

鄂尔多斯市人民政府办公室文件

ᠡᠯᠦᠳᠦᠰᠦ ᠰᠢ ᠶ᠋ᠢᠨ ᠮᠣᠩᠭᠡᠯᠦ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ ᠨᠠᠭᠤ

鄂府办发〔2022〕141号

鄂尔多斯市人民政府办公室关于印发 鄂尔多斯市加快推进新增工业用地 标准地出让改革实施方案 (试行)的通知

各旗区人民政府，市人民政府各部门，各直属单位，各大企事业单位：

经市人民政府2022年第19次常务会议同意，现将《鄂尔多斯市加快推进新增工业用地标准地出让改革实施方案（试行）》印发给你们，请认真组织实施。

鄂尔多斯市人民政府办公室

2022年10月8日

鄂尔多斯市加快推进新增工业用地标准地 出让改革实施方案（试行）

为进一步贯彻落实“放管服”改革要求，深化土地要素市场化配置，调整用地评价方式和时序，加快推进工业项目落地，实现节地增效，持续优化营商环境，推动高质量发展，按照《内蒙古自治区2022年坚持稳中求进推动产业高质量发展政策清单》和《内蒙古自治区人民政府办公厅关于推进新增工业用地“标准地”改革的指导意见（试行）》（内政办发〔2022〕27号）要求，为全面建立全市各类开发区内新增工业用地“标准地”（下称“标准地”）出让制度，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，深入落实党中央、国务院关于推进政府职能转变、深化“放管服”改革、优化营商环境的决策部署及自治区党委和人民政府工作要求，认真落实“最多跑一次”改革重大决策部署，把工业用地“标准地”改革作为深化土地资源要素配置市场化改革的重要抓手，按照“事先作评估、事前定标准、事中作承诺、事后强监管”的要求，推进工业用地制度改革。通过“标准地”改革，进一步简化审批程序，提高行政审批效率，切实减轻企业负担，持续优化营商环境；坚持开发区土地节约集约利用，建立土地使用标准体系，创建工业用地“标准地”模式，提升节约

集约用地水平；完善激励约束机制，创新工业项目监管方式，构建公开透明的新型招商模式、全程监管的新型管理模式，激发市场主体活力，助推经济高质量发展。

（二）基本原则

1.坚持改革创新、稳中求进原则。按照边实施、边总结、边推广、边规范的要求稳妥推进“标准地”改革，完善配套政策、提高供给效率，依法依规建立“标准地”出让制度体系。

2.坚持市场配置、节约集约原则。全面完成区域评估，发布控制性指标要求，明晰土地出让条件，确保“净地”出让，提高土地供应质量，提升土地利用效率，降低企业用地成本。

3.坚持全程监管、依法履约原则。按照“谁审批、谁负责、谁监管”的原则，对“标准地”用地企业项目建设进行全过程监管，探索建立监测核查机制；依法依规开展守信激励和失信惩戒，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

（三）目标要求

1.2022年10月底前，研究出台全市新增工业用地“标准地”出让改革实施方案，对具备条件的新增工业用地启动“标准地”出让。

2.2022年在鄂尔多斯高新技术产业开发区、鄂尔多斯空港物流园区、鄂尔多斯蒙苏经济开发区、鄂托克经济开发区先行开展工业用地“标准地”供应试点；到2023年底全市9个开发区范围内的新增工业用地全部推行“标准地”供应。

3.2022年，先行示范的4个开发区至少完成一宗“标准地”

出让；2022年12月底前，将“标准地”改革实施情况上报自治区有关部门。

4. 采取第三方评估的方式，适时启动我市各类经济开发区内新增工业用地“标准地”改革情况评估，对“标准地”出让情况、实施效果、企业收益等情况进行综合评估；改进和完善政策举措，逐步优化“标准地”控制性指标体系和全过程监管，完善“标准地”出让制度。

二、“标准地”的含义和指标体系

（一）“标准地”的含义

“标准地”是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内具备供地条件的区域，对新建工业项目用地先行完成区域评估、设定控制指标，并实现项目动工开发所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件的可出让的国有建设用地。

（二）“标准地”的指标体系

按照“可操作、易监管”的原则，根据产业政策、产业准入、功能区划、相关区域评估要求和建设用地控制标准等要求，结合我市产业发展规划、布局，建立切实可行的新增工业用地“标准地”的控制性指标体系，建立指标动态调整机制，根据国家实时标准和全市实际情况，适时修订指标体系。

“标准地”的指标由区域评估和控制性指标构成。区域评估包括：规划环境影响评价、规划水资源论证、水土保持方案论证、洪水影响评价、地质灾害危险性评估、压覆矿产资源调查评估、文物保护评估、地震安全性评价、气候可行性论证、节能评估、其它需

