

青岛西海岸新区管委文件

青西新管发〔2020〕1号

青岛西海岸新区管委 关于印发青岛西海岸新区企业投资项目 “标准地”工作实施方案的通知

各大功能区管委

各镇人民政府，各街道办事处，灵山岛省级自然保护区管委，管委各部门，区直各单位，驻区各单位：

《青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案》已经管委研究同意，现印发给你们，望认真贯彻执行。

青岛西海岸新区管委

2020年1月8日

（此件主动公开）

青岛西海岸新区 企业投资项目“标准地”工作实施方案

为进一步优化我区营商环境，深化资源要素配置市场化改革，提高土地利用效率，探索土地全生命周期管理，保障重大项目落地，促进新旧动能转换，结合西海岸新区实际，制定本方案。

一、指导思想

以推动实体经济高质量发展为主线，以实现土地要素市场化配置为目标，以激发市场主体活力为导向，围绕“事前定标准、事中抓创新、事后强监督”，建立“标准地”工作制度，有机衔接“亩均论英雄”改革，集约利用土地，调优产业结构，提升产业层次，改进监管方式。

二、基本原则

（一）坚持市场化配置。坚持市场在资源配置中起决定性作用，明晰土地出让的系列标准，以市场选项目、引项目，构建新型招商模式和良好的营商环境。

（二）坚持节约集约用地。贯彻资源节约优先战略，深化以亩产论英雄、以集约促转型的理念，遵循“市场配置、完善政策、优化扶持”原则，大力推行节约集约用地，提升土地亩产效率。

（三）坚持全过程监管。建立土地出让标准体系，推动项目建设、竣工、达产、股权变更等环节事中事后监管全覆盖，创新监管模式，加强承诺履约管理，合理应用信用评价，实行联合激励和联

合惩戒制度，保障“标准地”推动有序高效。

三、概念定义

企业投资项目“标准地”，是指在完成相关区域评估基础上，带着投资、建设、税收、能耗、环境、科技等至少六项基本指标出让的国有建设用地，也可探索设置“软指标”。

四、主要目标

在生物医药、集成电路等产业先行实施，并推行到西海岸新区全部新增工业用地。对改扩建项目、纳入司法处置程序的存量工业用地，探索采用“标准地”模式，并逐步向生产性服务业、仓储物流等项目延伸推广。

五、工作任务

企业投资项目“标准地”工作全流程管理主要包括出让前准备、按标出让、审批服务、监督管理等主要环节。

（一）完善“标准地”出让准备工作

1. 完成“标准地”区域评估工作。加快推进土地储备整理工作，实现工业用地成方连片，达到“净地”出让标准。依据《关于做好建设项目区域化评估评审工作的通知》（青西新管办发〔2016〕62号），推行环境影响、文物影响评价等事项区域评估工作。根据区域评估情况完善项目准入要求，制订出台相关区域评估事项审批负面清单的指导性目录，构建与区域评估相适应的监管体系。

2. 构建“标准地”出让指标标准体系。根据《山东省建设用地控制指标》（2019年版）、《产业结构调整指导目录》（2019年本）、《政府核准投资项目目录》（青岛市2017年本），结合西海岸新区准入和相关区域评估等要求，制定《青岛西海岸新区企业

投资项目“标准地”指导性控制指标》（见附件2，以下简称“区控指标”），明确由固定资产投资强度、容积率、亩均税收、单位增加值能耗、单位排放增加值、R&D经费支出占比等至少六项指标构成，并建立指标动态调整机制，根据实际情况适时修订，积极探索人才引进等方面的“软指标”。

（二）创新土地出让模式

西海岸新区企业投资项目“标准地”出让时，有关部门要按照地块所在区域的相关控制性指标，结合具体项目准入，强化能耗、污染物排放等总量控制，合理提高并提前明确具体标准，由区自然资源局发布出让公告。探索创新工业用地竞价方式，在符合相关法定条件下，鼓励增加竞报亩均税收等指标。意向企业竞得“标准地”后，须与区自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，同步签订包含开竣工、投达产、能耗、环境等内容的建设项目履约监管协议，明确用地标准、履约标准和违约责任；企业根据约定缴纳全部土地出让金和有关税费后，按规定程序申请办理国有建设用地使用权初始登记。

