

永嘉县人民政府办公室文件

永政办发〔2018〕27号

永嘉县人民政府办公室 关于印发永嘉县“标准地”实施方案 (试行)的通知

各功能区管委会，各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府直属各单位：

《永嘉县“标准地”实施方案（试行）》已经县政府第18次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

永嘉县人民政府办公室

2018年6月6日

（此件公开发布）

永嘉县“标准地”实施方案（试行）

为全面贯彻落实省委省政府、市委市政府关于推进企业投资项目“最多跑一次”改革的部署，全面提升土地节约利用水平，结合《浙江省人民政府关于深化“亩均论英雄”改革的指导意见》（浙政发〔2018〕5号）和《中共永嘉县委 永嘉县人民政府印发〈关于深入开展“营商环境提升年”行动的实施方案〉的通知》（永委发〔2018〕5号），现就永嘉县推行“标准地”工作制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，根据县委县政府的部署要求，以服务企业为导向，以深化“亩均论英雄”为要求，大力推进土地供应和审批服务供给侧结构性改革，引导土地要素优化配置，激发市场主体活力。

（二）基本原则。

“标准地”制度改革按照“政府定标准、企业作承诺、过程强监管、信用有奖惩”的原则，全面落实“标准地”和企业投资项目“最多跑一次”改革要求，积极打造国内一流、全省领先的营商环境。

（三）目标要求。

建立企业投资项目“标准地”制度，在浙江永嘉工业园区及工业集聚区范围内，全面推行工业类项目“标准地”供给制度（化危类等需特殊管理的项目除外）。先行在工业类项目中开展“标准地”试点，体制机制完善成熟后向仓储类、研发总部类（总部经济类）、商服类、文化旅游类、教育类等其他项目拓展延伸。

二、重点任务

（一）事先做评价。

在浙江永嘉工业园区及工业集聚区范围内，由属地功能区、镇街牵头实施区域能评、区域环评、区域水保方案编制、一次性压覆矿产资源调查、地质灾害危险性评估、考古调查勘探、交通影响评价、雷电灾害风险评估等评价，鼓励属地功能区、镇街统筹谋划，实施“多本合一”或“多评合一”；由永嘉县“标准地”制度改革工作领导小组办公室（以下简称县“标准地”制改办）提出相关准入标准和负面清单，并向社会公开。

（二）事前定标准。

工业类项目“标准地”指导性控制指标由固定资产投资强度、亩均税收、容积率、能耗标准和环境标准等五项指标构成。县“标准地”制改办根据该五项指标，制定项目“标准地”指导性控制指标，并纳入土地出让条件，具体地块有特殊指标要求的纳入“标准地”《项目投资管理合同》，工业类项目须将通过准入审查的依据作为出让方案的必备条件之一，实施公开出

让。

“标准地”供应实施双合同管理。即项目业主需同时签订《项目投资管理合同》和《国有建设用地出让合同》，合同内需将控制指标、违约责任内容等明确，并按相关程序办理。

（三）事中作承诺。

实施企业、政府双向“承诺制”政府方面，由县审管办牵头出台“承诺制”工作方案，实行“一窗服务”，确因政府原因100天内未完成审批手续的，项目可先行进场；企业方面，由县审管办向社会公开企业承诺内容。

（四）事后强监管。

项目建设过程监管由县住建部门牵头负责，出台实施细则。相关部门根据“谁主管、谁负责”和“谁主张、谁监管”的原则开展核查和监管，指导项目业主按照承诺标准及建设方案组织施工。项目竣工后，项目业主单位应在竣工后一个月内向县审管办（县联合验收办）提出竣工验收申请，县审管办（县联合验收办）对照承诺和标准，依法依规进行一次性验收。竣工验收合格的，办理不动产登记，并在不动产权证书上注明达产复验的期限，明确在项目达产复验通过前，该项目不动产权不得进行转让且企业股权不得变更；未通过竣工验收的，督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过一年），并落实有关奖惩措施。