开展的区域评估；控制性指标包括：产业类别、固定资产投资强度、容积率、亩均税收、单位能耗标准、单位排放标准、亩均产值、安全生产管控、环境标准、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等，可根据实际情况探索设置科研、就业、技术、人才、品牌等软性指标。

各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会根据国家标准和市直有关行业部门制定的标准，统筹考虑本地区经济发展水平、产业发展基础和区位地理条件，制定本旗区工业用地“标准地”控制性指标体系。

三、主要任务

（一）出让前准备

1. 完成区域评估工作。在符合国土空间规划前提下，按照《鄂尔多斯市人民政府关于印发鄂尔多斯市工业园区“区域评估”实施方案（暂行）的通知》（鄂府发〔2021〕159号），在依法设立各类开发区内由旗区人民政府或经济开发区管理委员会统一组织对规划环境影响评价、规划水资源论证、水土保持方案论证、洪水影响评价、地质灾害危险性评估、压覆矿产资源调查评估、文物保护评估、地震安全性评价、气候可行性论证、节能评估等评估评价事项开展区域评估，实现成果共享应用。

入驻项目涉及对生态环境、安全生产等有重大影响的特殊行业，或法律法规以及自治区有关部门制定的评估评价正负面清单另有规定的，按照有关规定执行。

2. 制定控制性指标。依据《内蒙古自治区人民政府办公厅关于

推进新增工业用地“标准地”改革的指导意见（试行）》（内政办发〔2022〕27号），各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会根据产业准入、功能区划和相关区域评估要求组织协调相关部门按照“3+X”模块制定新建工业项目“标准地”出让指标体系。“3”即：固定资产投资强度、亩均税收、容积率；“X”即：单位能耗标准、单位排放标准、亩均产值、安全生产管控、环境标准、用水指标、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率、研发投入、就业、技术、人才、品牌等指标。各类控制性指标须符合现行国家和地方行业标准、产业政策执行要求。

3. 完成净地整理。对拟采用“标准地”出让的工业用地，各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会进一步加大净地整理力度，确保出让前达到权属清晰，征地补偿安置到位，无法律、经济纠纷，建设用地规划条件明确，完善道路、供水、供电、供气、排水、通讯、土地平整等基础设施建设，确保供应地块具备开工所需基本条件。

4. 做好“标准地”出让土地储备。根据国土空间规划实施情况、各类开发区产业发展需求和土地供应计划，各旗区人民政府（各开发区）按照《土地储备管理办法》编制并完善土地储备计划，严格按照法定程序征收土地，在保障被征地农牧民合法权益且土地权属无争议的前提下，可适当提前做好“标准地”出让所需土地储备工作。

（二）按标出让

1. 明确“标准地”各项指标。为推动“标准地”出让工作，由

各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会按照“标准地”出让政策优于一般土地出让原则，制定招商引资政策时，应与“标准地”出让相结合，在招商引资公告和《工业项目“标准地”投资建设协议》等相关文件中予以明确，通过信息公开，实现投资主体公平、公正，促进土地市场健康发展，凸显政策红利。

2. 公开挂牌出让。各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会将拟出让地块“标准地”控制性指标和区域评估成果以“用地清单”的形式纳入自然资源部门的土地出让方案，在土地出让公告中一同发布，向竞买者一次性告知，经政府批准后公开出让，并将土地成交结果和地块“标准地”指标同步向社会公告。

3. 签订用地协议。用地企业取得土地后，与自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，与项目所在地政府或开发区签订《工业项目“标准地”投资建设协议》，《工业项目“标准地”投资建设协议》应明确“3+X”控制性指标、竣工验收、达产复核、承诺事项、履约标准、违约责任等权利义务。

4. 加强“标准地”权证管理。企业按照《国有建设用地使用权出让合同》约定缴足土地出让金和相关税费后，按规定程序申请办理国有建设用地使用权不动产产权证书（首次登记），依据《工业项目“标准地”投资建设协议》约定证书中应备注“属标准地用地，项目达产验收合格前不动产产权不得整体转让”等内容，其权属变动须满足“标准地”项目要求。“标准地”转让后，其《国有建设用地使用权出让合同》《工业项目“标准地”投资建设协议》《“标准地”企业信用承诺书》和相关登记文件等载明的权利义务随之转