（三）加速“标准地”审批手续办理

以“标准地”方式实施的企业投资项目，由各大功能区及区行政审批服务局提供全流程代办服务，在审批手续办理过程中，涉及区域评估事项，可通过承诺制直接采用该区域评估成果。基于自愿原则，可开展模拟审批，与区域评估、承诺制相结合，实现“拿地即开工”；未采用模拟审批的，结合区域评估、公告制、承诺制等，提高审批效率，快速完成各项审批。

（四）建立“标准地”全过程监管体系

根据“谁主管、谁监管、谁负责”的原则，各相关部门应建立

覆盖“标准地”项目建设、竣工验收、达产复核、股权变更等环节监测核查机制，实施全覆盖、全过程的联动协同监管体系。

1. 建设期监管。项目开工后，由区住建部门对项目开工时间进行审核验收；各有关部门应与项目主体协调对接，加强指导服务和监督，督促企业落实工程主体和质量、安全、进度管理。发现违反承诺的行为，责令企业限期整改，确保项目按照相关规定和既定计划建设实施。

用地企业应承担并落实工程主体责任和质量、安全、进度管理，确保工程按照相关规定和既定计划实施。不能按期开工的，应提前30日向区自然资源局提出延建申请，经同意后，其项目竣工时间相应顺延，但延期不得超过1年。造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）进行处置。各有关中介机构（设计、监理、能评、测绘等）应履行相关责任和义务，保障工程按标施建。

2. 竣工验收监管。企业可自行组织竣工验收，按要求委托联测联核，形成验收结果及相应的报告和材料，向区行政审批服务局提出竣工联合验收申请。由区行政审批服务局牵头，会同区发改、自然资源、住建、生态环境等部门，负责对指标内容进行联合竣工验收，并出具竣工验收意见书，其中由区发展改革局负责对固定资产投资强度及单位增加值能耗进行专项验收；由区自然资源局对容积率等建设指标进行专项验收；由市生态环境局西海岸新区分局对单位排放增加值等环境指标进行专项验收；涉及其它专项指标的，由其相关主管部门负责专项验收。未通过上述验收的，企业按照承诺及合同约定相关条款要求限期整改后申请复核，整改期限原则上不超过半年。验收通过或经整改后复核通过的，办理不动产权证登记。

整改后仍不能达到建设项目履约监管协议的，竣工核验不予通过，其违约责任按合同相关条款执行。

3. 达产验收监管。项目完成达产或在达产期限届满前，企业应提出达产复核书面申请，由各大功能区、镇街牵头会同相关部门开展达产复核算收，并出具达产复核意见书；由区财政局负责对项目亩均税收指标进行专项复核算收，并出具复核意见书；区发展改革局负责对分步建设的固定资产投资强度进行复核。未通过复核的，企业按照承诺及合同约定相关条款要求限期整改后申请复核，原则上整改期最长不超过1年。整改后未达到建设项目履约监管协议约定的，达产核验不予通过，其违约责任按合同相关条款执行。

4. 信用评价体系保障。对未按协议或承诺约定实施项目建设运营、且未及时整改到位的企业实行守信联合激励和失信联合惩戒制度，让失信企业或个人“一处失信、处处受限”。将企业落实承诺行为信息记入信用档案，由西海岸新区相关部门依法依规予以处置，并向社会公开披露，信用评价结果作为企业享受差别化优惠政策的重要参考，针对严重失信的用地企业，实施联合惩戒。

（五）衔接“亩均论英雄”

