

旌德县人民政府办公室文件

政办〔2022〕68号

关于印发《旌德经济开发区“标准地”改革 工作方案》的通知

县直有关单位：

为促进土地资源节约集约利用，减少企业投资项目开工前审批环节、缩短审批时间，进一步提升经开区“标准地”改革工作水平，促进经开区高质量发展，现将《旌德经济开发区“标准地”改革工作方案》印发给你们，请遵照执行。

2022年9月23日

旌德经济开发区“标准地”改革工作方案

为贯彻落实《安徽省人民政府办公厅关于全省开发区“标准地”改革的指导意见》（皖政办秘〔2020〕117号）文件精神，结合我县实际，特制定本方案。

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，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，围绕工业富县战略，根据《关于推进经开区高质量发展的实施意见》（旌办发〔2022〕22号）等文件精神，深化“放管服”改革，优化营商环境，促进土地资源节约集约利用，减少企业投资项目开工前审批环节、缩短审批时间，营造创新、务实、高效的发展环境。

（二）基本原则

1. 坚持系统化改革。政府顶层设计，部门政策配套。制定工作方案，开展区域评估，简化审批程序，加快项目落地；根据产业政策、环境保护、能耗、投资和税收等要求，建立土地出让标准体系，提升土地节约集约利用水平，最大限度降低制度性交易成本，减轻企业负担。

2. 坚持市场化配置。坚持市场在资源配置中的决定性作用，依法明晰土地“招拍挂”出让的前置条件，实施“净地”出让，通过政府事前制定发布标准，企业对标竞买土地，构建“公开透明、规范高效”的新型招商模式和良好的营商环境。

3. 坚持全过程监管。精简事前审批环节，强化事中事后监管指导，建立企业承诺信用评价管理机制，加大对诚信主体激励和失信主体惩戒力度，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围。

二、实施范围

在旌德经济开发区范围内新出让的工业、小微产业园等用地。

三、重点工作

1. 开展区域评估工作。按照区域内整体性、综合性统一编制的原则，加快组织实施环境影响评价、节能评估、水土保持方案评估、气候可行性论证、地质灾害危险性评估、压覆矿产资源评估、文物保护、地震安全性评价、水资源论证等区域评估工作，报相关部门审批后，形成明确的限制性和禁止性要求清单，提供给入驻该区域的建设项目免费共享使用。在落实区域环评基础上，入驻项目可以简化环评形式和内容，入驻项目涉及生态环境、安全生产等有重大影响的特殊行业，或高于区域性统一评估标准的，按照相关法律法规执行；在落实区域水土保持方案评价基础上，入驻项目填写水土保持方案评价登记表，并向行政主管部门备案，无需履行水土保持审批手续；在落实区域能评基础上，对《安徽省区域能评暂行办法》（皖发改环资规〔2020〕5号）文件中明确的清单外项目实现承诺备案制和定期报告制，不再单独进行节能审查；原则上不再做气候可行性论证、地质灾害危险性

评估、文物保护评价、地震安全性评价、水资源论证和压覆矿产资源评估等专项评价。

2. 建立控制指标体系。根据产业准入、功能区划和区域评价结果，制定园区内工业项目“标准地”容积率、亩均投资强度、亩均税收、能耗标准、环境标准等控制性指标体系。具体以“标准地”形式供地应达到以下标准：

（1）容积率：项目建筑容积率原则上不低于 1.2（特殊项目“一事一议”）。

（2）固定资产投资强度：200 万元/亩。

（3）能耗标准：符合相关行业能耗控制值。

（4）亩均税收：15 万元/年。

（5）环境标准：建设项目准入环境标准主要包括空间准入标准、污染物排放标准、环境质量管控标准。

（6）其它规划控制指标：建筑密度不低于 40%，绿地率不高于 10%，企业行政办公及生活服务设施（指办公楼、职工宿舍、食堂等）用地比例不得超过项目总用地面积的 7%。

3. 推进“承诺制”审批。以“标准地”形式供地项目审批相关部门按照容缺办理机制（拿地即开工）执行。

4. 加强项目建设监管。项目开工后，相关主管部门要加强事中服务和监管，督促指导企业按照承诺标准及规划方案组织施工，落实工程主体和质量、安全、进度管理，补充完善前期承诺提供的相关材料。一旦发现企业存在违反承诺等行为，责令其限期整改，确保项目按照相关规定和既定计划建设实施。