移，受让方仍需按照“标准地”要求投资建设；转让时“标准地”控制性指标已经发生变化的，需按照新标准执行。

（三）审批服务+企业承诺

以“标准地”方式取得新增工业用地的企业投资项目，按照国家有关规定，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，可基于企业自愿的原则签订《“标准地”企业信用承诺书》，实行告知承诺制审批。办理审批手续过程中，用地企业按照具体项目标准作出具有法律效力的书面承诺，并在各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会指定场所、媒体完成公示后即可开展设计施工，审批部门可以依据区域评估成果直接作出审批决定（法律法规另有规定的审批事项除外），保证项目拿地后在最短时间内合法开工建设；带建设工程设计方案供应的“标准地”项目，审批部门根据建设工程设计方案直接作出审批决定，实现“拿地即开工”。

（四）对标验收

1. 项目建设期监管。项目建设过程中按照“谁审批、谁负责、谁监管”的原则开展核查和监管，指导项目单位依法依规组织施工，督促企业落实工程主体和质量、安全、进度管理。出现违反《国有建设用地使用权出让合同》《工业项目“标准地”投资建设协议》的行为，依法追究用地企业违约责任，协议或合同约定有整改期限的，按约定要求用地企业限期整改，确保项目按照相关规定和既定计划实施。不能按期开工建设的“标准地”工业项目，根据工业用地“标准地”相关要求，项目所在地自然资源主管部门妥善处理企

业提出的延期建设申请；造成土地闲置的，按照《国有建设用地使用权出让合同》约定或《闲置土地处置办法》实施处置。

2. 项目竣工联合验收。项目竣工后，企业提出竣工联合验收申请（建设单位自行发起的验收除外），由各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会牵头组织协调相关职能部门按照相关规定和约定，对容积率、固定资产投资强度等控制性指标及有关事项开展限时联合验收。通过竣工验收的，办理不动产权证书变更登记；未通过验收的，协议或合同约定有整改期限的，督促指导项目单位限期整改。未约定整改期限或整改后仍不能达到相关约定要求的，严格按相关法律法规和约定追究违约责任。

3. 项目达产复核。项目投产后，在约定期限内，企业提出书面申请，由各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会根据《工业项目“标准地”投资建设协议》和《“标准地”企业信用承诺书》相关内容，牵头组织相关部门依职责对能耗、环境、亩均税收等指标开展一次性联合达产复核验收，并根据达产复核情况，落实有关奖惩措施。验收通过的，出具项目达标验收意见；未通过的，企业按照协议约定相关条款要求限期整改，整改后未达到协议约定的，达产复核不予通过，违约责任按相关条款执行。

项目达产复核后，各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会应定期牵头组织达产评估认定，持续跟踪项目运行状态，推动资源高效利用，实现全市经济高质量发展。

（五）监督管理

1. 健全全程监管体系。按照“谁审批、谁负责、谁监管”的原则，各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会牵头组织各相关职能部门，探索建立覆盖土地出让金缴纳、项目建设、竣工验收、达产复核、股权变更等环节的“标准地”企业承诺、信用评价、联合惩戒全过程监管机制，对“标准地”出让、项目建设、对“标”验收等环节实施全方位、全过程监管，确保项目按出让合同及项目投资协议约定、承诺事项和相关规定建设、投产和运营。

2. 建立信用评价体系。各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会要建立新增工业用地“标准地”出让信用评价体系和严重失信名单制度。健全全过程信用档案，发挥信用评价作用，评价结果作为企业享受差别化用水、用电、用能、用地等招商引资优惠政策的重要参考依据，对严重失信的用地企业实施联合惩戒。

四、职责分工

各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会要担负起推动“标准地”出让制度改革主体责任，各职能部门要协同配合，信息共享，加强对“标准地”工作各个环节的指导、服务和监管，创新机制，严格把关，确保项目顺利落地及运营（市直管园区的控制性指标由市直部门确定；旗区管辖园区参照执行）。

（一）各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会主要职责。负责区域内工业用地区块细分、功能细分，组织完成开发区区域评估；组织相关部门提出拟出让“标准地”控制性指标，完成拟出让宗地必要的通水、通电、通路和土地平整等前期开发工作；负责做好“标准地”出让所需土地储备工作；负责出台与“标准

地”出让相结合的招商引资优惠政策；负责签订《工业项目“标准地”投资建设协议》；负责组织相关部门对项目建设核查、监管和竣工、投产复核等开展联合监管验收工作；负责为企业提供部分事项或全流程代办服务；负责总结“标准地”出让改革工作典型经验和成功做法并进行推广等。