项目达产复核完成后，有机衔接“亩均论英雄”，对实行“标准地”制度的项目开展“亩均效益”综合评价工作，以“亩均效益”为核心，以要素资源市场化配置为导向，以差别化政策为手段，坚持以正向引导为主，推动资源要素向高效益、高产出、高技术、高成长性企业集聚；落实反向倒逼措施，倒逼落后和严重过剩产能退出，低效企业转型。

四、保障措施

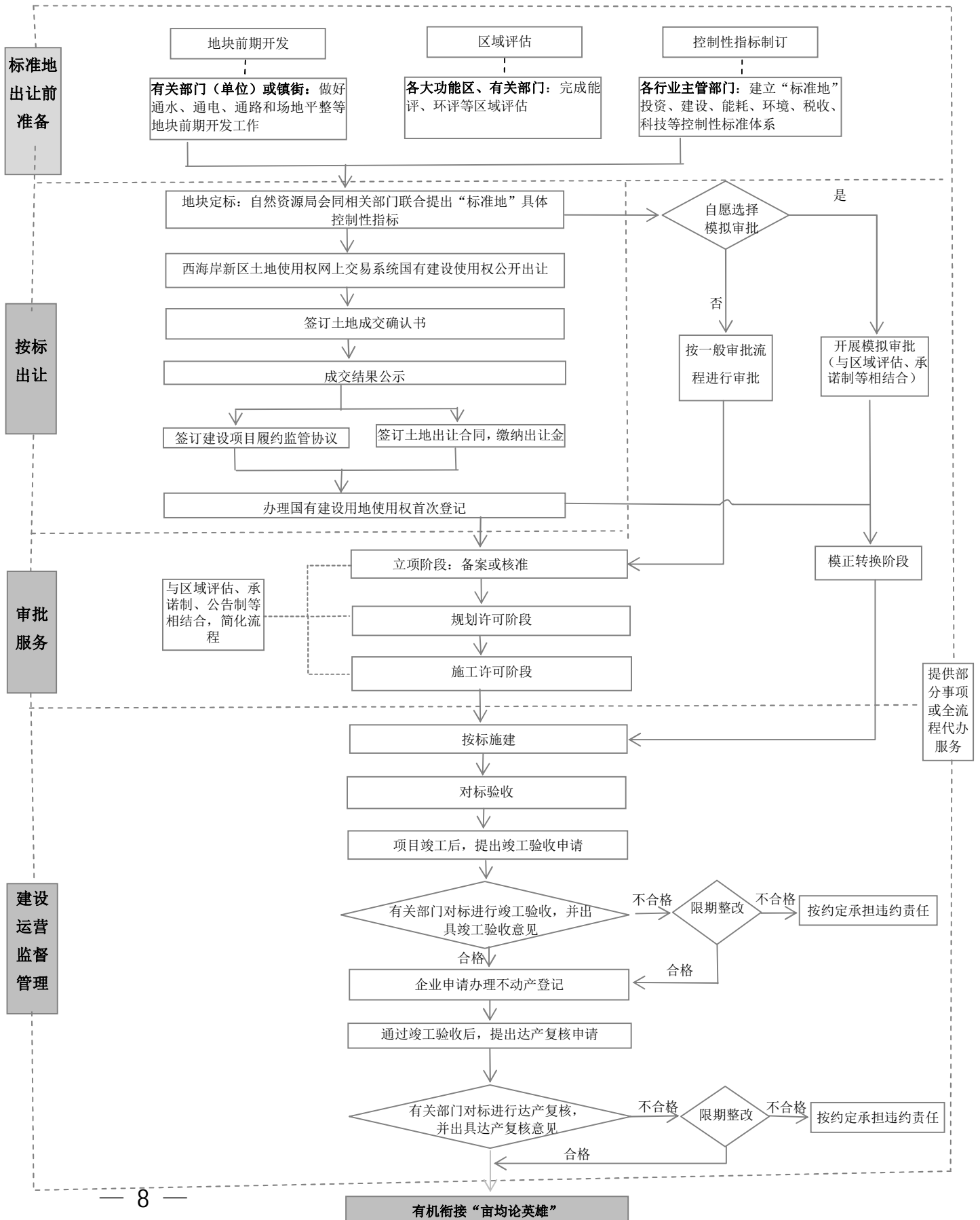
（一）加强组织管理。将“标准地”推进工作纳入工委督查考

核、管委重要工作日程，定期组织召开专题工作会议，汇报进展、解决问题；牵头责任单位对照部门责任配档表研究制定具体实施细则，将任务落实到部门、细化到人，坚持主要领导牵头负责，分管领导具体落实，相关部门合力推进。

