相关要求进行不动产登记。

县工业和信息化局职责：1. 负责确定亩均产值标准及动态调整。2. 在县产业集聚区管理委员会牵头组织下，参与联合监管。

县税务局职责：1. 负责确定亩均税收标准及动态调整。2. 在县产业集聚区管理委员会牵头组织下，参与联合监管。

市生态环境局罗山分局职责：1. 负责确定环境标准及动态调整。2. 在县产业集聚区管理委员会牵头组织下，参与联合监管。

县住房和城乡建设局职责：1. 根据企业申请，提供审批服务。2. 牵头制定竣工联合验收办法，并负责牵头组织建设工程竣工联合验收。3. 在县产业集聚区管理委员会牵头组织下，参与联合监管。

第十五条 各有关部门要加强对“标准地”改革推进工作的组织领导，建立相应的工作机制，相关业务部门积极配合，上下联动，细化措施，统筹安排，合力推进。

- 附件：1. 罗山县工业用地标准地出让控制性指标  
2. 工业项目“标准地”履约监管协议  
3. “标准地”企业信用承诺书

## 附件 1

## 罗山县工业用地“标准地”出让控制性指标

序号	类型	指标名称	控制标准	负责单位	备注
1	“3”	亩均投资强度	不低于 180 万元/亩	县发展改革委员会	不低于省相关部门制定制定的最低准入标准,并实行动态调整。
2		亩均税收	不低于 15 万元/亩	县税务局	
3		容积率	1.0 以上	县自然资源局	
4	“N”	项目投资规模	由负责单位确定	县发展改革委员会	
5		亩均产值	由负责单位确定	县工业和信息化局	
6		建筑密度	不低于 40%	县自然资源局	
7		绿地率	不高于 20%	县自然资源局	
8		行政办公及生活服务设施配建标准	用地面积较大确需自行建设的,占地面积不得超过总用地面积的 7%,建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。	县自然资源局	
9		环境标准	符合国家、省、市有关环境保护需求	市生态环境局罗山分局	
10	“1”	出让年期	实行“标准地”出让的工业项目,出让年期原则上按照不超过 20 年设定,期满经评估可以协议方式办理续期。	县自然资源局	

## 附件 2

# 工业项目“标准地”履约监管协议

甲方：罗山县产业集聚区管理委员会

乙方：土地受让方

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律规定，按照《罗山县工业用地“标准地”出让实施细则（试行）》和《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）有关规定，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，约定如下：

### 一、项目概况

乙方实施的\_\_\_\_\_项目，所属行业为\_\_\_\_\_，项目总投资\_\_\_\_\_，其中固定资产投资\_\_\_\_\_，注册资本\_\_\_\_\_。项目选址于\_\_\_\_\_，用地面积\_\_\_\_\_。

### 二、约定指标

固定资产投资强度不低于\_\_\_\_\_万元/亩。

项目达产后亩均税收不低于\_\_\_\_\_万元/亩。

容积率不低于（除生产工艺、安全生产等有特殊要求的，容积率不得低于 1.0），建筑系数不低于（不得低于 40%），绿地率不超过（不得超过 20%）。行政办公及生活服务设施占地面积

不超过总用地面积的（用地规模较大确需自行建设的不得超过7%），建筑面积不超过总建筑面积的（不得超过15%）；

环境指标（包括空间准入要求、污染物排放标准及排放总量管控要求、环境质量管控标准和行业准入要求）

其他控制性指标

### 三、项目建设

（一）乙方项目建设严格按照和本协议约定执行。

（二）乙方按照《合同》约定\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前开工，\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前竣工，并向甲方提交《建筑工程施工许可证》、《竣工验收备案证书》，乙方在竣工验收通过后\_\_\_\_个月内投产。

### 四、其他约定

### 五、项目验收

甲方组织有关部门按照《河南省人民政府关于推进产业集聚

区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）和罗山县工业项目“标准地”竣工验收、达产复核办法进行对标验收。

## 六、违约责任

（一）投资强度达不到约定指标的，乙方需追加投资直至履约，否则达产验收不予通过。

（二）亩均税收、能耗标准、环境标准等达不到约定指标的，给予一年整改期，期间不得享受各级政府的产业优惠政策。再次评价仍未达到准入标准的，对已享受的优惠政策予以追缴，综合评价降档。

（三）乙方未按约定开工、竣工的，每延期一日，按照《合同》约定向土地使用权出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额\_\_\_\_\_‰的违约金；构成闲置的，按《闲置土地处置办法》有关规定执行。

乙方未按约定投产的，由甲方会同自然资源主管部门按照《合同》有关条款处理。

乙方未按约定达产的，给予最长不超过2年的整改期；整改后仍未能达产的，由甲方引导项目限期协商退出。

对因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产复核延期的，约定的时间期限可依申请相应顺延。

（四）乙方因不可抗力不能履行约定的，可根据不可抗力的影响程度，部分或者全部免除责任，但应及时通知甲方，并提供

不可抗力的详细说明和不能履约的有效证明材料；法律另有规定的除外。

七、本协议未尽事宜，可由双方另立补充协议约定，补充协议作为本协议的组成部分，具有同等法律效力。

八、本协议自甲乙双方签订之日起生效，一式肆份，甲乙双方各壹份，报县工业和信息化局、县自然资源局备案各壹份。

甲方（盖章）\_\_\_\_\_

法定代表人（委托代理人）（签字）：\_\_\_\_\_

时间：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）\_\_\_\_\_

法定代表人（委托代理人）（签字）：\_\_\_\_\_

时间：\_\_\_\_\_

注：本协议只作为参考，可根据实际情况调整相关内容。

### 附件 3

## “标准地”企业信用承诺书

罗山县产业集聚区管理委员会：

为提高土地利用水平，优化土地资源要素配置，本着平等、自愿、诚实守信和节约集约利用土地的原则，依照签订的“标准地”《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》），本企业承诺如下：

一、承担诚实守信、勤勉尽责义务，严格遵守国家、省、市、县的相关法律法规、政策和标准。

二、严格按照承诺的各项指标标准进行设计和施工，在按标施建、竣工验收、投产验收和达产复核，接受并配合相关监管部门的全过程动态监管。承诺按照有关规定办理相关建设手续或按照承诺制有关程序管理。

三、严格遵守《合同》和《协议》相关要求，确保约定的目标如期实现。

四、本承诺未尽事项，以《合同》和《协议》为准。

五、本企业违反上述承诺的，自愿承担《合同》和《协议》相关违约责任且你方有权不予办理、暂缓办理各项许可事宜。由此产生的任何法律责任和违约责任均由本企业自行承担，与你无关。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签章）：

承诺时间： 年 月 日

注：本承诺只作为参考，可根据实际情况调整相关内容。