（二）市工业和信息化局主要职责。负责制定开发区亩均投资强度标准要求及指标动态调整，负责项目从拿地前、后到开工建设的全流程跟踪协调服务；协助建立产业经济指标核查机制，指导旗区人民政府，各经济开发区管理委员会加强项目履约监管；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（三）市自然资源局主要职责。负责制定容积率、区域矿产压覆和地质灾害评价标准；负责确定固定资产投资强度、容积率、行政办公及生活服务设施用地所占比重、建筑系数、建筑限高、绿地率等控制性指标标准及指标动态调整，出具具体规划设计条件；负责拟定国有建设用地使用权出让方案，并将宗地出让的上述各项指标列入出让方案报政府批准后，作为公开出让条件向社会发布公告，组织实施公开出让，挂牌出让文件应明确“标准地”具体建设要求，并附《工业项目“标准地”投资建设协议》示范性文本；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（四）市发展和改革委员会主要职责。负责指导区域节能评估工作，实施项目决策咨询服务，负责制定项目产业准入条件、产能、能耗标准等控制性指标标准及指标动态调整；协助建立产业经济指标核查机制；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（五）市生态环境局主要职责。负责指导区域规划环境影响评价工作，制定环境影响评价执行标准、排放总量审核及指标动态调整；参与市政府组织开展的联合监管。

（六）市住房和城乡建设局主要职责。负责制定安全生产标准和人防、消防安全标准；监管业主是否依法依规选择勘察、设计、施工、监理单位，是否严格按照标准设计施工；负责工程竣工联合验收等事项；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（七）市税务局主要职责。负责“标准地”相关税收政策落实，做好对相关纳税人的税费服务与监管工作。负责制定亩均税收的标准要求及标准动态调整；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（八）市文化和旅游局主要职责。负责指导区域文物保护评估工作，制定文物保护标准；负责土地供应前完成考古调查、勘探、发掘等工作；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（九）市应急管理局主要职责。负责指导区域性地震安全性评价工作；负责职责范围内的企业安全生产监督管理工作；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（十）市气象局主要职责。负责区域气候可行性论证工作；制定气象安全标准；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（十一）市水利局主要职责。负责开展规划水资源论证或水资源论证区域评估、水土保持方案论证、洪水影响评价区域评估等工作；参与市人民政府组织开展的联合监管。

（十二）市科学技术局主要职责。支持有条件的企业加强创新载体建设；参与市人民政府组织开展的联合监管。

(十三)市公共资源交易中心主要职责。负责在自治区自然资源网上交易系统、市公共资源交易平台网站发布“标准地”公开出让公告、挂牌出让文件。

五、保障措施

(一)加强组织领导

成立“标准地”出让改革工作领导小组(详见附件一)。领导小组负责建立健全工作机制;统筹部署“标准地”出让制度改革重大事项;协调推进过程中的相关事宜。建立“标准地”出让改革工作联席会议制度。联席会议由市自然资源局牵头组织,联席会议成员单位由市发展和改革委员会、市工业和信息化局、市住房和城乡建设局、市生态环境局、市水利局、市文化和旅游局、市行政审批和政务服务局、国家税务总局鄂尔多斯市税务局等组成,办公室设在市自然资源局,负责“标准地”出让改革工作日常事务。各成员单位要按照职责分工,指导各旗区人民政府,各经济开发区管理委员会落实“标准地”相关举措。各旗区人民政府,各经济开发区管理委员会也要成立相应工作领导小组,按照工作要求,明确工作任务,制定工作方案,完善工作机制,细化操作流程、落实工作责任。

(二)强化跟踪问效

市直相关部门要加强对各旗区人民政府,各经济开发区管理委员会新增工业用地“标准地”改革工作指导,及时发现解决工作中的困难与问题。市人民政府督查室要将新增工业用地“标准地”改革工作纳入对各旗区人民政府、各开发区的年度工作目标考核,定

期组织对各相关职能部门、各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会“标准地”改革工作开展情况进行专项督查，对推进不力、消极应付的相关部门和责任人给予通报批评。

（三）及时总结经验。市级相关部门、各旗区人民政府，各经济开发区管理委员会要加强对新增工业用地“标准地”供应试行工作情况进行梳理、分析、研判，及时协调解决、总结改革过程中出现的问题，不断改进工作方法，完善工作举措，总结典型做法，确保我市“标准地”改革取得成效。

（四）积极宣传引导。各相关职能部门、各旗区要充分利用各类媒体，广泛宣传新增工业用地“标准地”改革政策措施，积极引导企业按承诺制要求实施项目建设。积极推广先进经验和典型做法，正确引导社会舆论和预期、及时准确发布相关出让信息和政策解读，营造良好的舆论氛围。

本方案自印发之日起施行，有效期2年。本方案施行后，国家、自治区另有规定的，按照有关规定执行。

- 附件：1. 新增工业用地“标准地”出让改革工作领导小组
2. 新增工业用地“标准地”出让操作流程图
3. 工业项目“标准地”投资建设协议
4. “标准地”企业信用承诺书

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，各驻军部队，纪委，监察委，法院，检察院，市委各部门，各人民团体，各新闻单位。

鄂尔多斯市人民政府办公室

2022年10月9日印发