项目投产后，在约定期限内，由县经信局牵头组织相关部

门对亩均税收、能耗标准和环保标准等指标进行一次联合达产复验。通过复验的，办理不动产权变更登记；未通过复验的，督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过一年），并落实有关奖惩措施。

企业项目用地原则上自达产复验通过之日起五年内不得出租或转让，若企业因经营不善或其他原因确须转让的，由政府按原出让地价且不计利息（如市场价格低于出让价格，则按照市场价不计利息）优先收回，地上建筑物及构筑物按评估后的重置价予以收回；如果政府放弃收回的，企业须缴纳 5 年税收约定标准的差额部分作为违约金。

“标准地”履约保证金确定为 10 万元/亩，县经信、国土资源部门要严格执行履约保证金退还制度，企业符合开工、竣工、达产复验条件的分别按 3: 3: 4 比例分期退还。

（五）信用有奖惩。

建立“标准地”企业承诺、信用评价+数据应用的“一诺双用”全过程监管机制。由县发改部门牵头对企业“标准地”承诺兑现结果进行信用评价，评价结果纳入我县信用管理体系档案，并向社会公开。

对如期履约、亩均税收高、示范效应好的企业，给予奖励扶持。指导性控制指标与企业承诺指标均作为达产验收内容，与相应奖罚挂钩。若企业通过达产验收，则享有以下受奖权利：
1. 亩均税收达到 50 万元以上的，按土地出让金的 10% 给予奖励；

2. 亩均税收达到 80 万元以上的，按土地出让金的 20% 给予奖励。若企业未通过达产验收，则不享有以上受奖权利，亩均税收未达到承诺指标，则还须缴纳差额部分作为违约金。亩均税收面积以永嘉县行政区域内合法登记的土地使用面积为准。

签订“三所”协议的拟上市企业土地出让起始价按片区指导价 80% 确定，并缴纳片区指导价的 20% 作为上市履约保证金，在企业成功上市后予以退还。另需缴纳 10 万/亩履约保证金。

工业类“标准地”实施区域范围内，企业在二级市场（司法拍卖、转让等）获得土地的，其项目准入评审办法、达产奖罚规定参照“标准地”制度执行。企业项目用地作为司法拍卖标的物进行拍卖时，应将具体的指导性控制指标、履约奖惩规定、双合同管理等要求写入拍卖须知，作为拍卖申请人资格审查的依据之一。在项目用地发生转让行为时也应符合《项目投资管理合同》、出让合同中的相关规定。

三、工作步骤

（一）工作部署阶段（2018 年 5 月底前）。出台永嘉县“标准地”制度改革工作实施方案，明确“标准地”制度改革工作实施区域的具体范围。召开工作部署会议，进行全面部署。按照“标准地”制度改革工作实施方案要求，对关键环节、重点问题进行责任分解，明确责任单位，制定考核标准。

（二）改革举措攻坚阶段（2018 年 5 月底 - 6 月底）。5 月底全面启动区域评价、经济技术指标和行业规范标准制定、企

业投资项目负面清单制定、具体项目准入标准制定，明确工业项目用地“标准地”指导性控制指标和承诺事项、审批事项清单等基础性工作，各项基础性工作原则上要求在6月底前全部完成，并向社会公布，因特殊原因导致区域评价无法按时完成的，需向县“标准地”制度改革工作领导小组提交书面说明及区域评价工作实施方案，经审定后实施。第三季度前，在我县工业园区及工业集聚区至少开展1宗工业类项目进行“标准地”制度试点，先行先试，提供试点经验，确保“标准地”制度建设取得明显成效，为其他项目类“标准地”制度探索和建立提供宝贵经验。

（三）全面推进阶段（2018年7月-12月底）。在我县工业园区及工业集聚区的区域范围内全面推行工业类项目“标准地”供应，对推进阶段中存在的问题要及时研究解决，对好的做法要及时总结汇总，报永嘉县“标准地”制度改革工作领导小组办公室。

