

天津市规划和自然资源局西青分局等九部门 关于印发《进一步优化西青区工业用地“标准地”出让工作实施意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处、有关单位：

为深入贯彻落实天津市委、市政府和西青区委、区政府关于深化“放管服”改革，优化营商环境的决策部署，加快推进我区工业用地“标准地”出让工作。现将《进一步优化西青区工业用地“标准地”出让工作实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

天津市规划和自然资源局 天津市西青区 天津市西青区
西青分局 发展和改革委员会 住房和城乡建设委员会

天津市西青区人民政府 天津市西青区 天津市西青区
政务服务办公室 工业和信息化局 生态环境局

天津市西青区 天津市西青区 天津市西青区
水务局 应急管理局 气象局

2023年6月16日

（此件主动公开）

进一步优化西青区工业用地“标准地” 出让工作实施意见

为深入贯彻落实天津市委、市政府和西青区委、区政府关于深化“放管服”改革，优化营商环境的决策部署，加快推进我区工业用地“标准地”出让工作，结合本区实际，制定本实施意见。

一、工作目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神，持续优化营商环境，深化供给侧结构性改革，推进产业结构转型升级，提高土地供应效率，在全区各类园区中实行工业用地“标准地”出让。通过优化工业用地“标准地”供地程序，进一步提高土地节约集约利用水平，促进工业项目实现“拿地即开工”“竣工即投产”。

工业用地“标准地”出让是指通过收储整理，在实现动工开发所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件的“净地”基础上，统一开展区域评估，明确建筑容积率、固定资产投资强度、土地产出率、单位用地税收、能源产出率、环境排放标准以及绿色建筑等控制指标，按照产业准入标准进行工业用地出让。

二、工业用地“标准地”出让工作流程

（一）开展区域评估

在符合国土空间规划的前提下，各街镇、经开集团根据区域

实际情况和产业定位，组织编制园区节能评价、环境影响评价、地震安全性评价、地质灾害危险性评估、水资源论证（特殊情况除外）、水土保持方案、气候可行性、防洪等区域评估报告。

（二）形成“用地清单”

各街镇、经开集团完成园区区域评估后，将区域评估成果共享区土地整理部门，区土地整理部门将拟供应地块的位置、范围、权属、管线等现状普查情况以及规划条件、宗地信息（包括位置图、现场照片）、配套建设方案、各类评估评价成果上传至“一张蓝图、多规合一”业务协同平台，区规划资源部门负责发送至各相关行政主管部门和市政公用服务单位。区土地整理部门按照各相关单位提出的管理控制要求、技术设计要点和现状普查意见以及各类评估评价成果，形成拟供应地块的“用地清单”，作为土地委托出让附件。区规划资源部门在土地供应后将“用地清单”随土地出让合同一并发放给土地受让单位。

除国家及我市相关要求后，各相关行政主管部门、市政公用服务单位在项目后续报建及验收环节，如无必要不再增加清单外的要求。

（三）进行“标准地”准入评估

工业用地“标准地”准入控制指标为建筑容积率、固定资产投资强度、土地产出率、单位用地税收、能源产出率、环境排放标准以及绿色建筑等。我区工业用地“标准地”准入控制指标按

照“6+N”模式开展准入，“6”即从建筑容积率、固定资产投资强度、土地产出率、单位用地税收、环境排放标准以及绿色建筑6个方面进行准入评估，“N”即在“6”基础上根据实际情况增加能源产出率等控制指标进行准入评估。

工业用地“标准地”准入评估按照《西青区关于工业项目准入的实施方案》，由区、街镇（经开集团）两级工业项目准入评估领导小组实行分级评估，出具准入会议纪要明确具体控制指标标准，出具工业用地“标准地”使用协议，需明确履约标准、竣工验收、达产复核、承诺事项、违约责任等权利义务。

（四）实施公开出让

我区严格执行“净地”出让规定，各街镇、经开集团、区土地整理部门应确保园区内工业用地“标准地”具备动工开发所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件。区规划资源部门依据准入会议纪要将工业用地“标准地”具体控制指标标准纳入土地出让条件。

（五）明确履约要求

工业用地“标准地”公开出让成交后，竞得人与地块所属街镇、经开集团签订工业用地“标准地”使用协议。区规划资源部门依法与竞得人签订国有建设用地使用权出让合同。

（六）实行“拿地即开工”服务模式

项目通过工业用地“标准地”准入后，意向企业可向区政务

服务办提出“拿地即开工”申请，规划、住建、审批等部门随即开展规划、施工等手续前移、提前服务等工作，实现应依法履行的审查、公示、评审等环节与土地手续同步完成。鼓励工业用地“标准地”竞买保证金按照全额土地出让金确定。申请“拿地即开工”的企业应及时启动内部项目服务单位招标程序并做出承诺，对尚未取得的土地，不得以有关部门审核合格主张任何权利。

