

附件：

宁东能源化工基地管委会 工业项目“标准地”实施方案（试行） （征求意见稿）

为深入贯彻落实《自治区人民政府办公厅关于推进产业用地“标准地”出让的实施意见》（宁政办规发〔2021〕10号）文件精神，根据《自治区自然资源厅关于印发〈产业项目“标准地”出让工作指引（试行）〉配套操作流程、指导性指标及示范文本的通知》（宁自然资发〔2021〕192号）及《宁东能源化工基地党工委办公室关于印发用水权、土地权、山林权、排污权“四权”改革实施方案的通知》（宁东党办发〔2021〕26号）的要求，结合宁东实际，特制定本方案。

一、目标要求

全面落实自治区政府关于推进产业用地“标准地”出让实施意见，坚持全面深化土地改革，优化营商环境，提高土地节约集约利用水平，推动工业经济高质量发展，在园区范围内，建立土地使用标准体系。

二、基本原则

（一）坚持配置市场化。发挥市场在资源配置中的决定性作用，着力破除传统土地资源要素配置中的体制性障碍，

通过事前制定发布标准，企业对标竞价，营造公开透明、便捷高效、公正清廉的投资环境。

（二）坚持亩产论英雄。明确企业投资项目单位用地税收等“硬约束”控制指标，以土地利用效率为核心，完善奖惩倒逼机制，提升土地集约节约利用水平。

（三）坚持全过程监管。强化事中事后监管，建立企业承诺信用管理机制，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。

三、重点任务

（一）控制性指标制定。按照国家、自治区有关控制指标要求，管委会相关部门（单位）根据职责分工，结合宁东基地产业政策、园区功能定位、区域情况制定准入产业、固定资产投资强度、容积率、亩均产值、亩均税收、容积率、行政办公及生活服务设施比例、建筑系数、绿地率、单位能耗标准、单位排放标准、安全生产管控、科研投入、技术、人才、就业等其他控制性指标；具体地块公开出让前，管委会自然资源局负责拟定初步方案，按流程提请专题会议研究，同步征求相关单位“标准地”供应控制指标意见。

（二）责任分工。

自然资源局负责确定产业用地容积率、行政办公及生活服务设施比例、建筑系数、绿地率等标准，出具具体规划设计条件；

经济发展局负责确定固定资产投资强度、亩均产值、单

位工业增加值能耗（吨标煤/万元）；

生态环境局负责确定项目环境保护准入条件；

应急管理局负责确定安全生产准入条件；

科技和信息化局负责制定科研投入、技术指标；

人力资源局负责制定人才、就业等其他控制性指标；

国家税务总局宁夏回族自治区宁东能源化工基地税务局负责确定亩均税收指标。

四、操作流程

（一）完善配套设施。对拟作为“标准地+承诺制”出让的宗地，要按照“标准地”使用的各项要求，实施前期开发整理、基础设施建设和公共服务设施配套，达到产权明晰、征地安置补偿到位、无法律经济纠纷，地块位置、使用性质等条件明确，实现“七通一平”（外部通给水、通排水、通电、通讯、通路、通气、通暖，内部场地平整）。

（二）组织出让。

1. 自然资源局编制“标准地+承诺制”出让（租赁）方案，严格执行“净地”供应规定，将具体指标、相关承诺要求一并纳入土地出让文件，按程序报党工委批准后，通过宁夏土地使用权和矿业权交易系统发布产业项目“标准地”招拍挂出让公告，组织土地招拍挂。

2. 土地成交后，签订土地成交确认书，公布成交结果，竞买人与自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》），与管委会签订《产业项目“标准地”

投资建设协议》（以下简称《协议》），明确约定期限内应满足的开发建设条件，投产、达产要求以及达不到约定标准应承担的违约责任，以及项目退出管理等内容。

3. 企业按照合同约定缴纳全部土地出让价款（租金）和相关税费后，申请办理国有建设用地使用权首次登记。自然资源局不动产登记中心在登记时在“标准地”不动产登记证书、不动产登记簿上备注“属产业项目‘标准地’性质”。