（四）总结提升阶段（2018年12月中下旬）。对“标准地”制度改革工作进行全面深入总结，客观评价工作成效，对典型经验和成功做法进行复制推广，形成长效工作机制。

四、保障措施

（一）加强组织领导。成立永嘉县“标准地”制度改革工作领导小组，领导小组由分管城建副县长任组长，分管工业副县长任副组长，县人民法院、县考绩办、县法制办、县发改局、

县经信局、县教育局、县财政局、县国土资源局、县住建局、县水利局、县文广新局、县环保局、县安监局、市楠溪江风景旅游管委会、县审管办、浙江永嘉工业园区、县金融办、县资管办、县交警大队、县国税局、县气象局、人行永嘉县支行、县公安消防局等各相关单位负责人为成员，领导小组办公室设在县国土资源局，主要负责协调解决“标准地”制度改革工作推进过程中的重大事项，县国土资源局主要负责人兼任办公室主任。

（二）明确责任落实。各有关单位要按照工作定量、责任到人、限时完成的要求，各司其职、各负其责，建立起上下贯通、协调通畅的责任链条，县审管办要根据“承诺制”要求，做好与社会投资项目审批制度改革的衔接。各有关单位要根据“标准地”制度工作要求，细化各项工作任务，制定完善相应的工作机制、操作流程、图文表件等配套文件。各责任单位主要负责人要亲自研究部署和组织推动该项工作，将各项任务落实到位。

（三）加强督查考核。由县考绩办定期对各项工作落实情况进行专项督查，对重点地区、重点部门和窗口单位开展日常督查；及时督促检查“标准地”制度实施工作的相关进展和落实情况。

（四）强化评估总结。采取第三方评估等方式，对“标准地”制度改革工作试点开展情况、实施效果、企业感受等进行

综合评估。根据评估情况进一步改进和完善“标准地”供应政策，不断提高改革实效。

对影响我县经济社会发展特别重大的产业项目，可以采取“一事一议”的方式执行。

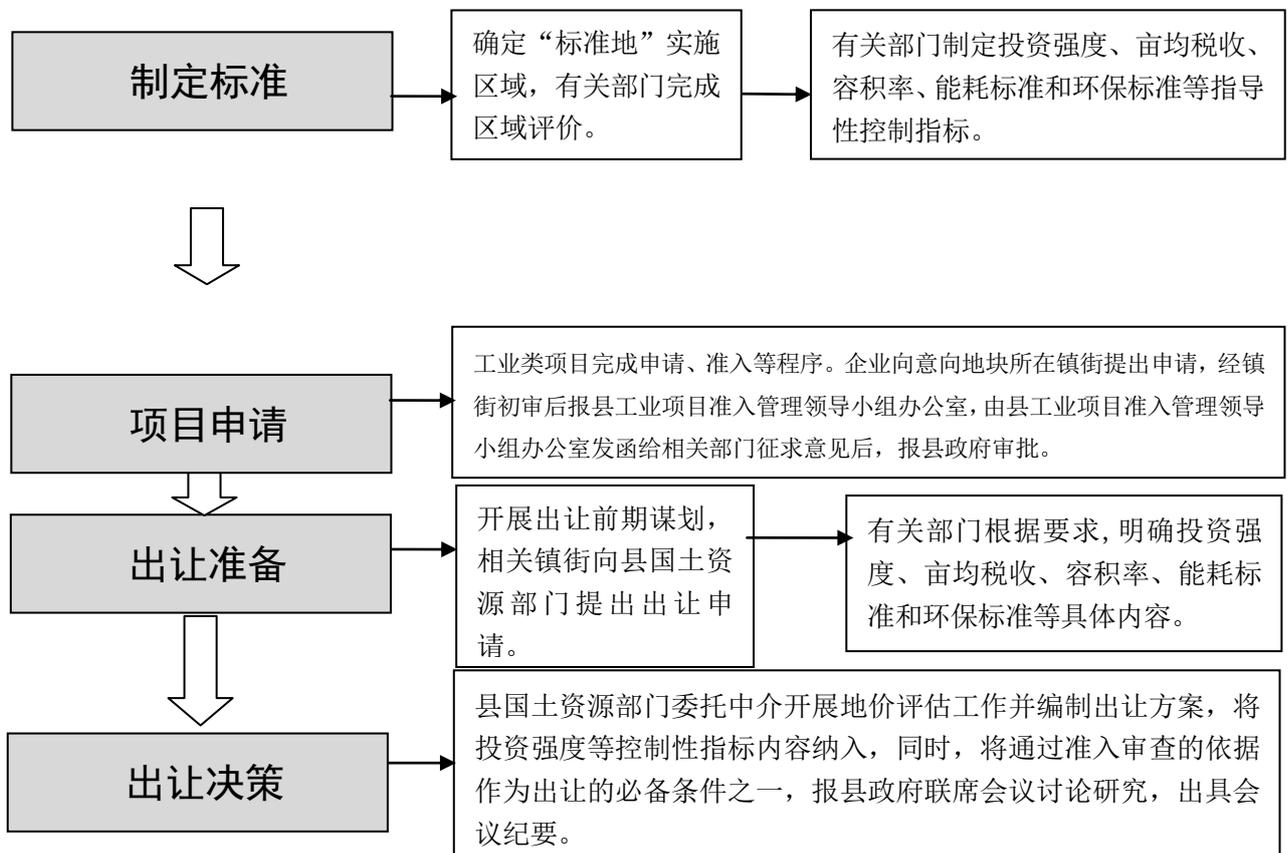
本实施方案自2018年6月7日起试行，试行期三年。本实施方案涉及规定若与县有关文件不符的，以本实施方案为准。