（七）提前开展前期工作

通过公开出让方式已取得土地使用权、签订土地出让合同的项目，未办理土地移交手续之前需提前开展前期工作的土地受让单位，应向土地出让方提出申请，明确前期工作相关内容。区土地整理部门与土地受让单位签订协议，就提前开展前期工作有关要求约定。土地受让单位可开展前期工作的内容包括：沿权属界线搭建围墙（挡）、电力线路及管线探测、勘探外业、现势地形测量、地籍测绘、日照现场测绘、地下市政管线测量等。土地受让单位在取得施工许可证和交付土地确认书前不得进行施工作业，并严格按照有关规定，做好开展前期工作期间地块管护等工作。

（八）开展项目竣工联合验收，促工业用地“标准地”竣工即投产

实行三步联合验收，即联合审查申报材料，联合现场验收，联合出具验收意见。需要整改的，按照“两验终验”原则由相关

专业部门在建设单位完成整改后单独进行复验。

（九）履约监管

工业用地“标准地”使用协议由土地受让单位直接与地块所属街镇、经开集团签订，相关产业准入条件、使用协议等相关条件的履行、后期管理等有关事宜，由各街镇、经开集团负责。按照工业用地“标准地”使用协议，各街镇、经开集团负责对违反使用协议等行为依法依规追究相应违约责任。

三、推行工业用地“标准地+定制地”供应模式

在我区全面推行工业用地“标准地”的基础上，推行工业用地“定制地”供应模式，工业用地定制地是指在工业用地“标准地”供应基础上，有机统一政府共性要求和企业个性需求，以促进项目尽快开工建设为目标，保障重点发展产业和重大项目落地。

（一）鼓励存量工业用地提前开展“标准地”前期工作

为提高土地节约集约利用水平，进一步发挥土地资源要素配置效率，鼓励各街镇、经开集团在完成区域评估的基础上，会同区土地整理部门提前开展存量工业用地出让手续前期工作，申报规划条件、申请“用地清单”、确定产业方向，明确准入标准。待落实产业招商履行准入评估审批后，工业用地“标准地”即可具备委托出让条件，促项目提速落地。

（二）实行“带条件”供应

以促进重点发展产业和重大项目尽快开工建设为目标，实行“带条件”挂牌方式供应，对国家政策允许且不影响公平、公正竞争的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为工业用地供应前置条件的，区发展改革委、区工信局等产业主管部门应明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等要求，经区规划资源部门审核认为前置条件不影响公平、公正竞争的，可以予以设置。相关条件在制定供地方案和签署供地文件时，除将相关内容写入外，还应当将提出前置条件的产业主管部门出具的上述书面文件作为附件一并收入，并在供地方案中专门作出说明。

（三）推行供地方式定制式

结合具体行业门类特点，优化工业用地出让年期，鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期出让等多种方式差别化供应工业用地。

1. 长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用，并由土地使用权人按合同约定支付年租金的供应方式。长期租赁期限一般不低于5年，不超过20年。采取长期租赁的，实行挂牌方式。在20天公告期结束时只有一个申请人符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人；申请人多于一个的，通过竞价确定竞得人。

2. 先租后让，是指供地方供地时设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定国有建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。先租后让租赁期一般不超过5年。采取先租后让的，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌。区规划资源部门应明晰租赁期限、租赁转出让的条件，以及租赁阶段解除合同时地上建筑物和其他附着物的补偿标准，一并向社会公告。参照招标拍卖挂牌出让程序确定竞得人，签订国有建设用地租赁合同。租赁期届满符合转出让条件后，与土地使用者直接签订国有建设用地使用权出让合同。

3. 弹性年期出让，是指整宗土地以低于工业用地法定出让最高年限50年出让的供应方式。采取弹性年期出让的，按照招标拍卖挂牌出让的部门规章和操作规程实施。

四、保障措施

（一）加强组织协调和监管

各单位要高度重视工业用地“标准地”出让工作，积极与市级主管部门沟通研究解决工业用地“标准地”出让工作中的有关问题。各街镇、经开集团应依法依规做好监管工作，对未达到工业用地“标准地”使用协议约定的，依法依规追究其相应违约责任。

（二）强化改革协同

各单位要将工业用地“标准地”出让作为“放管服”改革及优化营商环境的重要内容。工业用地“标准地”出让要有效对接“放管服”改革、工程建设项目审批制度改革、区域性统一评估、多评合一、多验合一、承诺制等改革措施，充分发挥改革叠加效应。

（三）加强信用管理

各相关行业监管部门在充分归集、整理相关市场主体信用信息的基础上，以企业综合信用评价为基础，对工业用地“标准地”出让实施差异化监管，对严重失信主体，依法实施惩戒。完善信用修复机制，促进企业主动纠正失信行为、消除不良影响，履行诚信守法承诺，引导市场健康规范发展。

本实施意见为结合《天津市西青区人民政府办公室关于印发西青区“标准地”改革试点实施方案的通知》（西青政办函〔2018〕32号）对西青区工业用地“标准地”出让相关工作进行了优化，西青区工业用地“标准地”出让办理流程以本实施意见为准。

- 附件：1. 西青区工业用地“标准地”使用协议
2. 西青区“标准地”出让过程中的相关指标标准