

宝鸡市凤翔区人民政府办公室文件

宝凤政办发〔2023〕16号

宝鸡市凤翔区人民政府办公室 关于印发《凤翔区探索推进“标准地”改革 工作方案》的通知

各镇人民政府，区政府各有关部门，高新区管委会：

《凤翔区探索推进“标准地”改革工作方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

宝鸡市凤翔区人民政府办公室

2023年4月25日



凤翔区探索推进“标准地”改革工作方案

为深入推进“放管服”改革，持续优化营商环境，提高土地节约集约化利用水平，按照《陕西省人民政府办公厅关于探索推进“标准地”改革的意见》（陕政办发〔2021〕37号）、《陕西省自然资源厅2022年探索推进“标准地”改革试点工作方案》（陕自然资函〔2022〕12号）和《宝鸡市人民政府办公室关于探索推进“标准地”改革的实施意见》（宝政办发〔2022〕23号）等文件要求，结合我区实际，特制定本工作方案。

一、总体要求

（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，深入贯彻落实习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示精神，进一步深化资源要素配置市场化改革，提高土地供应效率和节约集约利用水平，实现“市场有效、政府有为、企业有利”三统一，努力打造一流的投资环境，为全区项目落地和高质量发展提供有力保障。

（二）基本原则

1. 坚持市场化配置。坚持市场在资源配置中的决定性作用，明晰土地出让系列标准，推行“净地”出让，激发市场活力，构建新型招商模式，营造良好的营商环境。

2. 坚持评估评价。统一对空间生态环境评价、节能评价、水土保持评估、矿产资源压覆评估、地质灾害危险性评估、文

物考古评价、地震安全性评价等事项实行区域评估评价，优化审批程序，提高审批效率，最大限度减轻企业负担。

3. 坚持节约集约用地。以“亩均论英雄”综合改革为目标，明确固定资产强度、亩均税收、用地定额标准、建筑容积率、能耗标准等“硬约束”控制性指标，以土地利用效率为核心，完善激励倒逼机制，提升土地节约集约利用水平。

4. 坚持全过程监管。实行“标准地”企业承诺、信用评价全过程监管机制，强化事中事后监管，建立奖惩制度，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

二、基本含义和指标体系

（一）“标准地”基本含义。“标准地”是指在国土空间规划确定的城镇开发边界范围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，实现项目开工建设必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件可出让的国有建设用地。

（二）“标准地”指标体系。“标准地”指标体系由内涵性指标和外延性指标构成。

1. 内涵性指标（针对地块而言）：是指由政府及其派出机构对成片开发区域组织进行的、法律政策明确规定或要求的区域综合性评价评估，形成成果或结论。按照“7+N”模式制定区域统一评价指标。“7”即区域空间生态环境评价、节能评价、水土保持区域评估、矿产资源压覆评估、地质灾害危险性评估、文物考古评价、地震安全性评价等七项区域性统一评价，各相关部门制定具体区域评价、评估指标要求；“N”即结合地区实

际确定的防洪影响评价等其他区域评价项目和标准。

2. 外延性指标（针对项目而言）：是指用地申请人（企业）应当达到或者满足国家和地方政府要求的建设项目投资、能耗、环保、节约集约用地等政策规定、标准和条件。按照“5+X”要求确定拟建设项目的控制性指标，“5”即固定资产强度、亩均税收、用地定额标准、建筑容积率、能耗标准等五项控制性指标；“X”即根据功能区划、产业准入和相关区域评价要求确定的节约集约用地评价、安全生产评估、土壤污染防治和各类排放标准、要求等指标，相关部门依据陕西省新增工业项目“标准地”指导性指标、行业标准及区情实际完善具体标准。

三、目标任务

（一）工作目标

结合我区实际，建立“标准地”控制性指标体系，明确“标准地”出让履约要求，建立“标准地”全程监管体系；2022年试行阶段，实现凤翔高新技术产业开发区新批工业用地不低于40%按照“标准地”制度供应；2023年起，工业项目原则一律进工业园区，园区内全面推行工业项目“标准地”供应；2024年起，将“标准地”供应向混合产业项目推进和延伸。

