

# 临沂临港经济开发区管理委员会办公室文件

临港办字〔2020〕7号

---

## 临沂临港经济开发区党政办公室 关于印发《临沂临港经济开发区“标准地”出让 改革试点工作方案》的通知

区直有关部门，有关直属单位，有关中心：

现将《临沂临港经济开发区“标准地”出让改革试点工作方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

临沂临港经济开发区党政办公室

2020年5月28日

（此件公开发布）

# 临沂临港经济开发区 “标准地”出让改革试点工作方案

为进一步优化我区营商环境，深化企业投资项目“一次办好”改革工作，加快资源要素配置市场化，根据《临沂市“标准地”出让改革试点实施方案》（临政办字〔2020〕38号）通知要求，特制定本工作方案。

## 一、改革目标

进一步简政放权，优化审批流程，对实施“标准地”出让的工业项目实现拿地即可开工。

## 二、主要内容

（一）实行区域性统一评价。在符合区产业政策、区土地利用总体规划、区城市规划的前提下，对拟出让“标准地”所在区域统一组织完成区域环境影响评价、节能评价、水土保持评估、水资源论证、压覆重要矿产资源评估、地质灾害危险性评估等评价评估工作。（责任单位：区经济发展局、行政审批服务局、自然资源和规划分局、生态环境分局）

（二）设置“标准地”控制指标。区管委会组织区经济发展局、投资促进局、税务局、自然资源和规划分局、生态环境分局、园区规划建设服务中心等部门建立工业用地“标准地”

出让指导性控制指标体系，指标设置不得低于省、市确定的最低准入标准，并实行动态调整（见附件 2）。（责任单位：区经济发展局、投资促进局、税务局、自然资源和规划分局、生态环境分局、园区规划建设服务中心）

（三）组织“标准地”出让。企业竞得土地后，签订国有建设用地使用权出让合同，按照约定缴纳土地出让金及相关税费，再申请办理国有建设用地使用权首次登记，颁发《不动产权证书》。区管委会与企业签订《工业项目投资建设协议》（见附件 3），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：区投资促进局、自然资源和规划分局）

（四）容缺受理，模拟审批。根据受让人的申请、书面承诺和签订的《工业项目投资建设协议》，行政审批部门容缺受理审批事项的主要申报材料，并组织各相关部门按照临沂市《关于实施工程建设项目“拿地即开工”审批模式指导意见》（临政办字〔2019〕104号）要求，组织实施并联模拟审批，办理审批服务事项，出具预审意见。受让人取得用地手续后，向审批部门提出正式文件转换申请，审批部门将审批预审意见转为正式审批文件，核发施工许可证。受让人未按照承诺在规定期限内补齐相关材料的，行政审批部门不予将审批预审意见转为正式审批文件。（责任单位：区行政审批服务局）

### 三、操作程序

(一) 出让申请。投资促进局提出“标准地”土地出让申请，根据区域评价成果，负责牵头设置好“标准地”出让地块详细指标。（责任单位：区投资促进局）

(二) 部门联审。由区投资促进局牵头召集区经济发展局、财政金融局、税务局、自然资源和规划分局、生态环境分局、园区规划建设服务中心等部门，对拟出让的“标准地”地块详细指标进行联审，出具拟出让地块联审意见，区自然资源和规划分局根据联审意见明确的各项控制性指标编制土地出让方案，报市政府批准后组织公开出让。（责任单位：区经济发展局、投资促进局、财政金融局、税务局、自然资源和规划分局、生态环境分局、园区规划建设中心）

(三) 企业承诺。土地出让后，受让人与区管委会签订《工业项目投资建设协议》，明确违约责任，并承诺按约兑现指标。（责任单位：受让企业）

(四) 竣工验收。项目竣工后，由区行政审批服务局牵头，会同区自然资源和规划分局、生态环境分局、园区规划建设服务中心等单位，对容积率、建筑密度、行政办公及生活服务设施所占比例等指标进行联合验收，出具《竣工验收意见书》（见附件 4）。未通过竣工验收的，由区管委会责令限期整改。验收通过或经整改后复核通过的，区自然资源和规划分局凭