5. 落实联合验收工作。项目竣工后，建设工程由县住建局牵头，推进联合验收、竣工测验合一改革。通过竣工验收的，将依据容缺办理机制核发的不动产权证更换为土地及地上建筑物合一的不动产权证；未通过竣工核验的，由相关部门责令限期整改，整改后仍不能达到相关规定的，不予更换不动产权证。项目达产后，县经开区牵头，县发改委、县科技商务经信局、县财政局、县生态环境分局、县税务局等单位参与，对能耗标准、环境标准和亩均税收等指标进行达产复核。通过复核的，兑现相关奖励政策；未通过复核的，允许限期整改，期限内未完成整改或整改后再次验收不合格的，按《“标准地”项目投资建设合同》及企业承诺函等追究违约责任。

6. 强化信用管理措施。对守信企业给予政策支持及奖励，对违背信用承诺企业实施联合惩戒，将不良信息的主体信息记入信用档案，并通过在线平台、信用安徽等网站向社会披露。各行业主管部门应依法将企业信用信息作为企业享受优惠政策的重要参考，对失信企业，在财政资金补助、政策兑现、政府采购或参股金融机构等方面依法依规采取惩戒措施。

7. 完善全流程代办机制。“标准地+承诺制”改革突破传统模式，充分简化的事前审批，注重事中事后监管，能有效促进项目加快建设落地。鉴于项目建设审批流程复杂，涉及部门众多，为顺利推进“标准地+承诺制”改革试点工作，相关部门应抽调落实专职代办员，为企业提供全流程代办服务。

四、保障措施

1. 强化组织领导。成立旌德经开区“标准地”改革试点工作领导小组，由县政府主要领导任组长，分管县领导任副组长，各相关单位和相关镇负责人为成员，领导协调经开区“标准地”改革试点工作。领导小组下设办公室，办公室设在经开区管委会，具体负责日常工作。

2. 强化督查考核。加强督查评估、考核评价，具体由县政府督办室牵头组织实施。对工作成效显著的，给予表彰；对措施不力、消极应付、推诿扯皮的相关部门和责任人给予通报批评，情节严重的按照规定追究相关责任。

3. 强化宣传推广。充分利用报纸、电视、互联网和新媒体，广泛宣传经开区“标准地”改革试点工作的重大意义和政策措施，及时总结提炼好做法、好经验。

4. 强化容错机制。鼓励部门先行先试，建立健全容错纠错机制，宽容“标准地”改革试点过程中出现的工作失误，形成“允许改革有失误、但不允许不改革，允许创新有偏差、但不允许墨守成规，允许担当有过失、但不允许敷衍塞责”的鲜明导向，进一步营造有利于改革创新、敢试敢闯的良好氛围。

附件：1. 旌德经开区“标准地”改革试点工作领导小组成员名单

2. 企业投资项目“标准地+“承诺制”审批承诺书（范本）

3. “标准地”项目投资建设合同

附件1

旌德经开区“标准地”改革试点工作 领导小组成员名单

组 长：吴忠梅 县委副书记、县长

副组长：傅 巍 县政府副县长

成 员：张 静 县政府办主任

傅世恩 旌德经开区管委会主任

何艳华 旌阳镇党委副书记、镇长

潘智星 县发改委主任

程 飞 县科技商务经信局局长

鲍童德 县财政局局长

高庆华 县自然资源规划局局长

朱园园 县住建局局长

包忠平 县农水局局长

贺懿华 县文旅局局长

姚盈民 县应急局局长

钱广兵 县统计局局长

金新木 县数据资源管理局局长

潘小辉 县招商合作服务中心主任

张 峰 县生态环境分局党组书记

林 永 县气象局副局长

饶卫国 县税务局局长

王 斌 旌德经开区管委会副主任

领导小组办公室设在经开区管委会，傅世恩同志兼任办公室主任，王斌、程四龙、马学军兼任办公室副主任。

附件2

企业投资项目“标准地+承诺制”审批 承诺书（范本）

旌德经济开发区管委会：

一、项目概况

我公司建设的项目 ，位于 ，占地
面积 亩，总投资 万元，主要建设内容为： 等，总建筑
面积 平方米，购置主要设备 台(套)，主要生产工艺方案为 ，
计划开工时间 ，计划竣工时间 ，该项目符合国家产业
结构调整指导目录（2019 年本）允许类投资范畴。

二、承诺内容

量化控制指标：我公司建设的项目，固定资产投资强度为 ≥ 200 万元/亩、亩均税收 ≥ 15 万元/年，容积率 ≥ 1.2 ，单位工业增加值能耗低于区域能评相关行业能耗控制值。法规政策标准：我公司建设的项目，严格遵守《土地管理法》、《城乡规划法》、《环境保护法》、《安全生产法》等法律规定，严格落实经开区管委会所作的环境影响评价、节能评估、水土保持方案评估、气候可行性论证、地质灾害危险性评估、压覆矿产资源评估、文物保护、地震安全性评价、水资源论证等区域评估标准，项目符合国家产业政策和相关规划，严格执行法人责任制、招标投标制、

