

# 马村区人民政府文件

马政文〔2022〕15号

## 焦作市马村区“标准地”出让管理暂行办法

各街道办事处，区政府各部门，各有关单位：

为进一步改善我区投资环境，深化企业投资项目“最多跑一次”改革，加快资源要素配置市场化，根据《中共河南省委 河南省人民政府关于推动河南省开发区高质量发展的指导意见》（豫发〔2021〕21号）、《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）等文件精神，推进落实新增工业用地“标准地”（以下简称“标准地”）出让制度，建立健全标准化操作流程和配套制度，实现新增工业用地“拿地即开工”的目标，保障重大项目落地。结合我区实际，特制定本暂行办法。

## 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，以深化土地要素市场化配置、提高用地审批服务监管效能为目标，探索推行“标准地”出让改革，着力抓好我区工业经济发展，打造一流营商环境，提高土地利用效率，减轻企业负担，提升土地节约集约利用水平，促进工业项目快落地、早生产、高质量发展。

## 二、适用范围

先行在焦作市工业产业集聚区东部园区、马村区绿色建材产业园范围内实施，在完成相关区域评估的基础上，明确拟出让工业项目国有建设用地的固定资产投资强度、建筑容积率、能耗标准、单位排放标准、亩均税收等控制性指标，探索实施“标准地”出让模式，形成可复制、可推广的经验后，适时扩大到全区范围内的工业用地，以及其它类项目用地。

## 三、“标准地”定义

“标准地”是指在完成区域评估的基础上，对国土空间规划（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。

“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》，见附件3），受让企业必

须承诺按出让条件开发建设“标准地”，各有关部门对照“标准”实施全生命周期管理联合监管，待项目建成投产后，按照既定标准与法定条件验收，形成“按标做地、明标供地、履约用地、对标管地”的出让制度。

对拟作为“标准地”出让的宗地，区发改委、区财政局、区农村农业局、区科工局、区住建局、市国土资源局马村分局、市生态环境局马村分局、区税务局等部门应结合省定标准，原则上按“3+N+1”控制性指标体系，明确纳入土地出让条件标准，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，由上述相关部门制定分区域、分行业最低准入标准，并定期发布。

“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，由上述相关部门根据实际情况确定，并实行动态调整。

“1”即出让年限。实行“标准地”出让的工业用地，出让年限原则上按照不超过20年设定，期满经评估可以协议方式办理续期手续。

#### 四、主要内容

建立“标准地”项目全生命周期管理，从前期准备、按标出让、审批服务、监督管理等环节做好服务和监管。

##### （一）前期准备

1、事先定标准。土地供应主要指标包括规划指标、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、建筑密度、绿地率等指标。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。能耗指标主要包括单位能耗增加值指标。经济类指标主要包括固定资产投资强度、亩均税收等。集聚区及区相关部门要按照推动高质量发展的要求，结合产业准入、功能区划和相关区域评价要求，根据《河南省工业项目建设用地控制指标》及有关标准，建立马村区工业项目建设用地指导性控制指标体系（见附件2），明确两个园区至少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工业项目用地控制性指标。（责任单位：集聚区、区发改委、区财政局、区商务局、市国土资源局马村分局、市生态环境局马村分局、区税务局等）

2、事前做评价。按照《河南省人民政府办公厅关于实施工程建设项目区域性评估的指导意见》（豫政办〔2019〕10号）规定，集聚区牵头负责协调各街道办事处、各相关部门按照各自工作职责，采取政府购买社会服务等方式，统一组织开展两个园区内土地勘测、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，成果共享应用，提高用地审批服务效率，为项目尽快落地实施奠定基础。上述评价费用列入土地开发成本。（责任单位：集聚区、各街道办事处、各相关职能部门）

3、做好“标准地”出让准备。集聚区牵头，各街道办

事处及相关部门配合做好“标准地”出让地块“五通一平”（包括通市政道路、雨水污水、自来水、电力、通讯以及场地平整，有线电视管线、燃气、热力等根据项目用地实际配套）基础配套设施建设，做好政策处理、协调工作，确保“净地”出让。区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委会同商务局提报；容积率由市国土资源局马村分局提报；亩均税收由科工局、财政局会同税务局提报；单位能耗标准由发改委提报；单位排放标准由生态环境局马村分局提报。集聚区可以根据项目情况确定其他相关指标并明确提报单位。市国土资源局马村分局负责对拟出让地块提出挂牌出让审查意见，将宗地的上述各项指标列入出让条件报市自然资源和规划局，市自然资源和规划局拟定挂牌出让方案，经研究通过后报市政府审批，并向社会发布挂牌出让公告，由市公共资源交易中心组织实施。（责任单位：市国土资源局马村分局、各街道办事处、各相关职能部门）