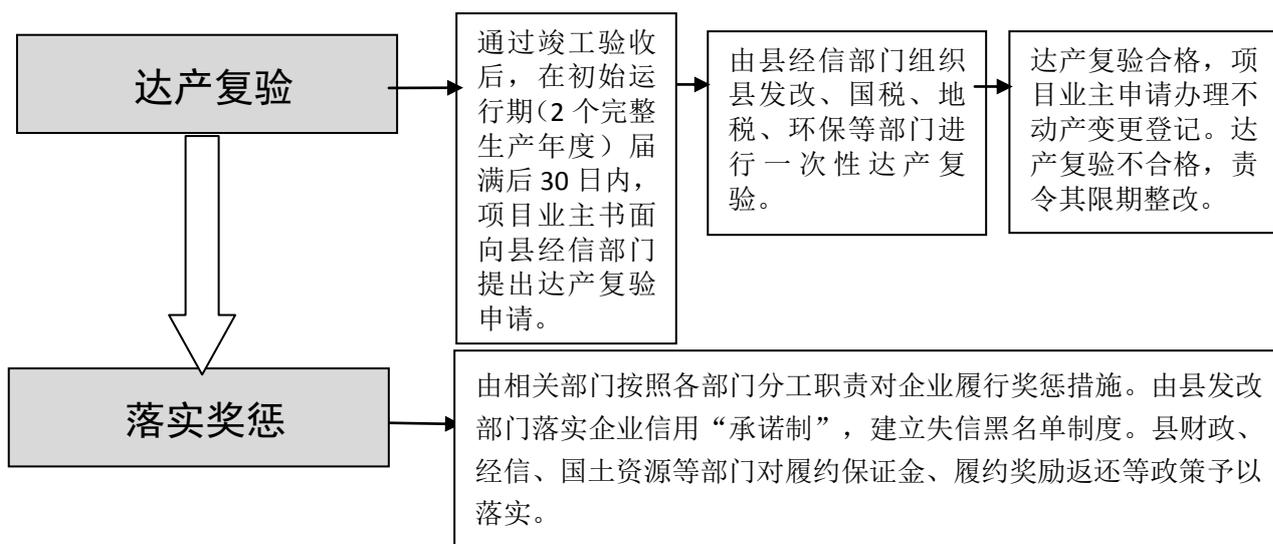
- 附件：
1. 永嘉县工业类项目“标准地”实施流程
 2. 永嘉县工业类项目实施区域范围
 3. 永嘉县工业类项目准入条件
 4. 永嘉县工业类项目指导性控制指标
 5. 永嘉县“标准地”工业项目达产复验工作方案
 6. 永嘉县不适用“标准地”制度的特殊管理项目清