（三）优化审批流程。在企业自愿的前提下，政务服务中心协调做好“标准地+承诺制”出让地块投资项目审批相关服务工作，实行投资项目“一窗服务”。按照国家有关规定，对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件，且不会产生严重后果的审批事项，实行告知承诺制。申请人对照告知承诺的审批事项清单及具体要求做出书面承诺，申请人在签订《合同》《协议》时，同步签订信用承诺，相关部门根据申请人的信用承诺等情况直接作出审批决定，实现企业“拿地即开工”。

（四）安标施建。项目开工后，企业应按约定按期开工，不能按期开工的，应提前30日向管委会提出延期申请，经同意后，其项目竣工时间相应顺延，延期不超过一年。有关中介机构（勘察、设计、监理、能评、测绘）应履行相关责任和义务，保障工程按标施建。

（五）项目竣工验收。项目竣工后，企业提出竣工验收申请，由建设和交通局牵头组织经济发展局、自然资源局、

应急管理局、生态环境局、科技和信息化局、建设工程质量监督站、人力资源和社会保障局等部门对《合同》《协议》内容进行联合验收，通过验收的，出具验收意见表，建设和交通局予以备案。企业申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权不动产变更登记；未通过验收的，责令用地单位限期整改，整改期最长不超过 6 个月，整改后仍不能达到约定条件的。不予通过验收，并按相关法律法规和协议约定追究违约责任。

（六）达产复核验收。通过竣工验收后，在初始运行期内或初始运行期届满 1 年内（初始运行期 2 年，自签订《国有建设用地使用权出让（租赁）合同》之日起算），提出达产复核申请，由经济发展局组织开展达产复核。超期未提出达产复合申请的，视为达产复合不达标。达产复核时，相关职能部门根据相关规定对土地用途、规划指标、亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、R&D 等指标进行综合判定，判定达产复核不达标的，责令限期整改，整改期最长不超过 1 年。整改后仍不达标的，按违约责任处理，并按相关法律法规和《产业项目“标准地”投资建设协议》和《国有建设用地使用权出让合同》约定承担相应违约责任。复核合格的，出具达产复核意见书。

五、监督管理

（一）实行退出机制。管委会根据《合同》《协议》落实情况及土地利用绩效评价结果等实施工业用地退出。对符合《合同》《协议》约定退出土地使用权情形的，可收回建

设用地使用权。对地上建筑物的补偿，按照事先在土地出让合同中约定的残值补偿。对符合《合同》《协议》约定，经批准后允许转让土地使用权的，受让人可依法进行土地使用权转让，《合同》《协议》约定的权利义务随之转移。

（二）实施联合奖惩。建立联合奖惩机制，由经济发展局负责，连同建设和交通局、自然资源局、应急管理局、生态环境局、科技和信息化局、人力资源局、建设工程质量监督站等部门对企业承诺守信情况、开发利用情况进行联合奖惩。按照约定的建设时间、投资强度、用途等使用土地。竞得人未达到“标准地”出让控制指标的建设、投资、税收等相关投资开发要求的，整改后仍不达标的，达产复核不予通过，由管委会按原出让价收回土地使用权，地上附着物按残值给予补偿。并根据自治区原国土资源厅《关于印发〈关于在土地交易和土地使用中将竞买人、使用权人不良信用纳入“黑名单”监管的规定〉的通知》相关规定进行管理。禁止其在宁东基地管辖范围内取得新的土地使用权，禁止其在宁东基地备案新的项目。

六、保障措施

（一）加强组织领导。成立宁东基地工业项目“标准地+承诺制”出让专项领导小组，协调解决在“标准地”出让推进过程中遇到的困难和问题。自然资源局负责组织实施，细化措施，统筹安排。

（二）强化协同联动。管委会各部门要加强协作配合、

信息互通，按照“谁主管、谁负责”原则，合力推进产业项目“标准地”出让。经济发展局负责信用体系建设工作、达产复核验收；自然资源局负责“标准地”供应计划、实施和不动产登记工作；建设和交通局负责竣工验收备案；生态环境局负责项目生态环境保护监管；应急管理局负责工业项目投产运行后的安全生产监管；政务服务中心负责一窗受理。

