

厦门市人民政府办公厅文件

厦府办规〔2023〕7号

厦门市人民政府办公厅关于印发 推行工业用地“标准地”改革实施方案的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会，各有关单位：

《厦门市推行工业用地“标准地”改革实施方案》已经第44次市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

厦门市人民政府办公厅

2023年8月10日

（此件主动公开）

厦门市推行工业用地“标准地”改革实施方案

为深化落实“放管服”改革要求,优化土地要素市场化配置,促进土地节约集约利用,推动工业用地提质增效,持续优化营商环境,根据《福建省人民政府办公厅关于推行工业用地“标准地”改革的指导意见》(闽政办〔2022〕45号)等文件精神,结合本市实际,制定本实施方案。

一、总体要求

深入贯彻落实习近平总书记关于自然资源管理的重要论述,立足新发展阶段,完整、准确、全面贯彻新发展理念,服务和融入新发展格局,深化落实“放管服”改革要求和福建省工业用地“标准地”改革措施,坚持最严格的节约用地制度,建立健全工业用地“标准地”出让工作机制,确保工业用地“标准地”出让与现行工业用地供应、审批制度改革、项目施工建设、权证核发等有效衔接,提高工业用地资源配置效率,促进工业项目早开工、早落地,助推经济高质量发展。

二、改革措施

按照“事前定标准、事中作承诺、事后强监管”原则,推行工业用地“标准地”改革,形成“7+X”标准地控制指标体系,强化区域统一评估,推进“用地清单制”改革,推动有条件的工业用地项目在土地成交确认后,土地竞得人实现“交地即交证”的改革目标。

工业用地“标准地”是指：符合本市国土空间规划和产业准入要求，在先行完成区域评估及土地征收、“三通一平”等前期工作，符合“净地”要求的基础上，明确固定资产投资强度、土地产出率、地均税收、容积率等控制性指标并实施全程监管的可出让的国有工业用地。

三、工作内容

（一）开展“标准地”区域评估和普查

1. 区域统一评估。“标准地”出让前，各区政府、开发区管委会统一组织相关单位完成区域的环境影响评价、节能评估、气候可行性论证、地质灾害危险性评估、压覆重要矿产资源评估、水土保持方案、土壤污染状况调查评估、文物影响评估、海绵城市建设要求等评估评价事项，并将区域评估成果纳入“多规合一”业务协同平台进行融合共享。结合区域评估评价情况，向社会公布工业类项目“标准地”负面清单。

（责任单位：各区政府、开发区管委会，市发改委、工信局、资源规划局、生态环境局、气象局、水利局、文旅局）

2. 项目评估普查。“标准地”出让前，项目发起单位按照有关规定开展项目相关评估普查，生成“用地使用清单”。尚未开展区域评估或地块尚需开展前述评估事项的，按照主管部门提出的项目评估要素开展评估。“用地使用清单”作为土地出让方案附件，土地出让时随土地出让合同一并提供给土地竞得人。“用地使用清单”作为建设单位后续项目审批管理、技术审查的依据，相关部

门在项目后续审批管理过程中,原则上不得增加清单外的要求;确有必要增加的,应提供相关依据。

(责任单位:各区政府、开发区管委会,市资源规划局、气象局、水利局、文旅局、市政园林局、生态环境局、交通运输局)

3. 岩土工程初步勘察。“标准地”出让前,根据招商意愿和需求,项目发起单位可开展出让前岩土工程初步勘察工作,勘察成果纳入土地出让文件并对外公示。

(责任单位:各区政府、开发区管委会)

(二)构建“标准地”控制性指标体系

工业用地“标准地”按照“7+X”要求确定控制性指标。其中:“7”即固定资产投资强度、容积率、绿地率、土地产出率、地均税收、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重等主干指标;“X”即单位能耗、科研投入、绿色建筑、海绵城市建设要求等控制性指标。各区政府、开发区管委会可根据实际动态适时调整“X”类指标。项目出让必须明确具体控制性指标,并纳入项目投资履约监管协议书。

(责任单位:各区政府、开发区管委会,市资源规划局、工信局、科技局、建设局、生态环境局、市政园林局)

(三)创新用地供应模式

1. 严格“净地”出让。纳入“标准地”的工业用地必须符合“净地”出让相关规定:土地权利清晰,安置补偿落实到位,没有法律、经济纠纷,地块位置、使用性质、用地容积率等规划条件明确,具备