工程监理制及合同管理等制度，建设过程符合现场安全生产、文明施工等要求，保证工程质量。

材料真实合法：对所提交资料和填报内容的真实性、合法性、准确性、完整性负责。

接受部门监管：按容缺办理快速高效机制要求及时向审批部门提交材料，办理建设工程规划许可和施工许可等手续。项目建设、竣工验收投产及运行期间，接受审批部门、监管部门、企业运行主管部门等相关部门监管，及时报告重大情况。

项目建设和竣工验收期间，若存在违背承诺或虚假承诺，自愿接受相关部门依据法律法规和相关规定实施的处罚。同意在项目竣工验收后 5 年内未通过达产复核时，退出项目；项目退出时，无息返还未使用年限土地出让金（按年平摊），对地上建筑物等不动产依法评估，政府补偿后收归国有。未履行承诺造成的经济损失由我单位自行承担。

承诺单位（盖章）：

法定代表人签字：

日期：

附件3

“标准地”项目投资建设合同

甲方：旌德经济开发区管理委员会。

乙方：_____。

甲乙双方本着自愿、平等和诚信的原则，经友好协商，就乙方在甲方辖区内投资项目建设事宜签订本合同：

一、项目内容及控制性指标要求

1. 项目名称：_____项目

2. 项目总投资：_____亿元，税收 15 万元/亩以上。

3. 固定资产投资强度：200 万元/亩以上。

4. 容积率：项目建筑容积率原则上不低于 1.2（特殊项目“一事一议”）。

5. 能耗标准：低于吨标煤/万元增加值（低于区域能评相关行业能耗控制值）。

6. 环境标准：建设项目准入环境标准主要包括空间准入标准、污染物排放标准、环境质量管控标准。

7. 其它规划控制指标：建筑密度不低于 40%，绿地率不高于 10%，企业行政办公及生活服务设施（指办公楼、倒班房、食堂）用地比例不得超过项目总用地面积的 7%。

8. 乙方需向甲方提交项目可行性研究报告，甲方项目评审会通过后予以立项。

9. 乙方须在旌德注册具有独立法人资格企业。

二、土地供应

1. 项目拟选址： _____，供地面积约 _____ 亩。

2. 甲方协调相关部门将上述选址所指向的土地使用权进行招拍挂，乙方需按照自然资源规划部门发布的公告要求参与上述土地使用权的公开竞拍。

3. 乙方竞得上述土地使用权后，须按照与自然资源规划部门签订的土地使用权出让合同履行义务。

三、规划建设

1. 土地交付时间以乙方签订的国有土地使用权出让合同约定的时间为准，供地条件应达到“三通一平”。即项目开工前，道路、主供水管道、公共输电线路通达乙方项目用地围墙外围 20 米以内，如因客观原因，道路无法通达的，甲方负责建设临时便道，交付乙方的项目用地场平整坡度控制在 2% 以内（含 2%）；项目用地与道路之间若需建设挡土墙，由乙方负责投资建设。项目用地高于相邻用地之间的挡土墙由乙方在项目用地范围内负责投资建设。

2. 乙方项目建设必须符合国家环保、安全、消防、节能及职业病防治等法律、法规的规定。乙方须按照相关要求办理各项审批、备案等相关手续，甲方协助办理。

3. 乙方开工建设前需依据规划设计条件及相关法律、法规要求，编制项目规划设计方案，并送审、报批。除批准外，宗地上不得建设职工住宅、专家楼、宾馆等非生产性配套设施。

4. 乙方无偿允许政府或甲方同意的公司，为公用事业需要而穿越其空地或绿化区，在地下铺设各种管道、管线。高压电线下不种植高杆植物，建设符合电力、燃气等相关部门规定的安全距

离，确保安全。乙方按照政府相关部门的要求在建设中缴纳农民工工资保证金等义务。

5. 乙方的建设进度安排：乙方同意本建设项目在 年 月 日之前开工，在 年 月 日之前整体竣工。乙方不能按期开工，应及时通知甲方，并提前 30 日向县自然资源规划局提出延建申请，经同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。同时自取得土地使用权之日起两年内完成全部厂房建设并正式投产运营。

乙方同意本建设项目在 年 月 日之前达产，经县自然资源规划局同意开竣工期限顺延的，达产日期相应顺延。

四、优惠政策

根据旌德县年第 次项目评审会议纪要精神，同意乙方享受以下扶持政策：

1. 乙方项目建设进度符合甲方要求的前提下，根据《旌德县支持工业发展若干政策》旌政[2020]65 号文件相关规定，给予乙方享受“固定资产投资奖励政策”。该补助资金按《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70 号）文件规定核算。乙方应当专款专用，补助资金用于与企业生产经营相关的设备购置、技术提升改造以及扩建厂房等，不得用于非生产性支出。

