集贤县新增工业用地“标准地”

出让实施方案

# 根据《黑龙江省人民政府办公厅关于加快推进新增工业用地“标准地”出让的实施意见》（黑政办规〔2021〕6号）、《黑龙江省人民政府关于加强节约集约用地工作的意见》（黑政规〔2018〕11号）、《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号）等文件，为推动我县经济高质量发展，保障工业项目用地尽快落地，结合我县实际，制定本实施方案。

一、总体目标

# 为深入贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府深化“放管服”改革、优化营商环境的要求，鼓励在“多评合一、多测合一、多审合一、容缺审批、告知承诺、信用评价”等领域开展改革创新，在全县范围内推行新增工业用地“标准地”的出让方式，通过简化、优化、标准化不同产业类型的工业项目供地程序，进一步提高土地节约集约利用水平，为实现项目用地“拿地即开工、高效用地审批”的目标，积极推行产业用地“标准地”出让机制。

二、“标准地”的含义和指标体系

# （一）“标准地”含义。在集贤县辖区内具备供地条件的区域（土地权属清晰、安置补偿落实到位、无法律经济纠纷、表土已剥离区域），对新增工业项目先行完成区域评估（评价），设定控制指标，达到项目动工开发所必需的通水、通电、通路、通讯、通排水和土地平整（五通一平）等基本条件的国有建设用地。

# （二）“标准地”的指标体系。“标准地”的指标由区域评估（评价）和控制性指标构成。区域评估（评价）包括：压覆重要矿产资源评估、地质灾害危险性评估、环境影响评价、水土保持区域评估、文物影响评估、气候可行性论证、地震安全性评价等。控制性指标包括：工业用地准入条件和投资、能耗、环境、建设等控制性标准。

# （三）形成的评估（评价）结果和普查意见，汇总形成工程建设项目审批“用地清单”，供应时与《出让合同》一并交付用地单位。

三、适用范围

集贤县辖区范围内涉及新增的工业用地项目，应采取“标准地”的出让等有偿使用方式供应土地。

四、优化“标准地”配置方式

自然资源、发改、工业信息科技部门要严格执行《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》，审批限制用地的建设项目必须符合规定条件，不得向禁止用地的建设项目供应土地；同时供地项目要严格执行产业政策。

健全工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应配置方式。新增工业用地严格执行“净地”规定（即确保土地权属清晰、安置补偿落实到位、无法律经济纠纷，具备项目动工开发必需的“五通一平”等的规定）。控制性指标应纳入“标准地”出让方案。“标准地”可采取分期供地、招标拍卖挂牌出让、先租后让、租让结合、弹性年期等方式实施市场化配置，支持工业企业选择适宜的用地方式。已取得工业用地使用权的企业投资改（扩）建工业项目同样享受“标准地”出让政策。

（一）对可分期施工的项目实行分期供地。对一次性设计并批准农用地转用和土地征收需分期施工的建设项目，应当根据工程项目建设进度和投资情况实行分期供地，由于企业原因前期用地未达到合同约定要求的，不得实施下期供地。对同一企业已批土地尚未建设的，将不再安排新的项目用地。

（二）实行长期租赁方式。对新增工业用地实行挂牌租赁方式，根据不同产业类型和生产经营周期，确定土地使用年限和租金标准，由用地单位以长期租赁方式使用土地。长期租赁期限一般不低于5年，不超过20年。

# （三）实行先租后让方式。按照公开程序确定国有建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌。先租后让租赁期一般不超过5年。

（四）实行弹性年限出让方式。弹性年限出让是指整宗土地以低于工业用地法定出让最高年限（《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，工业用地出让最高年限五十年）进行出让，根据产业类型和生产经营周期，弹性确定工业用地出让年限。以出让方式供应的，除合同另有约定外，国有建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押。出让年期届满，符合法定及合同约定续期条件的，国有建设用地使用权人申请续期，应予以批准。

（五）对标准厂房、科技孵化器用地，可采取国有土地使用权作价出资或入股方式供应。可将标准厂房建设用地纳入土地供应计划，积极为集中建设标准厂房供应土地，由企业直接租用标准厂房，减少其用地成本。

（六）鼓励利用地上、地下空间。出让后项目已竣工的工业用地，在符合国土空间规划（土地利用总体规划、城市规划）、不改变土地用途的前提下，增加建筑容积率或利用地下空间的，不增收土地价款。

（七）矿山企业采矿用地使用年期与采矿许可证载明的年期一致，实行租赁或出让供地。

五、运用工业用地最低价政策，降低企业用地成本

对列入我省《优先发展产业目录》和《农林牧渔初加工目录》的工业项目，确定土地出让底价时，可按不低于所在地土地级别相对工业用地最低标准的70%执行，但出让底价不得低于土地取得、土地开发客观费用与相关税费之和。

六、实行工业地价鼓励支持政策

在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，明确价格（租金）标底。工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价（租）。工业用地的成本价（租）可以采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。
   （一）采取长期租赁的，整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用，并由土地使用权人按合同约定支付年租金的供应方式。租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地50年工业用地出让评估价格的2%确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于5年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的10%。

（二）采取先租后让的，由县自然资源部门设定一定期限的租赁期，先租后让租赁期一般不超过5年。租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期出让。