（二）工作任务

1. 明确区域评价及控制指标。重点围绕企业落地前期的环评、能评、地勘、文勘、压覆矿、水土保持、防洪等方面评价体系，制定我区“标准地”区域评价指标体系；围绕固定资产投资强度、亩均税收、容积率、能耗控制、环境标准等共性指标和功能区划、产业规划、相关区域评价、安全生产评估、土

壤污染防治、各种排放标准等个性指标，制定“标准地”控制性指标，具体指标依据产业导向和地块实际进行设置。围绕项目建设所需的通水、通电、通路、土地平整等创造便利条件，为“标准地”项目建设落地提供坚实基础。

2. 实施“标准地”净地出让。各有关部门根据职责制定拟出让地块各项指标，按照行政审批权限，进行土地公开出让。用地企业取得土地成交确认书，在缴纳全部土地出让金等税费以及不低于土地出让金 10% 的投资履约保证金后，与市自然资源和规划局凤翔分局签订《建设用地使用权出让合同》，与高新区管委会签订《“标准地”投资建设合同》。“标准地”投资建设合同中必须明确用地标准、履约标准、指标复核办法、承诺事项、违约责任等权利义务，向社会公开公示后即可按规定办理国有建设用地使用权登记。用地企业同时按照建设用地使用权出让合同和“标准地”用地承诺书相关事项，在承诺期限内提交办理规划建设手续，实现企业带方案出让，项目拿地即开工。

3. 全流程强化履约监管。健全联合执法机制，按照“双随机一公开”的监管要求，结合“谁审批、谁负责，谁监管、谁负责”的原则，对企业行政审批情况、承诺书和监管协议情况进行监督检查，及时发现并纠正违规违法行为。

四、工作步骤

（一）全面开展区域评价。在凤翔高新技术产业开发区已经省政府批准的国有建设用地，且在符合国土空间规划的前提下，按照“7+N”内涵性指标要求，制定区域评估事项标准，统

一实施区域空间生态环境评价、区域节能评价、水土保持区域评估、矿产资源压覆评估、地质灾害危险性评估、文物考古评价、地震安全性评价等工作，形成整体性区域评价成果，由区域内投资项目无偿共享使用。除“负面清单”外，相关事项原则上不再开展单独评估，或依法依规予以优化。同时，根据区域评价情况，完善项目准入要求，并向社会公布负面清单。积极探索试点经验，逐步扩大区域有关评价覆盖面，为“标准地”落地提供坚实基础。（高新区管委会牵头，区发改局、市自然资源和规划局凤翔分局、区工信局、市生态环境局凤翔分局、区文化和旅游局、区住建局、区行政审批局、区水利局及各有关镇人民政府配合）

（二）制定控制指标体系。在执行土地使用标准及区域评价的基础上，按照“5+X”外延性指标要求，制订区域评价的区块内容容积率、固定资产投资强度、能耗标准、用地定额标准和亩均税收等拟建项目控制性指标，实行动态调整，统一对外公布。（高新区管委会牵头，区发改局、市自然资源和规划局凤翔分局、区工信局、市生态环境局凤翔分局、区文化和旅游局、区住建局、区行政审批局、区水利局及各有关镇人民政府配合）

（三）严格执行“标准地”出让。根据“标准地”出让程序要求，结合项目准入清单，编制在综合评价基础上带有亩均增加值、亩均固定资产投资、亩均税收、单位能耗增加值、单位碳排放增加值等具体指标的国有建设用地使用权出让方案，按规定程序报区人民政府批准后，通过公共资源平台依法依规发布进行土地招拍挂。（市自然资源和规划局凤翔分局负责，

区发改局、区财政局、区住建局、区行政审批局配合)

(四) 依法签订合同协议。推动“标准地+承诺制”改革，要求项目从土地交付到开工不超过30个工作日。企业取得“标准地”后，按规定程序及要求，依法依规签订《国有建设用地使用权出让合同》，与高新区管委会签订《“标准地”投资建设合同》，明确“5+X”控制性指标、竣工验收、达产复核、违约责任等事项，协议具体内容参照《陕西省企业投资项目核准和备案管理办法》（陕发改投资〔2017〕1331号）《陕西省政府核准的投资项目目录（2017年本）》《陕西省住房和城乡建设厅关于印发〈陕西省房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案实施细则〉的通知》（陕建发〔2017〕377号）等文件执行。园区范围外项目由辖区镇人民政府负责。（高新区管委会牵头，市自然资源和规划局凤翔分局、区工信局及各有关镇人民政府配合）