（三）加强宣传总结。充分利用电视、报纸和网络广泛宣传工业用地“标准地+承诺制”出让政策，及时准确发布改革信息和政策解读，正确引导社会预期，营造良好的舆论氛围。认真总结推广先进经验、典型做法，调动企业积极性，营造良好的舆论氛围和营商环境。

本方案自发布之日起 30 日后施行，施行之前按照“标准地”取得土地使用权的竞买人，遵照本方案。

- 附件：1. 产业项目“标准地”投资建设协议
2. “标准地”企业信用承诺书
3. 产业项目“标准地”控制指标

产业项目“标准地”投资建设协议

协议编号_____

本协议双方当事人:

甲方: _____;

通讯地址_____;

邮政编号 _____;

联系人: _____;

联系电话 _____;

乙方(土地使用权人): _____;

通讯地址_____;

邮政编号_____;

联系人: _____;

联系电话_____;

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《自治区人民政府办公厅关于推进产业用地“标准地”出让的实施意见》（宁政办规发〔2021〕10号）等相关规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经双方协商一致，订立本协议。

第二章 基本情况

第二条 本协议项下宗地编号_____，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米，即_____亩）。本协议项下宗地坐落_____。本协议项下宗地建设项目准入行业_____。

第三条 乙方同意本协议项下宗地建设项目在_____年_____月_____日之前开工，在_____年_____月_____日之前竣工。乙方不能按期开工，应及时通知甲方，并提前30日向自然资源主管部门提出延期建设申请，经同意延期建设的，其项目竣工时间相应顺延，但延期建设期限不得超过一年。

第四条 乙方同意本协议项下宗地建设项目在_____年_____月_____日之前达产，经自然资源主管部门同意开竣工期限顺延的，达产日期相应顺延。

第三章 控制性指标要求

第五条 本协议项下宗地建设项目应当符合下列标准要求：

- (一) 固定资产投资强度不低于人民币大写_____万元/亩
(小写_____万元/亩)；
- (二) 建筑容积率不低于_____；
- (三) 达产后亩均产值不低于人民币大写_____万元/亩
(小写_____万元/亩)；
- (四) 亩均税收不低于_____/亩(小写_____万元/亩)；
- (五) 万元增加值综合能耗不高于_____吨标准煤；
- (六) 研发投入占主营业务收入不低于 3%。
- (七) 研发设备原值不低于 50 万以上，研发场地面积不低于 200 平方米。
- (八) 其他_____。

第四章 甲方权利和义务

第六条 就甲方义务做如下约定

- (一) 严格执行“净地”出让规定；
- (二) 协调相关部门，对照本协议第五条各项规定条件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) 其他_____。

第七条 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自治区规定纳入本级公共征信系统，依法提供查询或予以

公示。

其他_____。

第五章 乙方权利和义务

第八条 就乙方义务做如下约定：

（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，须及时整改；

（三）在达到本协议第五条各项规定条件前，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）在达到本协议第五条第（一）、（二）项规定条件前，乙方承诺不向第三方转让、出租受让地块的建设用地使用权及地上建筑物；

（五）在达到本协议第五条第（一）、（二）项规定条件前，乙方及其股东承诺不向第三方以通过股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权和地上建筑物；

（六）其他_____。

第九条 在达到本协议第五条第（一）、（二）项规定条件后，且符合《国有建设用地使用权出让（出租）合同》约定情形的，经当地人民政府同意，乙方有权将本协议下的全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让、出租或进行项目转让（含股权）。

乙方承诺在做出转让、出租决定后 5 个工作日内书面通知甲方，

同等条件下，甲方享有优先受让权、承租权。

本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权在符合前述要求向第三方转让后，本协议中载明的权利、义务随之转移；向第三方出租后，本协议中载明的权利、义务仍由乙方承担。

第六章 指标复核

第十条 本协议项下宗地建设项目动工时间以乙方领取《施工许可证》之日为准，竣工时间以该宗地的建设单位取得《建设工程规划核实确认书》为准，项目投产初始运行期为 2 年（自签订《国有建设用地使用权出让（租赁）合同》之日起算）。

第十一条 本协议项下宗地建设项目竣工和达产约定期限届满前 30 日，乙方应提出竣工核验、达产复核申请，逾期未申请竣工核验、达产复核的，视同竣工核验、达产复核未通过。