2. 乙方项目在约定建设期间内享受“规费”减免政策。项目投资强度达到亩均 200 万元，在规定期限内按要求完成建设并投产（营业），自投产之日起五年内年均亩均税收达到 15 万元/

亩以上，且乙方项目万元增加值能耗低于 吨标煤，给予乙方享受相应财政扶持政策。

3. 小微企业园项目享受相关政策。

五、合同的解除

1. 若甲方协调相关部门将项目用地招拍挂，乙方未报名参加公开竞拍或虽参与公开竞拍但未取得项目用地所指土地使用权的，甲方有权解除本合同，项目投资损失由乙方自行负责。

2. 若本合同生效后的一年后，乙方拟选的项目用地因甲方原因仍没有进入招拍挂程序，乙方有权解除本合同。

3. 乙方项目自约定的开工时间之日起，六个月内未开工建设的，甲方有权解除合同。

六、指标复核

1. 项目工程竣工验收后，按容缺办理快速高效机制更换土地及地上建筑物合一的不动产权证；未通过竣工核验的，由相关部门责令限期整改，整改后仍不能达到本合同约定的，不予更换土地及地上建筑物合一的不动产权证。

2. 项目达产后，甲方组织相关部门对能耗标准、环境标准和亩均税收等指标进行达产复核。通过复核的兑现相关奖励政策；未通过复核的限期整改，期限内未完成整改或整改后再次验收不合格的，按照本合同、《国有建设用地使用权出让合同》及企业承诺函等追究违约责任。

七、违约责任

1. 乙方自本合同约定的开工时间之日起 6 个月内未开工建设的以及项目中止建设一年以上的，均视为乙方根本违约，甲方

有权解除本合同，并可选择收购乙方不动产（包括不动产相关的附属物及构筑物）。

2. 乙方项目自投产之日起三年内年亩均税收未达到亩均税收要求的，甲方有权单方面解除本协议，向自然资源主管部门提出申请解除土地出让合同，并无需向乙方承担责任。

3. 乙方未按合同时间竣工、竣工后不满足达产要求、或达产后未达到年亩均税收、固定资产投资强度未达到的，则由甲方提前无偿收回土地使用权，并对土地上建筑物进行评估，甲方按照评估价格选择收购乙方不动产（包括不动产相关的附属物及构筑物）。

八、资产收购条款

1. 乙方同意甲方收购乙方不动产的，乙方有义务配合甲方对乙方不动产进行评估，双方同意参照重置成本法结合成新率对乙方不动产进行评估。交易所涉税费按照法律相关规定各自缴纳，收购价款甲方有权提存至公证机构，待乙方安置好职工及其他善后工作后，按照甲方的指令由公证机构转付。

2. 评估机构由双方共同选择，若乙方接甲方通知后不配合甲方共同选定评估机构的，则甲方可自行选定评估机构按照土地房产等部门提供的相关数据对不动产进行评估，评估范围仅包括土地使用权及房产。

3. 甲方不收购乙方项目生产设备等其他可移动资产，该资产由乙方按照甲方要求的时限搬离，若未按期搬离的，视为乙方放弃上述可移动资产所有权，甲方可自行处置无需承担任何费用。

4. 乙方所涉职工安置由乙方自行负责，与甲方无涉。

九、送达条款

1. 各方指定专人为本合同中的联络人来处理为本合同的履行事宜，其中，甲方指定（手机）为甲方的联络人；乙方指定为（手机）为乙方的联络人。

2. 各方确认，本合同上各方的住所地、地址或联络人的手机、微信为约定的送达地址。本约定送达地址或联络人的手机、微信变更时，提供地址一方应当履行通知义务，通过书面方式向合同相对人进行通知。未按前述方式履行通知义务，双方所约定的送达地址仍视为有效送达地址。

3. 本合同约定送达地址的适用范围包括非诉阶段和争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。对于本合同约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达或短信、微信送达，即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书或短信、微信送达的文书，由于本合同的约定，也应当视为送达。

4. 本合同就送达地址所作的约定，属于合同中独立存在的有关有效送达地址的确认和解决争议方法的条款，当事人依合同约定承担有效送达的法律后果。

十、争议解决条款

若甲方认为乙方违约，相关职能部门有权作出行政决定，乙方若不服，可依法申请行政复议或行政诉讼，若乙方未在法定期限内申请复议或诉讼，甲方有权向法院申请非诉强制执行；若乙方认为甲方违约，可直接诉请本合同履行地法院判决。

十一、其他

1. 本合同签订地为旌德县，签订时间为____年____月____日。

2. 本合同一式__份，甲方执__份，乙方执__份，具有同等法律效力；自各方签章且法定代表人或授权代表签字之日生效。

3. 本合同未尽事宜，可由双方另行协商签订补充协议作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

日期：

日期：