单

附件 1

永嘉县工业类项目“标准地”实施流程





附件 2

永嘉县工业类项目实施区域范围

序号	区域范围
1	瓯北工业集聚区（含浙江永嘉工业园区）
2	上塘工业集聚区
3	三江工业集聚区
4	桥头工业集聚区
5	桥下工业集聚区
6	乌牛工业集聚区
7	黄田工业集聚区
8	沙头工业集聚区

附件 3

永嘉县工业类项目准入条件

工业类项目“标准地”实施准入制度。县内企业申请单独供地的，须同时符合以下条件：1. 准入项目必须符合国家、省、市、县最新的产业导向政策和产业布局要求；2. 工业项目投资规模总额原则上应高于 2000 万元且用地面积 5 亩以上；3. 上年度实缴税收原则上不低于 100 万元。4. 准入项目必须符合生态功能区规划、污染物总量控制等国家环境保护有关规定要求，其生产工艺必须达到清洁生产 and 安全生产要求；5. 准入项目采用设备、生产工艺、技术和能源消耗要达到或接近国内同行业先进水平；

若项目符合以下条件之一的在同等条件下给予优先准入：1. 上市企业或上市申请材料已被证监会正式受理的拟上市企业投资的项目；2. 国内外 500 强企业的投资项目；3. 县内上年度的功勋、巨龙企业；4. 上年度在“亩均论英雄”工业企业综合评价中被评为 A 类企业的；5. 国家级智能制造试点示范项目、省级以上科技进步奖项目或拥有关键技术知识产权的发明专利项目。

县外企业来永投资申请单独供地的，须同时符合以下条件：1. 上年度纳税销售额不低于 5000 万元；2. 上年度纳税总额不低于 500 万元；3. 须在永嘉境内注册成立新公司，且原企业投资占比要达 50%以上。若是县外企业主要股东来永投资，则在永新注册公司的实际控制人（第一大股东）在原企业持股比例要不低于

20%; 4. 未经县政府同意, 在永注册的新公司股权结构不得变更, 该项在投资合同中予以约定。

一般工业项目准入流程: 需要用地企业向属地镇街提出申请, 属地镇街将企业上报的材料进行初审, 并经班子会讨论通过后, 由政府主要领导签字盖章, 上报县工业项目准入管理领导小组办公室, 县工业项目准入管理领导小组办公室根据上报材料征求项目相关单位意见, 梳理汇总后报县政府审批; 边角地准入继续按《永嘉县人民政府办公室关于明确工业边角地准入有关事项的通知》(永政办发〔2011〕40号)文件执行; 特殊项目实行“一事一议”。准入有效期两年, 准入后两年内项目仍未供地的, 自动取消准入资格。

附件 4

永嘉县工业类项目指导性控制指标

项目在符合国家、省、市、县产业规划、城市总体规划、土地利用规划及环境保护、安全生产、节能等法律法规规定的基础上，应达到以下标准：

行业分类	投资强度 (万元/ 亩)	亩均税收(万元/亩)			容积 率	产值能耗 (吨标准 煤/万元)	环境标准
		控制值	均值	推荐值			
农副产业加工业	≥ 300	≥ 12	25.52	30.62	≥ 1.0	≤ 1.237	符合管控要求
食品制造业	≥ 300	≥ 30	25.52	30.62	≥ 1.0	≤ 0.087	符合管控要求
纺织业	≥ 300	≥ 22	48.14	48.14	≥ 1.0	≤ 0.110	符合管控要求
纺织服装鞋帽制造业	≥ 300	≥ 16	48.14	48.14	≥ 1.0	≤ 0.017	符合管控要求
皮革、毛皮、羽毛 (绒)及其制造业	≥ 300	≥ 24	37.11	44.53	≥ 1.0	≤ 0.025	符合管控要求
家具制造业	≥ 300	≥ 15	19.3	23.16	≥ 1.0	≤ 0.038	符合管控要求
造纸及纸制品业	≥ 300	≥ 16	19.3	23.16	≥ 1.0	≤ 0.140	符合管控要求
印刷业和媒介的复制	≥ 300	≥ 33	19.3	33	≥ 1.0	≤ 0.042	符合管控要求
工艺品、文教体育 用品制造业	≥ 300	≥ 13	19.3	23.16	≥ 1.0	≤ 0.031	符合管控要求
塑料制品业	≥ 300	≥ 16	21.61	25.93	≥ 1.0	≤ 0.170	符合管控要求
非金属矿物制品业	≥ 300	≥ 18	15.7	18.84	≥ 1.0	≤ 0.150	符合管控要求
石油加工、炼焦及 核燃料加工业	≥ 340	≥ 80	21.61	80	≥ 1.0	≤ 0.106	符合管控要求
化学原料及化学制 品制造业	≥ 340	≥ 22	21.61	25.93	≥ 1.0	≤ 0.089	符合管控要求
橡胶制品业	≥ 340	≥ 16	21.61	25.93	≥ 1.0	≤ 0.170	符合管控要求
金属制品业	≥ 340	≥ 16	19.3	23.16	≥ 1.0	≤ 0.039	符合管控要求
黑色金属冶炼及压	≥ 400	≥ 21	15.7	21	≥ 1.0	≤ 0.140	符合管控要求