第十二条 竣工验收时，相关职能部门根据相关规定，对固定资产投资强度、建筑容积率指标进行达标综合判定，判定竣工验收不达标的，责令限期整改，整改期最长不超过 6 个月。整改后仍不达标的，竣工验收不予通过。

第十三条 达产复核时，相关职能部门根据相关规定对固定资产投资强度、建筑容积率、土地产出率、亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、R&D 等指标进行综合判定，判定达产复核不达标的，责令限期整改，整改期最长不超过 1 年。整改后仍不达标的，按违约责任处理。

第七章 违约责任

第十四条 甲方未按本协议约定履行应尽义务，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。

第十五条 本协议项下固定资产投资强度、建筑容积率任一指标不符合本协议约定的，判定竣工验收不达标的，责令限期整改，整改期最长不超过六个月。整改后仍不达标的，竣工验收不予通过。乙方的违约责任按照《国有建设用地使用权出让（出租）合同》的有关条款处理，甲方和自然资源主管部门不得就同一违约事实重复主张违约金。

第十六条 本协议项下亩均产值、_____，指标不符合本协议约定的，判定达产验收不达标的，责令限期整改，整改期最长不超过半年。整改后仍不达标的，达产验收不予通过并赔偿违约金。

（一）本协议宗地亩均产值指标不符合本协议约定的，向甲方缴纳相当于土地出让金_____%的违约金。

（二）本协议宗地指标不符合本协议约定的，向甲方缴纳相当于土地出让金_____%的违约金。

（三）其他_____。

第十七条 乙方未按本协议第八条第（三）、（四）、（五）项和第九条规定，转让、抵押、出租国有建设用地使用权，导致产业项目“标准地”。出让目的无法实现的，甲方有权解除合同，并依法向乙方主张相应的损害赔偿等违约责任，包括_____。

第十八条 通过达产复核后第二年起五年内，亩均税收指标未达到本协议约定最低标准且达到约定最低标准的 30%以上（含 30%），按约定最低标准补足差额部分；亩均税收指标未达到本协议约定最低标准 30%的（不含 30%），按照原出让价收回土地使用权，地上附着物按残值给予补偿。并要求乙方返还管委会各种优惠补偿资金。

第八章 不可抗力

第十九条 因不可抗力不能履行本协议的，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。一方延迟履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

第二十条 主张不可抗力的一方应及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应在合理期限内提供证明。

第九章 争议解决

第二十一条 本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

甲乙双方因履行本协议而发生纠纷的，向人民法院提起诉讼。

第十章 附则

第二十二条 本协议双方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、联系人、联系电话、传真等内容的真实有效，一方的信息如有变更应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。同时，一方按照本协议

中填写的通讯地址、通知方式送达的，无论另一方是否收到皆视为有效送达。

第二十三条 本协议的金额、面积等应同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第二十四条 乙方及其股东向甲方、相关职能部门出具的产业项目“标准地”承诺书是本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

第二十五条 本协议未详尽规定的内容，涉及土地出让相关的事项，按照《国有建设用地使用权出让（出租）合同》执行。

第二十六条 本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议正本壹式_____份，甲乙双方各执贰份，副本_____份报有关部门备案使用。

宁东能源化工基地管委会 受让人（盖章）：
（盖章）：

负责人： 法定代表人（签字）：

（委托代理人）： （委托代理人）：

宁东能源化工基地管委会“标准地”项目审批服务告知单

项目单位（盖章）：_____ 年_____月 _____日

项目名称	
事项名称及 承诺完善时间	1. 土地使用证（_____年_____月_____日完善资料）
	2. 建设用地规划许可证（_____年_____月_____日完善资料）
	3. 建筑设计方案及总平面图（_____年_____月_____日完善资料）
	4. 建设工程规划许可证（_____年_____月_____日完善资料）
	5. 初步设计审查（_____年_____月_____日完善资料）
	6. 施工图审查备案（_____年_____月_____日完善资料）
	7. 质量安全监督报告（_____年_____月_____日完善资料）
	8. 施工许可证（_____年_____月_____日完善资料）
	9. 社会稳定风险评估（_____年_____月_____日完善资料）
	10. 其他_____
自然资源局意见	