## （二）按标出让

1、提出出让申请。“标准地”出让前，由集聚区向市国土资源局马村分局提出用地需求，明确“3+N”指标要求，提供《协议》（主要项目基本情况、承诺事项、优惠政策、违约责任等内容）样本，由集聚区出具规划条件，市国土资源局马村分局对用地需求和规划条件等相关资料进行审查，出具审查意见并报市自然资源和规划局审批。（责任单位：市国土资源局马村分局、集聚区）

2、组织土地出让。供地方案经市政府批准后，市自然资源和规划局发布出让公告，组织土地出让活动。“标准地”成交后，受让人与市自然资源和规划局签订《合同》，缴纳全部土地价款及相关税费，办理国有建设用地使用权初始登记；与集聚区签订《协议》。（责任单位：市国土资源局马村分局、集聚区）

3、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，并与集聚区签订《“标准地”企业信用承诺书》（以下简称《承诺书》），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。（责任单位：集聚区）

### （三）审批服务

1、实行容缺受理。对“标准地”出让项目，区发改委牵头，依据《焦作市人民政府办公室关于转发焦作市推广投资项目“容缺办理”模式实施细则（暂行）的通知》（焦政办〔2019〕20号）有关要求，全部纳入“容缺办理”模式，根据竞买人的申请和签订的《合同》、《协议》、《承诺书》，行政审批部门容缺受理审批事项的主要申报材料，按照模拟审批流程办理，力争项目“拿地即开工”。（责任单位：区发改委、各相关职能部门）

2、拿地即开工建设。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）规定，受让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。区各相关职能部门按照各自职责加强事前、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。（责任单位：区发改委、区住建局、区应急局、集聚区、市国土资源局马村分局、市生态环境局马村分局等）

#### （四）监督管理

1、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，向相关职能部门提出竣工验收申请和达产验收申请。项目竣工后，由区住建局负责牵头组织竣工联合验收，验收合格后出具《竣工验收意见书》（见附件4）。未通过联合验收的，责令受让企业予以整改，并保证在半年内达到验收标准。项目达产后，在约定期限内，由区发改委牵头，会同区税务局、区科工局、区商务局、区财政局、市国土资源局马村分局、市生态环境局马村分局等部门，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《复核验收意见书》（见附件5）。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《协议》约定标准的，责令受让企业予以整改，并保证在半年内达到评价标准。整改后评价指标仍然不达标的，受让企业应按年补缴约定亩产税收与实际上缴税收的差额；整改后投资强度仍未达到约定标准50%或亩产

税收仍未达到约定标准 50%的，将受让企业列入不良记录企业名单，区政府有权提出申请，要求终止《协议》并解除《合同》，地上建筑物、构筑物及其附属设施收购标准根据评估研究确定。（牵头单位：区发改委、集聚区；责任单位：区审计局、区科工局、区商务局、区财政局、区税务局、市国土资源局马村分局、市生态环境局马村分局）

2、亩产效益综合评价。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。（牵头单位：区发改委、集聚区；责任单位：区审计局、区科工局、区商务局、区财政局、区应急局、区税务局、市国土资源局马村分局、市生态环境局马村分局）

3、建立项目用地退出机制和信用惩戒机制。集聚区要根据《协议》约定，严格实施动态监管。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。将企业落实承诺行为信息记入信用档案，由相关部门依法依规予以处置，并向社会公开披露，信用评价结果作为企业享受差别化优惠政策的重要参考，针对严重失信的用地企业，实施联合惩戒。

（牵头单位：区发改委、集聚区；责任单位：区科工局、区商务局、区财政局、区税务局、市国土资源局马村分局、市生态环境局马村分局）

## 五、组织保障

（一）加强组织领导。区政府成立改革试点工作领导小组（见附件1），统筹负责“标准地”出让工作，建立定期联席会议制度，协调解决推进过程中的重大事项。领导小组办公室设在集聚区，负责领导小组日常工作。各成员单位要各司其职，密切配合，共同做好试点工作。集聚区要按照试点工作要求，明确各职能部门工作任务，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。区政府把推进工业项目“标准地”出让改革试点工作纳入对各街道办事处、各职能部门的年度责任考核，对按照“标准地”方式出让的宗数、面积实施“双控”，开展月度及年度统计考核，对推进成效显著的给予表