延加工业							
有色金属冶炼及压延加工业	≥ 400	≥ 36	15.7	36	≥ 1.0	≤ 0.058	符合管控要求
通用设备制造业	≥ 400	≥ 19	22.62	27.14	≥ 1.0	≤ 0.023	符合管控要求
专用设备制造业	≥ 400	≥ 15	22.62	27.14	≥ 1.0	≤ 0.018	符合管控要求
仪器仪表及文化、办公用机械制造业	≥ 400	≥ 21	47.03	47.03	≥ 1.0	≤ 0.018	符合管控要求
电气机械及器材制造业	≥ 400	≥ 22	58.57	58.57	≥ 1.0	≤ 0.011	符合管控要求
交通运输设备制造业	≥ 500	≥ 24	38.47	38.47	≥ 1.0	≤ 0.036	符合管控要求
医药制造业	≥ 500	≥ 24	21.61	25.93	≥ 1.0	≤ 0.140	符合管控要求
化学纤维制造业	≥ 500	≥ 24	21.61	25.93	≥ 1.0	≤ 0.360	符合管控要求
通信设备、计算机及其他电子设备制造业	≥ 550	≥ 31	47.03	47.03	≥ 1.0	≤ 0.030	符合管控要求

注：根据《浙江省工业等项目建设用地控制指标（2014）》和温州市工业企业产出效益行业指导指标，结合我县实际制订。

备注：1. 瓯北工业集聚区（含浙江永嘉工业园区）固定资产投资强度、亩均税收等控制性指标在标准基础上以1.1的比例系数调整提高，其他上塘、桥头等工业集聚区参照标准基础执行。

2. 特殊工艺要求的工业项目，容积率等相关指标可根据相关行业标准调整。

3. 亩均税收均值为全市平均值。

附件 5

永嘉县“标准地”工业项目达产复验工作方案

为全面贯彻落实省、市关于推进企业投资项目“最多跑一次”改革的部署，根据《中共永嘉县委 永嘉县人民政府印发〈关于深入开展“营商环境提升年”行动的实施方案〉的通知》（永委发〔2018〕5号）文件精神，更快更好服务经济高质量发展要求，按照《永嘉县“标准地”实施方案（试行）》要求，现就加强“标准地”工业项目达产复验工作制定如下实施方案。

一、达产复验对象

“标准地”制度实施区域范围内，通过“标准地”方式供地，且在约定期限内已通过竣工验收并投产的项目。

二、达产复验内容

根据《项目投资管理合同》所约定的指标，企业需提交相关验收材料，各部门依相应职能对企业达产后的各项指标进行验收。

（一）县经信部门：根据企业提交的投资审计报告、单位能耗说明，负责审查企业固定资产投资强度、能源消耗是否符合约定指标要求；根据县税务、统计、国土资源部门提供的相关数据，审查企业项目投产后的亩均税收是否符合约定指标要求。

