

武汉市东西湖区人民政府办公室文件

东政办〔2021〕18号

东西湖区人民政府办公室关于印发东西湖区全面开展 新增工业用地“标准地”出让工作方案的通知

各街道办事处，开发区管委会各产业办公室，区人民政府各部门，
区直各单位：

《东西湖区全面开展新增工业用地“标准地”出让工作方案》
已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

东西湖区人民政府办公室

2021年4月27日



东西湖区全面开展新增工业用地 “标准地”出让工作方案

根据《市人民政府办公厅关于加快推进全市新增工业用地“标准地”出让工作的通知》（武政办〔2020〕118号）精神，为深化落实“放管服”改革，进一步优化营商环境，强化节约集约用地，现结合我区实际，特制订本方案：

一、工作目标

“标准地”出让，是指在完成区域性统一评价的基础上，明确工业项目建设用地主要控制指标，严格实行“净地”出让，在土地招标拍卖挂牌出让时附带指标一同公开出让，企业竞得土地后签订《东西湖区“标准地”投资建设合同》（详见附件1）、《国有建设用地使用权出让合同》以及《东西湖区“标准地”企业信用承诺书》（详见附件2）即可开工，竣工后再验收复核的一种土地出让方式。

2021年起，东西湖区按要求将全面推行新增工业用地“标准地”出让制度。

二、重点任务及责任分工

（一）制订土地供应计划

各街道办事处（常青花园社管办）、开发区管委会各产业办公室应当结合辖区经济发展需求及招商引资有关情况，统筹考虑、综合研判，科学确定工业用地年度土地供应计划，对符合城

市整体规划和产业功能布局的工业项目用地应保尽保。

（二）开展区域性统一评价

区发展和改革局负责统筹东西湖区工业用地标定地价范围内的区域统一性评价工作，包括区域规划环评、水土保持、矿产压覆、地质灾害危险性、洪水影响、区域能评、文物保护、地震安全性、气候可行性等。要协调其他责任单位制定对接方案，并根据所有评价工作成果与结论，形成整体性、区域性评估结果，制定可应用于具体工业用地的“地块统一性评价表”。

区自然资源和规划局根据现行区域性压覆矿产资源调查、地质灾害危险性评估的规范，负责组织编制、报批统一评价范围内涉及压覆的重要矿产资源审批、地质灾害危险性评估报告。

区生态环境分局根据区域性环境影响评价的规范，按照环保系统上级要求，负责开展统一评价范围内环境影响评价工作。

区水务和湖泊局根据水土保持方案、洪水影响评价区域性统一评价的规范，负责开展范围内统一的水土保持方案、洪水影响评价报批。

区文化和旅游局负责组织开展统一评价范围内的文物调查，对可能埋藏文物的区域开展考古勘探，统一开展评估；对已纳入控制性建设详细规划中的文物保护规划进一步确定或更新。

区气象局负责组织开展统一评价范围内气候可行性论证。

区应急管理局依据地震安全性区域评价相关规范，组织开展区域性地震安全性评价工作。

区发展和改革局应加快统筹完成区域统一性评价工作，各责任单位要高度重视，将区域性统一评价作为推进全区“放管服”改革、优化营商环境的重要抓手，切实加强组织领导，形成工作合力，根据区发展和改革局具体要求及时完成各自工作。各评价工作可根据实际工作需要整体评价或进一步分区域评价，最终成果须覆盖东西湖区工业用地标定地价整体范围，并可应用于单个投资项目。完成区域统一性评价区域新落户的工业项目不再另行提交相关评估报告。区域统一性评价工作为开展工业用地“标准地”出让工作的基础，采取“先完成，先汇总、先运用”的原则尽早完善，对暂未完成评价工作的指标，在“地块统一性评价表”对应项中明确“未评价”。如发现抵制或者消极对待区域统一性评价工作的，将严肃追责问责。

（三）严格执行“净地”出让规定

各街道办事处（常青花园社管办）、开发区管委会各产业办公室向区自然资源和规划局提交供地申请时，同步提交“地块周边情况说明”，明确拟供地块周边道路、供电、供水、排水、通讯等情况，并确保拟供土地权属清晰，征收补偿安置落实到位，没有法律经济纠纷；加大项目外围城市道路、水、电、气等设施配套建设，保障项目具备“三通一平”等动工开发基本条件。