（二）强化评估总结。采取第三方评估等方式，对“标准地”开展情况、实施效果、企业感受等进行综合评估，强化评估结果应用，不断完善试点政策、提高改革质量。加强改革宣传，正确引导社会预期，并及时总结提炼，形成可复制、可推广经验。

- 附件：1. 企业投资项目“标准地”全过程管理操作流程图
2. 青岛西海岸新区新增工业项目“标准地”指导性控制指标
3. 工作职责配档表

企业投资项目“标准地”全过程管理操作流程图



附件 2

青岛西海岸新区工业项目“标准地” 指导性控制指标

行业代码	名称	固定资产投资强度 (万元/亩)	容积率	亩均税收 (万元/亩)	单位增加值能耗 (吨标煤/万元)	单位排放增加值 (万元/吨)	R&D 经费支出与主营业务收入之比
13	农副食品加工业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.31	≥ 267	≥ 1.45
14	食品制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.88	≥ 209	≥ 1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 1.77	≥ 645	≥ 5.6
16	烟草制品业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	—	—	—
17	纺织业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.26	≥ 112	≥ 0.7
18	纺织服装、服饰业	≥ 500	≥ 2.0	≥ 40	≤ 0.12	≥ 505	≥ 3.3
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.29	≥ 266	≥ 0.7
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.36	≥ 638	≥ 1.0
21	家具制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.07	—	≥ 0.8
22	造纸和纸制品业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 5.16	≥ 179	≥ 1.0

行业代码	名称	固定资产投资强度 (万元/亩)	容积率	亩均税收 (万元/亩)	单位增加值能耗 (吨标煤/万元)	单位排放增加值 (万元/吨)	R&D 经费支出与主营业务收入之比
23	印刷和记录媒介复制业	≥ 500	≥ 1.8	≥ 40	≤ 0.13	—	≥ 1.2
24	文教、工美、 体育和娱乐用品制造业	≥ 500	≥ 2.0	≥ 40	≤ 0.12	≥ 6177	≥ 2.1
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	≥ 500	≥ 1.0	≥ 40	—	≥ 310	≥ 0.2
26	化学原料和化学制品制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	—	≥ 274	≥ 1.1
27	医药制造业	≥ 500	≥ 1.8	≥ 40	≤ 0.1	≥ 1060	≥ 4.3
28	化学纤维制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.52	—	≥ 25.7
29	橡胶和塑料制品业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.61	≥ 605	≥ 2.1
30	非金属矿物制品业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	—	≥ 52	≥ 1.1
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	—	≥ 37	≥ 1.4
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	—	≥ 805	≥ 0.6
33	金属制品业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.27	≥ 689	≥ 1.1
34	通用设备制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.23	≥ 2194	≥ 1.7

行业代码	名称	固定资产投资强度 (万元/亩)	容积率	亩均税收 (万元/亩)	单位增加值能耗 (吨标煤/万元)	单位排放增加值 (万元/吨)	R&D 经费支出与主营业务收入之比
35	专用设备制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.09	≥ 9391	≥ 2.6
36	汽车制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.12	≥ 5470	≥ 1.4
37	铁路、船舶、 航空航天和其他 运输设备制造业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.24	≥ 3183	≥ 1.8
38	电气机械和器 材制造业	≥ 500	≥ 1.8	≥ 40	≤ 0.07	≥ 9997	≥ 1.6
39	计算机、通信 和其他电子设备 制造业	≥ 500	≥ 2.0	≥ 40	≤ 0.08	≥ 967	≥ 2.8
40	仪器仪表制造 业	≥ 500	≥ 1.8	≥ 40	≤ 0.05	—	≥ 2.6
41	其他制造业	≥ 500	≥ 2.0	≥ 40	—	—	≥ 0.8
42	废弃资源综合 利用业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	—	—	≥ 0.7
43	金属制品、机 械和设备修理 业	≥ 500	≥ 1.5	≥ 40	≤ 0.48	—	≥ 0.7
44	电力、热力生 产和供应业	≥ 500	≥ 1.0	≥ 40	≤ 17.57	≥ 41	≥ 0.2