建设和交通局意见	
生态环境局意见	
应急管理局意见	
质量工程监督站 意见	
政务服务中心意见	

“标准地”企业承诺书

宁东能源化工基地管委会:

_____公司拟在宁东能源化工基地管委会投资建设项目，总投资_____亿元，主要建设_____。现郑重承诺如下：

1. 按照“诚实守信、主动配合、遵规守纪”的要求，我公司严格遵守国家产业、环保、安全、消防、建设等法律法规和有关政策，加强项目监管，自觉缴纳相关费用，确保按相关规定建设，不出现环保、安全等责任事故，并承担由于自身原因导致承诺时间节点不能完成相关行政审批事项的相关损失和法律责任。

2. 根据“标准地”基本建设程序，《国有建设用地使用权出让合同》和《产业项目“标准地”投资建设协议》，按时开工竣工，按期投产达产。若未通过达标考核，协议或合同约定有整改期限的，在其限期完成整改。未约定整改期限或整改后仍未达到验收标准，自行承担违约责任。

3. 特此承诺。

承诺人(盖章):

XXX年XX月XX日

产业项目“标准地”控制指标								
代码	行业名称	规划容积率	固定资产投资强度（万元/亩）	亩均产值（万元/亩）	单位工业增加值能耗（吨标煤/万元）	亩均税收指标（万元/亩）	环保标准	研发投入占主营业务收入
17	纺织业	≥0.9	≥200	≥220	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%
18	纺织服装、服饰业	≥1.1	≥200	≥220	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥0.7	≥220	≥480	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%
26	化学原料和化学品制造业	≥0.7	≥220	≥270	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%
28	化学纤维制造业	≥0.7	≥220	≥270	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规	≥3%

产业项目“标准地”控制指标								
代码	行业名称	规划容积率	固定资产投资强度（万元/亩）	亩均产值（万元/亩）	单位工业增加值能耗（吨标煤/万元）	亩均税收指标（万元/亩）	环保标准	研发投入占主营业务收入
							划环境评估要求。	
29	橡胶和塑料制品业	≥0.9	≥220	≥220	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调,并符合园区规划环境评估要求。	≥3%
30	非金属矿物制品业	≥0.8	≥150	≥180	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调,并符合园区规划环境评估要求。	≥3%
33	金属制品业	≥0.8	≥150	≥180	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调,并符合园区规划环境评估要求。	≥3%
38	电气机械和器材制造业	≥0.8	≥270	≥270	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调,并符合园区规划环境评估要求。	≥3%

产业项目“标准地”控制指标								
代码	行业名称	规划容积率	固定资产投资强度（万元/亩）	亩均产值（万元/亩）	单位工业增加值能耗（吨标煤/万元）	亩均税收指标（万元/亩）	环保标准	研发投入占主营业务收入
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥ 1.1	≥ 350	≥ 450	≤ 1.67	≥ 10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调,并符合园区规划环评评估要求。	$\geq 3\%$
41	其他制造业	≥ 1.1	≥ 150	≥ 170	≤ 1.67	≥ 10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调,并符合园区规划环评评估要求。	$\geq 3\%$
42	废弃资源综合利用业	≥ 0.8	≥ 150	≥ 180	≤ 1.67	≥ 10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调,并符合园区规划环评评估要求。	$\geq 3\%$

新产业新业态产业项目“标准地”控制指标

代码	行业名称	规划容积率	固定资产投资强度（万元/亩）	亩均产值（万元/亩）	单位工业增加值能耗（吨标煤/万元）	亩均税收指标（万元/亩）	环保标准	研发投入占主营业务收入
新材料产业	先进有色金属材料	≥0.9	≥300	≥220	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%
	高性能纤维及制品和复合材料	≥0.8	≥300	≥360	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%
	前沿新材料	≥0.8	≥250	≥300	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%
新能源汽车产业	新能源汽车整车制造	≥0.8	≥480	≥520	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%
节能环保产业	工业固体废物、废气、废液回收和资源化利用	≥0.9	≥150	≥230	≤1.67	≥10	项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合园区规划环评评估要求。	≥3%