《竣工验收意见书》办理不动产权证变更登记。整改后仍不能达到约定要求的，不予通过验收，并追究其相应违约责任。（责任单位：区投资促进局、行政审批服务局、自然资源和规划分局、生态环境分局、园区规划建设服务中心）

（五）达产复核。项目投产后，在约定期限内，由区经济发展局牵头，会同区财政金融局、税务局、生态环境分局等部门，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《达产复核意见书》（见附件 5）。复核达标的，区经济发展局出具复核验收合格意见书，区自然资源和规划分局凭复核验收合格意见书办理不动产权变更登记。能耗、环境保护、固定资产投资强度和亩产税收等任何一项指标未能达到《工业项目投资建设协议》约定标准的，责令受让企业予以整改并追究其相应违约责任。整改后投资强度仍未达约定标准 50%或亩产税收仍未达到约定标准的 30%的，将受让企业列入不良记录企业名单，区管委会有权提前终止《工业项目投资建设协议》，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：区经济发展局、税务局、生态环境分局）

#### 四、保障措施

（一）加强组织领导。成立区“标准地”出让改革试点工作领导小组，区管委会分管领导任组长，区经济发展局、投资

促进局、财政金融局、行政审批服务局、税务局、自然资源和规划分局、生态环境分局、园区规划建设服务中心等单位分管负责人为成员，组织协调工业用地“标准地”出让改革试点工作，领导小组办公室设在区行政审批服务局。

（二）建立共同监管机制。各部门根据“标准地”相关标准及法定要求加强后续监管。区经济发展局要做好项目投产后的经济评价工作；区生态环境分局要做好项目投产前后的监测工作；区自然资源和规划分局负责项目用地开发建设情况的巡查工作；区园区规划建设服务中心要加强项目规划、建设管理；其他相关部门按照各自职责做好相应工作。

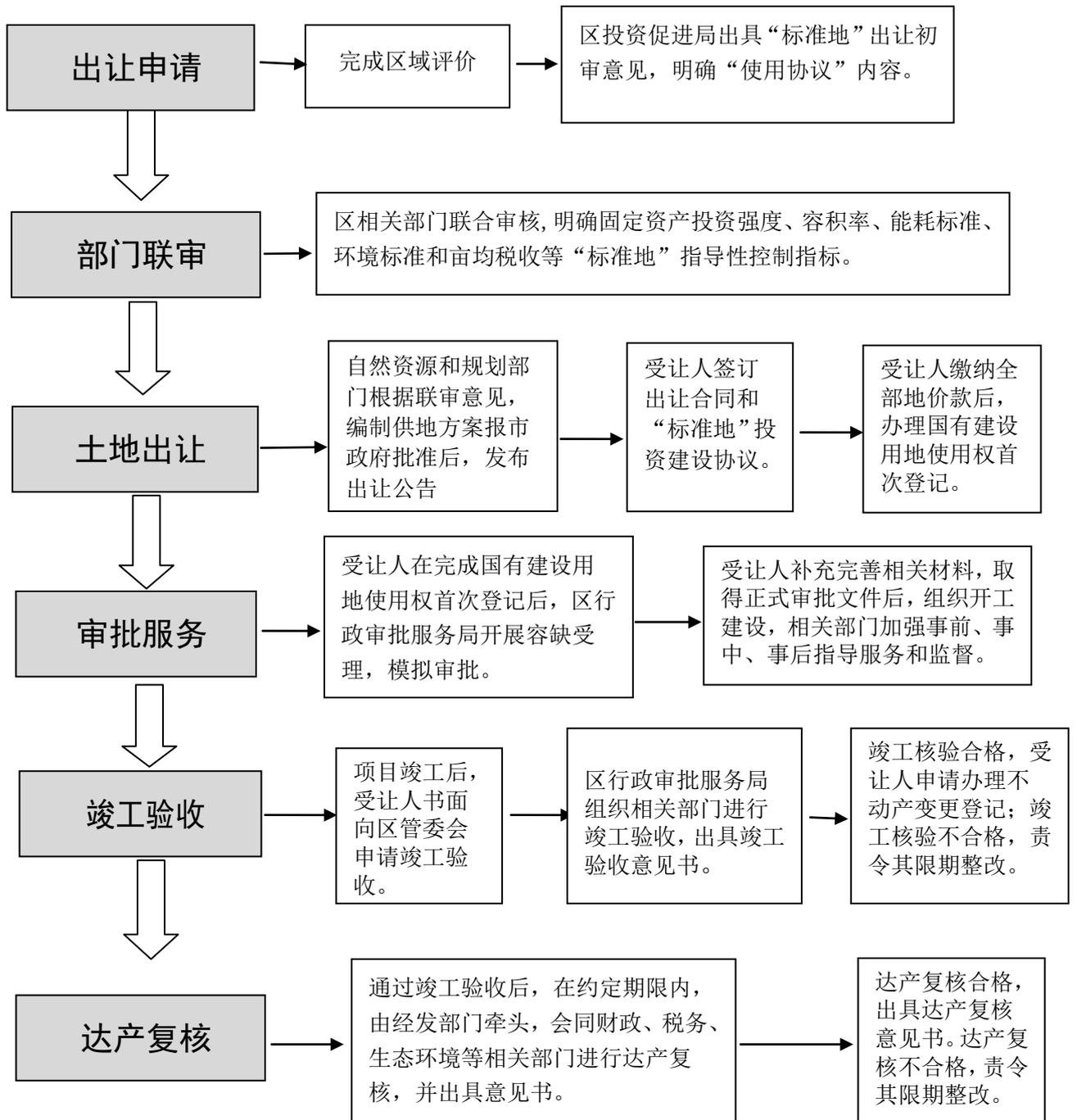
（三）信用定奖惩。区经济发展局、投资促进局按照招商引资政策和产业扶持政策制定具体的奖惩办法，对违约的企业，会同相关职能部门依法依规予以处置；对履约效应好的企业，给予奖励扶持。企业落实承诺行为信息将通过投资项目在线审批监管平台和信用山东网向社会公开，失信性质严重的，列入“黑名单”。