行业代码	名称	固定资产投资强度 (万元/亩)	容积率	亩均税收 (万元/亩)	单位增加值能耗 (吨标煤/万元)	单位排放增加值 (万元/吨)	R&D 经费支出与主营业务收入之比
45	燃气生产和供应业	≥ 500	≥ 1.0	≥ 40	≤ 0.09	—	—
46	水的生产和供应业	≥ 500	≥ 1.0	≥ 40	≤ 0.26	—	≥ 2.5

注：各项指标由主管部门确定细则，根据实际情况适时修订，动态调整，特殊项目“一事一议”。

附件 3

工作职责配档表

工作目标	具体工作事项	责任单位
1、完成“标准地”区域评估工作	加快推进土地储备整理工作，实现工业用地成方连片，达到“净地”出让标准。	区自然资源局、融控集团等
	依据《关于做好建设项目区域化评估评审工作的通知》（青西新管办发〔2016〕62号），推行环境影响、文物影响评价等事项区域评估工作。	有关大功能区 市生态环境局西海岸新区分局（环境影响评价）、 区自然资源局（压覆矿产、地质灾害评价）、区 文化旅游局（文物影响评价）、区城市管理局（水 土保持、水资源论证、防洪影响、交通影响评价）、 区应急管理局（地震安全评价）、区气象局（雷 电灾害风险评价）
	根据区域评估情况完善项目准入要求，制订出台相关区域评估事项审批负面清单的指导性目录，构建与区域评估相适应的监管体系。	市生态环境局西海岸新区分局、区自然资源局、 区文化旅游局、区城市管理局、区应急管理局、 区气象局

工作目标	具体工作事项	责任单位
2、构建“标准地”出让指标标准体系	结合西海岸新区准入和相关区域评估等要求，制定《青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”指导性控制指标》，明确由固定资产投资强度、容积率、亩均税收、单位增加值能耗、单位排放增加值、R&D经费支出占比等至少六项指标构成，并建立指标动态调整机制，根据实际情况适时修订，积极探索人才引进等方面的“软指标”。	区发展改革局（固定资产投资强度、单位增加值能耗）、区自然资源局（容积率）、市生态环境局西海岸新区分局（单位排放增加值）、区财政局（亩均税收）、区工业和信息化局（R&D经费支出占比）
3、创新“标准地”按标出让模式	西海岸新区企业投资项目“标准地”出让时，按照地块所在区域的相关控制性指标，结合具体项目准入，合理提高标准、强化能耗、污染物排放等总量控制，合理提高并提前明确具体标准，由区自然资源局发布出让公告。	区发展改革局（固定资产投资强度、单位增加值能耗）、区自然资源局（容积率）、市生态环境局西海岸新区分局（单位排放增加值）、区财政局（亩均税收）、区工业和信息化局（R&D经费支出占比）
	探索创新工业用地竞价方式，在符合相关法定条件下，鼓励增加竞报亩均税收等指标。意向企业竞得“标准地”后，须与区自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》。	区自然资源局
	同步签订包含开竣工、投达产、能耗、环境等内容的建设项目履约监管协议，明确用地标准、履约标准和违约责任。	属地大功能区、镇街、招商单位
	企业根据约定缴纳全部土地出让金和有关税费后，按规定程序申请办理国有建设用地使用权初始登记。	区自然资源局