(五) 推行承诺制审批服务。按照审批“零等待”、监管“零容忍”的原则，开展告知承诺审批，对企业在办理前期手续过程中非主要申请材料实行“容缺制”“承诺制”，加快前期手续办理速度。同时，建立“标准地”项目前期辅导服务机制，为企业提供投资项目审批无偿代办、协办服务；企业可选择委托全流程或部分审批事项代办协办。按照有关规定，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，实行告知承诺制。公布实行告知承诺制的审批事项清单及具体要求，申请人对照清单和要求做出书面承诺并完成公示的，审批部门可以直接做出审批决定，加速项目

开工落地。（区行政审批局负责，市自然资源和规划局凤翔分局、区住建局、市生态环境局凤翔分局配合）

（六）规范项目建设。加强事中指导服务和监督，依据《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》约定，强化项目协同监管，督促企业落实责任。用地企业应承担并落实工程主体责任和质量、安全、进度管理等责任，确保工程按照相关规定和既定计划实施，有特殊情况的依据现行规定办理。发现违反承诺行为，责令企业限期整改，确保项目按照相关规定和既定计划建设实施。（区住建局、高新区管委会负责，市自然资源和规划局凤翔分局、区行政审批局配合）

（七）落实联合验收。项目竣工后，由企业在约定期内，向高新区管委会提出联合验收申请。高新区管委会会同市自然资源和规划局凤翔分局、区发改局、市生态环境保护局凤翔分局、区工信局、区住建局、区行政审批局等部门，根据工程建设标准和“标准地”投资建设协议内容进行联合竣工验收，并出具竣工验收意见书。未通过竣工核验的，由相关主管部门责令其限期整改，整改期最长不超过半年。验收通过或经整改后复核通过的，各部门依法依规办理相关审核审批手续。整改后仍不能达到投资建设协议约定的，核验不予通过，其违约责任按签订的“标准地”投资建设协议有关条款执行。（高新区管委会牵头，市自然资源和规划局凤翔分局、区发改局、市生态环境局凤翔分局、区工信局、区住建局、区行政审批局配合）

（八）加强监管评价机制。按照“谁主管、谁负责”的原则，建立“标准地”企业承诺、信用评价+数据应用的“一诺双

用”全过程监督管理机制，设定标准化、可量化、可统计、可追溯的评价指标，实施覆盖“标准地”项目建设、竣工验收、达产复核等环节监测核查的全过程联动协同监管。在项目建设过程中，各有关职能部门重点监管企业是否严格按承诺事项和建设标准规范施工建设。在项目竣工投产后，按照“双随机、一公开”的要求监管，及时排查并消除各种隐患。项目通过达产复核、正常运营后，按照“标准地”承诺履约指标评价体系进行管理，实现项目全生命周期管理。（高新区管委会牵头，区发改局、市自然资源和规划局凤翔分局、区住建局、区水利局、市生态环境局凤翔分局、区行政审批局配合）

五、保障措施

（一）加强组织领导。成立凤翔区探索推进“标准地”改革工作领导小组（见附件1），统筹负责全区“标准地”改革工作，研究并协调解决工作中的重大问题，确保“标准地”改革工作顺利推进，真正取得实效。

（二）强化部门协同。区域评估工作由各行业主管部门牵头实施，负责委托编制、汇总发布等工作，涉及的工作经费由区财政予以保障。各职能部门按照审批权限划分，指导、组织审查评估结果，并制定结果应用的具体措施。

（三）严格督查考核。建立评估制度，分析企业投资项目承诺制改革进展情况。严格监管制度，对改革执行情况进行专项督查，切实提升效能、优化服务。建立“标准地”企业投资项目信用评价体系、严重失信名单制度和项目全过程信用档案，对企业投资工业项目“标准地”的承诺行为信息和履约情况进

行记录、评价和应用，将企业落实承诺行为信息记入信用档案，依照有关规定纳入公共征信系统。信用评价结果作为企业享受差别化优惠政策的重要参考。

(四) 积极宣传引导。各有关部门要加快职能转变，及时协调解决、总结改革过程中出现的问题，按照“边推进、边总结、边推广、边深化”的原则，不断改进和完善改革举措。同时加强宣传引导，及时总结提炼改革经验，形成可推广、可借鉴的经验，为推进“标准地”改革营造良好的舆论氛围和社会环境。