（四）明确控制指标

区商务局、各街道办事处（常青花园社管办）、开发区管委会各产业办公室负责项目引进，并会同相关行业主管部门按照

“3+X”模式确定“标准地”的控制性指标。“3”即：固定资产投资强度、亩均税收、建筑容积率，继续严格按照《武汉临空港经济技术开发区管委会关于进一步规范招商引资工作流程的意见》（武临开〔2018〕2号）执行，区发展和改革委员会将此三项指标纳入“地块统一性评价表”。“X”即：单位能耗标准、单位排放标准、安全生产管控指标等其他控制性指标。结合我区实际情况，区行政审批局针对单位能耗标准指标、区生态环境分局针对单位排放标准指标、区应急管理局针对安全生产管控指标等是否纳入控制指标和标准进行研判，并提交区人民政府相关会议审定。如纳入控制指标，操作模式和时限要求参照“区域性统一评价”执行，并按实际需要实行动态调整。

（五）工业用地“标准地”出让程序

1. 街道办事处（常青花园社管办）、开发区管委会各产业办公室到区自然资源和规划局土地中心领取拟供地块资料，包括地块号、地块位置、土地面积等；

2. 街道办事处（常青花园社管办）、开发区管委会各产业办公室向区发展和改革委员会申请办理项目用地“区域性统一评价”和“3+X”指标等意见；

3. 区发展和改革委员会根据区域性统一评价成果及相关要求，出具拟供地块的“地块统一性评价表”。

4. 街道办事处（常青花园社管办）、开发区管委会各产业办公室持“地块统一性评价表”及其他供地申请资料（包括供地申

请、同意落户纪要、招商协议、产业发展监督履约承诺函、产业发展监管协议书、地块周边情况说明等)向区自然资源和规划局申请供地。

5. 区自然资源和规划局按规定程序报批国有建设用地使用权出让方案,将确定的“区域性统一评价”和“3+X”指标作为工业用地准入条件在出让文件中一同发布,一次性告知竞买者。

(六) 签订合同和承诺书

通过招标采购挂牌出让方式取得“标准地”的,土地竞得人应当与区人民政府签订《东西湖区“标准地”投资建设合同》(应当明确“3+X”控制性指标、竣工验收、达产复核、违约责任等事项)以及《东西湖区“标准地”企业信用承诺书》,并连同其他要件向区自然资源和规划局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》;企业按照约定缴纳全部土地出让金等税费后,申请办理国有建设用地使用权首次登记不动产权证书,注明属工业项目“标准地”性质。

(七) 竣工验收、达产复核

竣工验收。区行政审批局组织相关部门根据固定资产投资强度、建筑容积率等相关指标进行联合竣工验收。验收合格的,出具竣工验收意见书,不动产登记机构及时办理不动产变更登记,并注明达产复核期限;不合格的,由未达标指标的主管部门责令企业限期整改,未如期完成整改或者整改后仍不能达到验收标准的,验收不予通过。

达产复核。工业项目通过竣工验收并投产后，在约定期限内，区科学技术和经济信息化局会同相关部门开展达产复核。达产复核合格的，出具达产复核意见书；不合格的，责令其限期整改。如未按期完成整改或者整改后仍不能达到约定条件的，达产复核不予通过。

（八）加强征信管理和督促检查

各相关单位应当启动监管机制并全面履行监管职责，依照各自职能及时发现和纠正违法违规行为，并及时通报相关主管部门，共享监管信息，依法查处。由区人民政府牵头组织各相关部门和单位，加强征信管理，通过“信用武汉”平台，实现各部门和单位信用信息全面整合、信息共享和有效运用，将企业落实承诺行为信息记入信用档案并依法公开，切实推动事中事后监管工作的落实。

三、保障措施

（一）加强组织领导。区人民政府建立相应工作机制，加强对“标准地”出让工作的组织领导，确保按目标按进度推进“标准地”出让工作。

（二）明确责任分工。区人民政府负责组织“标准地”出让工作；地块成交后，各街道办事处（常青花园社管办）、开发区管委会各产业办公室负责协助所管辖企业与区人民政府签订《东西湖区“标准地”投资建设合同》以及督促企业签订《东西湖区“标准地”企业信用承诺书》。区级相关职能部门按照各自职责做好

相关工作。

区发展和改革局负责区域统一评价工作，参与竣工验收、达产复核；区自然资源和规划局负责“标准地”土地供应计划和实施工作，定期通报“标准地”成交信息，负责不动产权登记，参与竣工验收、达产复核；区行政审批局牵头组织项目竣工验收；区科学技术和经济信息化局牵头负责项目达产复核，参与竣工验收；区商务局负责加强对工业“标准地”出让的政策宣传并落实到招商协议，牵头对招商协议落实情况进行监督，参与达产复核；区生态环境分局负责指导相关产业环境影响评价，督促企业依法开展环境影响评价，落实相关环保措施，参与项目竣工验收、达产复核；区住房和城乡建设局参与竣工验收；区财政局、区税务局负责对亩均税收执行情况进行联合验收；区应急管理局负责督促项目建设单位落实企业安全生产主体责任，依法开展建设项目安全设施“三同时”工作。