（二）县环保部门：根据企业排放总量数据，负责审查企业污染物排放是否达到环保指标要求。

三、复验流程

（一）项目业主单位提交申请。项目投产后，在约定达产期

限内，经属地镇街确认后由项目业主单位向县经信部门提交验收申请。县经信部门应积极对接，提供联合达产验收告知服务，一次性告知验收所具备的条件、验收程序和各专项验收的申报资料；县环保部门根据职能，主动为项目建设单位提供咨询服务。

（二）相关资料收集。在项目业主单位申报资料提交后5个工作日内，由县经信部门向有关部门获取项目验收相关数据，并通知有关部门（单位）到现场联合验收。参加联合验收部门（单位）要指派1名工作人员，随带单项验收有关文件、表格到项目现场负责本部门（单位）的验收工作。

（三）组织联合达产验收会议。县经信部门牵头召开“标准地”制度项目达产验收会议，集中听取项目建设单位有关项目达产情况的汇报，并对标检查固定投资强度、亩均税收、能耗标准、环保标准等指标。参加联合验收的部门（单位）应根据规定当场出具单项验收意见（或根据国家有关强制性标准提出整改意见），确实不能当场出具单项验收意见的，可先出具初步意见，在3个工作日内出具单项验收意见。

县经信部门牵头对各部门意见进行整理，形成联合验收结论，对联合验收中发现的问题，要在联合验收结论中告知项目业主单位整改要求、整改途径和整改方法。

（四）县经信部门根据各单项验收和联合验收的结论，在联合验收结束后5个工作日内向项目单位提供联合验收备案表。

（五）通过复验的单位，凭联合验收备案表办理不动产权变

更登记；未通过复验的，督促指导其在一年内整改，整改后再提交申请达产复验，并根据复验情况和企业签订的投资管理合同落实奖惩措施。

四、复验标准

项目达产验收须同时达到以下标准：

- （一）固定资产投资强度：不低于企业合同约定指标。
- （二）亩均税收：不低于企业合同约定指标。
- （三）能耗指标：不超过企业合同约定指标的 110%。
- （四）污染物排放：不高于企业合同约定指标。

五、工作要求

（一）加强领导，精心组织。县经信部门要根据本地区实施“标准地”制度的实际情况，加强“标准地”制度适用项目的事后监管，建立并不断完善“标准地”工业项目达产复验联审制度。

（二）明确责任，做好工作。项目达产复验由县经信部门牵头，组织相关部门对相关指标进行一次性联合达产复验。各部门要以高度负责的态度，正确对待达产复验工作，各部门要将审核具体工作明确到人，责任到人。

永嘉县“标准地”项目达产复验联合验收 备案表

_____公司_____项目				
指标	约定值	实际值	部门验收意见	
固定资产投资强度				
亩均税收			国税	
			地税	
能耗指标				
污染物排放				

附件 6

永嘉县不适用“标准地”制度的特殊管理项目清单

根据《永嘉县“标准地”实施方案（试行）》的要求，我县梳理了不适用于“标准地”制度的特殊管理项目清单，主要包括：

1. 政府核准的投资项目目录（工业）（浙江省 2017 版）。

2. 危险化学品类 2828 项（依据：国家安监总局《危险化学品目录》（2015 版））。

1-2 项清单内项目涉及国家、省、市的审批权限，可在标准地内实施，但不适用于承诺制，依据文件均为国家、省最新文件，目录内容随依据文件更新动态更新。

3. 工业地产开发的小微园。

工业地产开发的小微园以地产销售为主，销售的对象不确定且普遍规模偏小，无法用“标准地”行业性控制性指标等招引项目，因此不适用“标准地”制度。

4. 列入政府一事一议的重大产业投资项目。

政府“一事一议”的重大产业投资项目由于项目的特殊性，项目引进具体标准由政府“一事一议”决定，难以套用控制性指标，因此不适用“标准地”制度。

上述清单可作为相关单位推行“标准地”制度工作时，用于产业引入主要依据。

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、检察院，
各民主党派、人民团体，新闻单位。

永嘉县人民政府办公室

2018年6月7日印发