扬激励，对工作落后的给予通报批评，确保按期完成深化改革任务。

- 附件：1、马村区“标准地”出让改革试点工作领导小组  
2、马村区工业项目建设用地指导性控制指标  
3、工业项目“标准地”履约监管协议  
4、竣工验收意见书  
5、复核验收意见书



附件 1:

## 马村区“标准地”出让改革试点工作 领导小组

组 长: 王 峰 区委常委、常务副区长

副组长: 李亚明 区政府副区长

董 岩 区政府副区长

樊志强 三级调研员

刘平安 三级调研员

成 员: 薛恒来 区发展和改革委员会

郭 博 区科技和工业信息化局局长

史金明 区财政局局长

赵 力 区住房和城乡建设局局长

陈国强 区农业农村局局长

刘 涛 区商务局局长

耿 兵 区税务局局长

谢海新 区应急管理局局长

苗晓宝 区文化广电和旅游局党组书记

岳立新 市国土资源局马村分局局长

罗 昆 市生态环境局马村分局局长

王 军 万方产业集聚区管委会主任

张东方 武王街道党工委书记

王宏昌 安阳城街道党工委书记

赵 刚 待王街道党工委书记

颜 航 马村街道党工委书记

附件 2:

## 马村区工业项目建设用地指导性控制指标

在符合国家、省、市产业规划、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，工业项目用地指标参考《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）文件要求执行，具体操作过程中可一事一议。

1. 容积率：建筑容积率原则上不低于 1.2。

2. 投资强度：投资强度达 280 万元/亩及以上。

3. 工业项目的建筑系数应不低于 40%；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 20%。

4. 产出标准：亩均税收达到 15 万元及以上。

5. 能耗标准：工业增加值能耗 $\leq 0.37$ 吨标煤/万元。

6. 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

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 3:

## 工业项目“标准地”履约监管协议

甲方: (集聚区)

乙方: (受让企业)

为进一步提升全市产业项目质量和水平,促进土地节约集约利用,甲、乙双方本着平等自愿、友好协商的原则,订立此协议。

### 一、地块基本情况

宗地编号: ; 土地位置: ; 土地用途: ;  
总用地面积(平方米): ; 出让面积(平方米): ;  
建筑面积(平方米): ; 容积率: ; 建筑密度: ;  
项目在实际交地之日起 个月内开工建设; 项目在实际开工之日起 个月内通过规划竣工验收。

### 二、甲方权利和义务

(一)甲方应根据马村区产业政策和发展要求,为产业用地项目提供指导性服务。

(二)项目竣工投产后,甲方有权核验乙方建设项目的投资强度、土地产出、产值能耗、环保要求、开工竣工等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的,甲方可按照本协议书违约责任的约定进行责任追究。

### 三、乙方权利和义务

(一)乙方取得的上述产业用地只能用于(准入产业类

别)的项目建设。

(二)乙方同意按照本协议第一条约定的期限开工、竣工。开工时间以乙方领取《施工许可证》并进场施工打地基之日为准;竣工时间以该宗地的建设项目规划竣工验收合格并取得《建设工程规划核实确认书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《施工许可证》《建设工程规划核实确认书》，乙方未在上述约定期限内提交的，视为乙方违约。

(三)乙方承诺:

1. 上述宗地的项目总投资额不低于      万元;
2. 项目固定资产投资强度不低于      万元/亩;
3. 项目亩均年产值不低于      万元/亩，亩均年税收不低于      万元/亩;
4. 该项目万元增加值综合能耗不高于      吨标准煤/万元;
5. 环保要求达到;
6. 在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《建设工程规划核实确认书》后      年      个月内，乙方应向甲方提出项目总投资额，固定资产投资强度及上年度土地产出、产值能耗、环保要求等指标核验申请(以下简称“指标评价考核”)。乙方未在上述期限内提出核验申请，视为乙方违约。
7. 其他要求:

(四)一次性出让的宗地在未通过指标评价考核之前转让土地使用权的，除满足土地使用权转让的法律法规政策规

定和其他约定外，乙方须将宗地投资建设应接受本协议甲方监管事项如实告知其受让方，并保证本协议的主体从乙方变更为其受让方。如乙方违反本条前述约定的，则乙方按照本协议第四条向甲方承担违约责任。