（四）总结推广。区改革办对“标准地”出让试点开展情况、实施效果、企业满意度、获得感等进行综合评估，根据评估情况进一步改进和完善试点政策，及时总结提炼经验做法，形成可复制、可推广的“标准地”出让改革模式。

- 附件： 1.临港区“标准地”管理操作流程
- 2.临港区工业项目建设用地指导性控制指标
- 3.工业项目投资建设协议
- 4.竣工验收意见书
- 5.复核验收意见书

附件 1

## 临港区“标准地”管理操作流程



## 附件 2

# 临港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、土地利用总体规划及环境保护、安全生产、节能等法律法规规定的基础上，结合区域评估评价结果，工业项目用地指标还应达到以下标准：

- 1、容积率：建筑容积率原则上不低于 0.8。
- 2、投资强度：固定资产投资强度达 300 万元/亩以上。
- 3、产出标准：亩均税收达到 30 万元以上。
- 4、单位能耗增加值：参照区域评估评价结果执行。
- 5、单位排污增加值：参照区域评估评价结果执行。

6、开竣工期限标准：原则上每宗地必须在签订交地协议之日起 6 个月内开工，最长不超过 1 年，应在合同约定的开工之日起 2 年内竣工。

7、单宗用地规模控制标准。按《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36 号），对固定资产投资低于 5000 万元或用地面积低于 15 亩的新增工业项目，不再单独供地，鼓励和引导企业通过租赁、购买多层工业标准化厂房解决生产经营场所。

- 8、其他用地指标标准。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 15%。

工业项目的建筑系数应不低于 40%。

## 附件 3

# 工业项目投资建设协议

甲方： 临港经济开发区管委会

乙方：

为进一步提升产业项目质量和水平，促进节约集约用地，甲、乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立本协议。

### 一、地块基本情况

项目名称：

项目用地位置：

项目土地性质：

出让面积（平方米）：

建筑面积（平方米）：

### 二、甲方权利和义务

（一）甲方应根据本地产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）甲方应确保项目用地达到通水、通电、通路及场地平整等基本开工条件。