（三）强化改革协同。各相关单位要将“标准地”出让工作作为“放管服”改革及优化营商环境的重要内容。“标准地”出让要有效对接“放管服”改革、区域统一评价、审批制度优化、容缺审批、告知承诺制、先建后验等改革措施，充分发挥改革叠加效应，促进实现拿地即开工。

附件 1

东西湖区“标准地”投资建设合同

(示范文本)

甲方(区人民政府): _____

乙方(土地受让者): _____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规、规章的规定,本着平等、自愿、诚实信用和节约集约利用土地的原则,经双方协调一致,订立本合同。

一、地块基本情况和控制性指标要求

(一)宗地编号:_____

(二)宗地位置:_____

(三)宗地用途:_____

(四)项目出让面积(平方米):_____

(五)项目建筑容积率:_____

(六)项目投资规模:固定资产投资强度不低于_____万元/亩;亩均税收_____万元/亩。

(七)土地出让价款_____万元,约定缴款期限_____前。

(八)乙方付清土地出让价款后2个月内由甲方负责交付土地,双方确认完成交地且无异议后签订《交地确认书》,签订之日即为土地交付之日。

二、甲方权利和义务

(一) 严格执行“标准地”出让规定。

(二) 协调相关部门。对照本合同控制性指标要求对乙方实施的建设项目在约定期限内完成竣工验收、达产复核。

(三) 协调各职能部门为乙方办理建设、规划、环保、土地、税务、工商等相关手续。

(四) 竣工验收未通过的，甲方有权提请自然资源部门不予办理国有建设用地使用权及房屋（构筑物）登记。竣工验收或达产复核未通过的，甲方有权提请有关部门依照国家和省规定纳入本级公共征信系统，依法提供查询或予以公示。

(五) 其他……

三、乙方权利和义务

(一) 承担并落实工程主体责任，确保工程符合相关规定，严格按照既定计划实施。

(二) 自觉接受甲方及相关政府部门的监督和指导，对检查提出的整改通知，需及时整改。

(三) 在项目达产复核前，乙方以受让地块的国有建设用地使用权进行融资的，乙方承诺抵押融资金额不超过国有建设用地使用权出让价款。

(四) 其他……

四、竣工验收和达产复核

本合同项下宗地建设项目竣工验收和达产复核按东西湖区

企业投资工业项目“标准地”有关项目竣工验收和达产复核规定执行。

五、违约责任

(一) 甲方未按本合同约定履行应尽义务,造成乙方经济损失的,应予以一定补偿;因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产复核延期的,企业承诺的时间期限可依申请相应顺延。

(二) 乙方未达到控制性指标,或其他原因导致企业投资“标准地”出让项目无法实现的,甲方有权解除本合同,并依法向乙方主张相应的损害赔偿等违约责任。

(三) 甲方或乙方违约的,应当承担违约金大写_____元(¥_____元)。

六、不可抗力

“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。因不可抗力不能履行本合同的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任,但法律另有规定的除外。

七、争议解决方式

(一) 凡因本协议书引起的任何争议,由双方协商解决,若协商不成的,按以下方式解决:

1. 提交_____仲裁委员会进行仲裁;
2. 依法向东西湖区人民法院起诉。

(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。

八、合同效力

(一) 本协议书一式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执两份。

(二) 本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

(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。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

年 月 日

年 月 日

附件 2

东西湖区“标准地”企业信用承诺函

(示范文本)

为提高土地利用水平，优化土地资源要素配置，本着平等、自愿、诚实守信和节约集约利用土地的原则，依照《东西湖区“标准地”投资建设合同》，本企业承诺如下：

一、承担诚实守信、勤勉尽责义务，严格遵守国家和省的相关法律法规、政策和标准。

二、严格按照承诺的各项指标进行项目建设。

三、严格遵守《东西湖区“标准地”投资建设合同》相关要求，确保约定的目标如期实现。

四、本承诺未尽事宜，以《东西湖区“标准地”投资建设合同》为准。本企业违反上述承诺的，自愿承担相应违约责任且你方有权不予办理、暂缓办理各项许可事宜。由此产生的任何法律责任和违约责任均由本企业自行承担，与你方无关。

法定代表人（委托代理人）

（签名）：

单位（盖章）

年 月 日

东西湖区人民政府办公室

2021 年 4 月 27 日印发