（三）采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

（四）以上实行工业地价鼓励支持政策的条款，适用存量和新增工业用地，有效期为五年（截止日期为2027年11月15日止），国家或省另有规定的按其规定执行。

七、实施步骤及任务分工

（一）完成区域评估。由县经济开发区管理委员会、县工业信息科技局分别牵头制定经济开发区和经济开发区以外的工业项目规划，负责前期谋划落实资金、制定产业项目准入条件，统一组织区域评估（评价）工作；各相关部门按要求办理评估（评价）或论证结果认定（审查），保障前期评估工作顺利开展，不得要求用地主体承担评估费用或重新评估。县自然资源局负责组织压覆重要矿产资源评估、地质灾害危险性评估等工作；双鸭山市集贤生态环境局负责组织环境影响评价、提出生态环境准入等控制性指标等工作；县水务局负责开展水土保持区域评估报告审查等工作；县文化广电和旅游局负责组织区域文物影响评估工作；县气象局负责组织气候可行性论证；县应急管理局负责组织地震安全性评价等工作；县营商环境建设监督局负责监督“标准地”出让过程中有关部门履职情况。已经开展专项评估并经主管部门审查同意，仍处于有效期内并符合当前管理要求的评估事项无需重复开展。（责任单位：县经济开发区管理委员会、县工业信息科技局、县自然资源局、双鸭山市集贤生态环境局、县水务局、县文化广电和旅游局、县气象局、县应急管理局、县营商环境建设监督局）

（二）制定控制指标。县自然资源局依据控制性详细规划及用地相关指标要求，负责设定容积率、建筑密度等控制指标；县发展和改革局负责设定能耗、人防等控制性指标；双鸭山市集贤生态环境局负责设定生态环境准入等控制指标；县住房和城乡建设局负责设定新建建筑物的建筑节能、绿色建筑、装配式建筑等控制性指标。（责任单位：县自然资源局、县发展和改革局、双鸭山市集贤生态环境局、县住房和城乡建设局）

（三）地块前期开发。“标准地”出让严格执行“净地”规定，县自然资源局负责土地权属、地类调查以及具体项目的农转用和征收审批工作；县经济开发区管委会、县工业信息科技局确保土地权属清晰、安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷、表土剥离已完成，完成“标准地”的“五通一平”（通水、通电、通路、通讯、通排水和土地平整）等前期开发工作（责任单位：县自然资源局、县经济开发区管理委员会、县工业信息科技局）。

（四）组织“标准地”出让。县自然资源局将规划设计条件、行业主管部门拟定的不同产业类型的控制性指标、产业准入条件，纳入供地方案报县政府，经县土地管理委员会审议后，土地出让公告及时上传黑龙江省公共资源交易网等系统对外发布。县自然资源局按照法定程序完成土地出让工作，签订《国有建设用地使用权出让合同》，用地单位按约定缴纳全部土地出让价款和有关税费后申请国有建设用地使用权首次登记。（责任单位：县自然资源局）

（五）加强监督管理，明确“标准地”出让履约要求。用地企业签订出让合同，并与县经济开发区管委会、县工业信息科技局签订《“标准地”投资建设合同》，明确用地标准、控制性指标、竣工验收、达产达效复核、违约责任等内容。由用地企业书面承诺可以达到“标准地”控制性指标和审批条件并按规定公示的，各行业主管部门可以直接作出审批决定，企业在竣工验收前补齐相关审批手续（住建部门颁发的《建筑工程施工许可证》除外）。相关部门做好工程全过程施工管理工作，实行监管信息互联互通，加强全过程指导服务和监督检查（责任单位：县经济开发区管理委员会、县工业信息科技局、县自然资源局、县发展和改革局、双鸭山市集贤生态环境局、县住房和城乡建设局、县营商环境建设监督局）。

（六）项目投资企业可根据自身意愿，由县经济开发区管委会或县工业信息科技局落实专职人员实行“一对一”服务，对立项、方案报备、施工许可、竣工验收等环节实行全过程服务（责任单位：县经济开发区管理委员会、县工业信息科技局）。

八、保障措施

（一）加强组织领导。成立集贤县新增工业用地“标准地”出让试点改革工作领导小组。

组  长：王  斌 县委常委、县政府副县长

        张伟明 县委常委

副组长：孙善波 县自然资源局局长

刘晓强 县工业信息科技局局长

王文龙 县经济开发区管委会党工委副书记

成  员：李季森 县财政局局长

杨  程 县发展和改革局局长

贺大文 双鸭山市集贤生态环境局局长

贾继仁 县住房和城乡建设局局长

关红岩 县水务局局长

王  瑶 县文化广电和旅游局局长

朱大成 县应急管理局局长

张中滨 县营商环境建设监督局局长

周远鑫 县气象局局长

# 领导小组下设三个办公室，办公室分别设在县自然资源局、县经济开发区管委会、县工业信息科技局。县自然资源局办公室主要负责沟通协调“标准地”出让相关工作，办公室主任由孙善波同志兼任；县经济开发区管委会、县工业信息科技局办公室，分别负责沟通协调“标准地”审查监管相关工作，办公室主任由王文龙、刘晓强兼任。本领导小组组长、副组长及成员按照职位调整自然调整，不再另行发文。

（二）建立协调推进机制，狠抓工作落实。各相关部门根据工作任务细化时间节点，统筹安排各项工作，充分发挥自身职责，协同配合，共同推进“标准地”改革和推广工作。各成员单位确定一名联络人，于2024年1月15日前报送到县自然资源局。

（三）加强监管。根据《“标准地”投资建设合同》约定，严格实施动态巡查监管。对不履行用地指标、违反协议约定的用地单位，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，实施收回、流转、置换、收购储备等方式，引导企业退出用地。