（三）甲方协调相关职能部门做好容缺审批工作，确保项目能及时开工建设。

（四）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)乙方经建设部门现场勘验同意后即可开工建设，开工时间以乙方进场施工打地基之日为准，乙方开工时间最迟应不迟于出让合同约定时间。如延期开工应提前 10 个工作日向甲方提出书面延期申请且经甲方同意后，方可延期动工。

(三)乙方应在出让合同约定的竣工时间前通过竣工验收，竣工时间以该宗地的建设项目竣工验收合格之日为准。如延期竣工应提前 10 个工作日向甲方提出书面延期申请且经甲方同意后，方可延期竣工。

(四)乙方应在竣工验收之日起 月内通过达产复核验收，达产复核验收申请时间为达产复核验收期满前 30 日内。

(五)乙方应当严格按照甲方批准的规划设计方案组织项目建设，按时开工、竣工和达产，确保项目质量。乙方须在合同约定的开工、竣工及达产之日前分别向甲方提交书面申请材料，乙方未在上述约定期限内提交的，视为乙方违约。

(六)乙方承诺：

- 1、项目建设容积率 ；
- 2、项目单位固定资产投资强度不低于 万元/亩；
- 3、项目亩均年税收不低于 万元/亩；

- 4、项目单位排放增加值不低于 万元/吨标准煤；
- 5、项目单位能耗增加值不低于 万元/吨标准煤；
- 6、其他要求： 。

(七) 未经甲方同意或报有关部门批准，乙方不得将项目建设用地进行转让。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。

(八) 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。

(九) 乙方在签订出让合同后，应按季向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。对于甲方核验乙方建设项目固定资产投资强度、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约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，按照土地成交价款的 0.1% 向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方继续履约。乙方延期开工超过\_\_\_\_\_日的，甲方有权解除本协议。

(二) 乙方未能按照本协议约定日期或出让合同约定日期

或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日按照土地成交价款的 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固定资产投资强度、亩均税收、能耗标准、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七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）本项目建设用地的《国有建设用地使用权出让合同》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，不影响自然资源和规划部门依据本项目建设用地的《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）本协议书一式四份，具有同等法律效力，甲乙双方各执二份。

（二）本协议书自国有建设用地出让合同签订后生效。

（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。补充协议内容与本协议内容不一致的，以本协议内容为准

七、本协议于 年 月 日在临沂市 签订。

甲 方（盖章）：

乙 方（盖章）：

法人或委托代理人（签字）： 法人或委托代理人（签字）：

联系电话：

联系电话：

附件 4

## 竣工验收意见书

出让 基本 情况	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			
竣工 验收 部门 联审	用地面积		区自然资源和规划分局意见： 经办人： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">年 月 日</div>	
	容积率		园区规划建设中心意见： 经办人： <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">年 月 日</div>	

竣工 验收 部门 联审	建筑密度	园区规划建设中心意见: 经办人:  年 月 日
	工程质量	园区规划建设中心意见: 经办人:  年 月 日
	消防	园区规划建设中心意见: 经办人:  年 月 日
	人防	园区规划建设中心意见: 经办人:  年 月 日
综合验收意见		<p>模板 1: 经部门联审验收, 该项目竣工验收合格。</p> <p>模板 2: 经部门联审验收, 该项目***指标未达标, 受让人应在 年 月 日前整改到位, 逾期不整改, 将按相关规定追究违约责任。不履行的申请法院执行, 并列入征信系统。</p>

## 复核验收意见书

出让 基本 情况	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			
达产 复核 验收	能耗率		经济发展局意见： 经办人： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>	
	亩产税收		经济发展局意见：                      经办人： 财政金融局意见：                    经办人： 税务局意见：                            经办人： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>	

破产复 核验收	固定资产 投资强度	经济发展局意见:  经办人:   年 月 日
	环境影响	生态环境分局意见:  经办人:   年 月 日
破产复核验收意见		模板 1: 经部门破产复核验收, 该项目验收合格。 模板 2: 经部门联审验收, 该项目***指标未达标, 受让人应在 年 月 日前整改到位, 逾期不整改, 将按相关规定追究违约责任。不履行的申请法院执行, 并列入征信系统。