（五）本协议第一条地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后 30 日内，向甲方申请办理地块基本情况变动备案。

（六）乙方在签订出让合同后，应按月向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

（七）对于甲方核验乙方建设项目的总投资额、固定资产投资强度、土地产出、产值能耗、环保要求等指标落实情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

#### 四、违约责任和本协议的终止

（一）乙方未能按照本协议第一条约定或同意延建所另行约定日期开工建设的，每日按照挂牌成交价 0.1‰ 向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方继续履约。

（二）乙方未能按照本协议第一条约定或出让合同的约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每日按照挂牌成交价的 0.1‰ 向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方继续履约。

（三）一次性出让的宗地，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项目总投资额、固定资产投资强度、土地产出、产值能耗、环保要求等任何一项指标未能达到本协议约定标准的；乙方应予以整改，并保证在 1 年内达到评价标准。如经整改后评价指标仍然不达标的，

则乙方应按年补缴本协议约定的税收与实际上缴税收的差额；整改后投资强度、亩均年产值仍不到约定标准 50%或亩均年税收仍不到约定标准 30%的，甲方有权建议有关部门将乙方列入不良记录企业名单，并有权以书面通知乙方的方式提前终止本协议。

（四）乙方违反本协议第三条第（五）项导致宗地未达到指标评价标准的，则乙方应比照本协议第四条第（三）项的约定承担违约责任。

（五）宗地的《国有土地使用权出让合同》提前终止的，本协议自动提前终止。

（六）本协议提前终止后，地上建筑物、构筑物及其附属设施收购标准由甲方根据评估研究确定。

（七）乙方依据本协议承担违约责任，不影响国土资源部门依据宗地的《国有建设用地使用权出让合同》依法追究其相关法律责任。

## 五、争议解决方式

（一）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，按本条第 项约定的方式解决：

1. 提交 仲裁委员会进行仲裁；
2. 依法向甲方所在地人民法院起诉。

（二）因仲裁或起诉引起的仲裁费用、诉讼费用、评估拍卖费用、律师费用等相关费用由败诉方承担，胜诉方自愿承担的除外。

## 六、合同效力

（一）本协议一式两份，具有同等法律效力，甲乙双

方各执一份。

(二) 本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

(三) 本协议书其他未尽事宜, 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。

七、本协议于      年      月      日在河南省焦作市签订。

甲 方 ( 盖 章 )

乙 方 ( 盖 章 )

法定代表人 ( 签 字 ) :

法定代表人 ( 签 字 ) :

委托代理人 ( 签 字 ) :

委托代理人 ( 签 字 ) :

年      月      日

年      月      日

附件 4:

## 竣工验收意见书

|                                      |       |                       |                       |  |
|--------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|--|
| 出<br>让<br>基<br>本<br>情<br>况           | 受 让 人 |                       |                       |  |
|                                      | 土地坐落  |                       |                       |  |
|                                      | 用地面积  |                       | 交地时间                  |  |
|                                      | 容 积 率 |                       | 建筑密度                  |  |
|                                      | 其他指标  |                       |                       |  |
| 竣<br>工<br>验<br>收<br>部<br>门<br>联<br>审 | 用地面积  |                       | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |  |
|                                      | 容积率   |                       | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |  |
|                                      | 建筑密度  |                       | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |  |
|                                      | 工程质量  | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |                       |  |
|                                      | 消防    | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |                       |  |
|                                      | 人防    | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |                       |  |
| 综合验收意见                               |       |                       |                       |  |

附件 5:

## 复核验收意见书

|                            |              |  |                       |  |
|----------------------------|--------------|--|-----------------------|--|
| 出<br>让<br>基<br>本<br>情<br>况 | 受让人          |  |                       |  |
|                            | 土地坐落         |  |                       |  |
|                            | 用地面积         |  | 交地时间                  |  |
|                            | 容 积 率        |  | 建筑密度                  |  |
|                            | 其他指标         |  |                       |  |
| 达<br>产<br>复<br>核<br>验<br>收 | 能耗率          |  | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |  |
|                            | 亩产税收         |  | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |  |
|                            | 固定资产投<br>资强度 |  | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |  |
|                            | 环境影响         |  | 部门意见<br>经办人:<br>年 月 日 |  |
| 达产复核验收意<br>见               |              |  |                       |  |

---

马村区人民政府办公室

---

2022 年 2 月 7 日印发