工作目标	具体工作事项	责任单位
4、加速“标准地”审批手续办理	以“标准地”方式实施的企业投资项目，由各大功能区及区行政审批服务局提供全流程代办服务。	各大功能区、区行政审批服务局
	在审批手续办理过程中，涉及环评、节能等区域评估事项，可通过承诺制直接采用该区域评估成果。基于自愿原则，可开展模拟审批，与区域评估、承诺制相结合，实现“拿地即开工”；未采用模拟审批的，结合区域评估、公告制、承诺制等，提高审批效率，快速完成各项审批。	各大功能区、区行政审批服务局、相关审批服务部门
5、建设期监督管理	项目开工后，由区住建部门对项目开工时间进行审核验收；各有关部门应与项目主体协调对接，加强指导服务和监督，督促企业落实工程主体和质量、安全、进度管理。发现违反承诺的行为，责令企业限期整改，确保项目按照相关规定和既定计划建设实施。	区住房城乡建设局
	用地企业应承担并落实工程主体责任和质量、安全、进度管理，确保工程按照相关规定和既定计划实施。不能按期开工的，应提前 30 日向区自然资源局提出延建申请，经同意后，其项目竣工时间相应顺延，但延期不得超过 1 年。造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》进行处置。各有关中介机构（设计、监理、能评、测绘等）应履行相关责任和义务，保障工程按标施建。	区自然资源局

工作目标	具体工作事项	责任单位
6、竣工验收监督管理	<p>企业可自行组织竣工验收，按要求委托联测联核，形成验收结果及相应的报告和材料，向区行政审批服务局提出竣工联合验收申请。由区行政审批服务局牵头，会同区发改、自然资源、住建、生态环境等部门，负责对指标内容进行联合竣工验收，并出具竣工验收意见书，其中由区发展改革局负责对固定资产投资强度及单位增加值能耗进行专项验收；由区自然资源局对容积率等建设指标进行专项验收；由市生态环境局西海岸新区分局对单位排放增加值等环境指标进行专项验收；涉及其它专项指标的，由其相关主管部门负责专项验收。未通过上述验收的，企业按照承诺及合同约定相关条款要求限期整改后申请复核，整改期限原则上不超过半年。验收通过或经整改后复核通过的，办理不动产权证登记。整改后仍不能达到建设项目履约监管协议的，竣工核验不予通过，其违约责任按合同相关条款执行。</p>	<p>区行政审批局、区自然资源局、区发展改革局、区住房城乡建设局、市生态环境局西海岸新区分局</p>

工作目标	具体工作事项	责任单位
7、达产验收监督管理	<p>项目完成达产或在达产期限届满前，企业应提出达产复核书面申请，由各大功能区、镇街牵头会同相关部门开展达产复核验收，并出具达产复核意见书；由区财政局负责对项目亩均税收指标进行专项复核验收，并出具复核意见书；区发展改革局负责对分步建设的固定资产投资强度进行复核。未通过复核的，企业按照承诺及合同约定相关条款要求限期整改后申请复核，原则上整改期最长不超过1年。整改后未达到建设项目履约监管协议约定的，达产核验不予通过，其违约责任按合同相关条款执行。</p>	各大功能区、镇街、区财政局、区发展改革局
8、信用评价体系保障	<p>对未按协议或承诺约定实施项目建设运营、且未及时整改到位的企业实行守信联合激励和失信联合惩戒制度，让失信企业或个人“一处失信、处处受限”。将企业落实承诺行为信息记入信用档案，由西海岸新区相关部门依法依规予以处置，并向社会公开披露，信用评价结果作为企业享受差异化优惠政策的重要参考，针对严重失信的用地企业，实施联合惩戒。</p>	各相关主管部门、各大功能区、各镇街

(此页无正文)

抄送：工委区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，
区纪委监委办公室，区人武部办公室，区法院，区检察院。

青岛西海岸新区管委办公室

2020年1月8日印发