通水、通电、通路及场地平整等动工开发所需其他基本条件。

(责任单位:市资源规划局,各区政府、开发区管委会)

2. 建立差异化供地。在确保土地市场公平、公开的前提下,鼓励工业用地依法采用“带条件”招标采购挂牌出让(租赁)等多种方式灵活供地。鼓励工业企业选择长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式取得工业用地。

(责任单位:市资源规划局、工信局)

3. 推进工业项目“交地即交证”。符合产业审查要求的竞买意向人,在出让公告期间,可向资源规划部门申请工程规划许可辅导服务。土地成交确认后,土地竞得人根据自身意愿申请办理“交地即交证”,并按照规定时限办理地价缴纳、契税缴交、合同签订、办证申请、工程规划许可申请等手续,相关部门在7个工作日内依法核发建设用地规划许可证、不动产登记权证、建设工程规划许可证,实现“交地即交证”。

(责任单位:各区政府、开发区管委会,市资源规划局、审批管理局、厦门市税务局)

(四)强化土地出让合同与履约监管协议协同监管

1. 明确履约监管责任。在土地出让公告中必须明确:逾期或拒绝签订履约监管协议书的,取消竞得人资格,不予退还竞买保证金。用地单位竞得“标准地”,必须同步签订土地出让合同和履约监管协议。履约监管协议应明确控制性指标要求、违约责任、退出条款等。

(责任单位:各区政府、开发区管委会,市资源规划局、工信局、生态环境局、科技局)

2. 实行项目全生命周期监管。“标准地”出让后,按照“谁主管、谁提出、谁负责”原则,各区政府和开发区管委会负责对监管协议书履约情况进行监督,相关部门按照各自职责分工对土地出让合同和监管协议书的履约情况进行全流程协同联动监管,发现问题应及时提醒履约风险。对未按土地出让合同和监管协议履约的用地单位,依法依规依约处置。

(责任单位:各区政府、开发区管委会,市资源规划局、工信局、建设局、生态环境局、市政园林局)

(五)优化审批改革服务

深化工程建设项目审批制度改革,逐步实现单个建设项目不再进行相关专项评价评审,区域评估事项涉及的审批手续简化为即来即办。各区政府、开发区管委会可开展“标准地”项目相关审批代办服务,组建代办队伍,协助企业完成从立项到验收各阶段相关行政审批工作。按照方便企业原则,及时公布容缺受理申请材料的范围,按规定推行容缺受理、一次性告知补缺、并联审批和“多测合一”等机制,优化项目审批流程,进一步压缩不动产登记权证、建设工程规划许可证的审批时间。

(责任单位:各区政府、开发区管委会,市审批管理局、发改委、资源规划局、建设局)

(六)强化用地政策支持

省级以上开发区工业用地“标准地”所需新增建设用地指标、用林指标由市级优先解决，不足部分积极争取省级帮助异地调剂安排。

(责任单位:市资源规划局,各区政府)

四、保障措施

(一)加强组织领导

各区政府、开发区管委会要高度重视“标准地”改革工作,进一步加强组织领导,建立相应的工作机制,统筹安排,合力推进。市资源规划、建设、工信、生态环境、市政园林、人防、税务等相关职能部门要加强沟通协作,形成改革合力,为高质量发展提供重要支撑。

(二)加强业务指导

各区政府、开发区管委会和市资源规划、工信、建设、生态环境、市政园林、人防等相关部门根据区域统一评估、控制指标的管控要求,明确需开展事项,指导优化评估工作,优化审批服务方式。项目发起单位可集中批量开展土地使用清单评估、初步勘察、方案设计、施工图设计等,相关前期费用按规定纳入土地开发成本。

(三)强化宣传引导

各区政府、开发区管委会和相关部门要加强工业用地“标准地”改革工作的宣传引导,并做好政策宣传解读。要适时总结评估改革成效,认真总结推广经验做法,为我市工业用地供地模式改革探索新举措。

本实施方案自 2023 年 9 月 1 日起施行,有效期至 2028 年 8 月 31 日。

有关单位:厦门市税务局。

厦门市人民政府办公厅

2023 年 8 月 14 日印发