附件：1. 凤翔区探索推进“标准地”改革工作领导小组成
员名单

2. 凤翔区探索推进“标准地”改革工作各成员单位
职责分工

附件 1

凤翔区探索推进“标准地”改革工作 领导小组成员名单

为探索推进“标准地”改革工作，经区政府研究，决定成立凤翔区探索推进“标准地”改革工作领导小组。领导小组组成人员如下：

- 组 长：** 彭世忠 区 长
- 副组长：** 马建刚 区委常委、常务副区长
牛军涛 区委常委、副区长
王军胜 高新区党工委书记、管委会主任
- 成 员：** 苟晓明 市自然资源和规划局凤翔分局局长
王晓炜 区发改局局长
辛育才 区财政局局长
杨让林 市生态环境局凤翔分局局长
吴 云 区住建局局长
石周晔 区文化和旅游局局长
屈宏均 区审计局局长
王三信 区行政审批局局长
苟建刚 区工信局局长
杨 斌 区水利局局长
田宏君 区招商局局长
熊 博 区税务局局长
邵晓龙 高新区管委会副主任

领导小组下设办公室，领导小组办公室设在市自然资源和规划局凤翔分局，苟晓明同志兼任办公室主任，负责日常工作。

凤翔区探索推进“标准地”改革工作 各成员单位职责分工

1. 市自然资源和规划局凤翔分局：负责组织“标准地”工作领导小组联席会议的召开；完成区域矿产压覆评估、地质灾害危险性评估、用地定额标准及土地征收、报批等准备工作，组织“标准地”出让工作，在发布的出让公告中明确各项控制指标内容。同用地企业签订《国有建设用地使用权出让合同》，办理不动产登记证书。按规定时限办理项目用地规划许可证、工程规划许可证审批登记工作等相关工作。

2. 高新区管委会：完成拟出让宗地必要的通水、通电、通路和土地平整、地勘、文勘等前期开发工作；同用地企业签订“标准地”投资建设合同；组织项目开工、竣工达产等阶段履约评估和复核；负责园区标准地政策贯彻落实的督促工作。负责园区范围内区域评估事项，各职能部门按各自职能配合完成涉及区域评估事项。同时制定园区范围内入住项目各项控制性指标。

3. 区发改局：按职责做好企业投资项目服务工作，核定能耗双控指标，负责推进区域节能评价工作，结合高新开发区状况，提出区域能耗标准控制性指标要求，督导落实管控措施。

4. 区财政局：按照国家法律和有关政策规定，以及推进“标准地”改革试点实施方案，统筹资金管理，全力保障“标准地”

各项工作经费，同时做好项目服务采购监管。

5. 区工信局：负责分门类、按照行业产业特点和准入要求，确定建设项目固定资产投资强度等控制指标，配合园区完成《“标准地”项目投资建设合同》。

6. 区行政审批局：配合完成工程建设类审批（项目备案、施工许可），节能评价审核转报和取水许可审批，组织协调政府投资类项目竣工联合勘验，对本级明确的区域评价事项，配合相关部门办理政府统一服务事项。

7. 市生态环境局凤翔分局：负责提出区域生态环境准入要求，完成区域环境影响评价工作，明确“生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单”管控要求及拟纳入“标准地”地块土壤污染状况调查。

8. 区住建局：完成区域地震安全性评价，指导协助区域内的重要房屋建筑和城市基础设施开展建筑节能、绿色施工、抗震设防等要求，并在施工许可、质量安全监督、竣工验收备案等过程中加强监督管理工作。

9. 区水利局：负责开展区域防洪影响评估，水土保持区域评估、区域水资源论证评估工作；按照“三同时”制度，监督指导落实好项目的水土保持方案。

10. 区文化和旅游局：负责开展区域文物考古评价工作，并结合文物评价报告提出文物保护的具体要求。

11. 区招商局：负责做好招商、选商等相关工作。

12. 区税务局：负责会同发改、工信等部门确定区域项目亩均税收等标准，并做好相关税费收缴工作。

宝鸡市凤翔区人民政府办公室

2023 年 4 月 27 日印发

共印 35 份