珲春市工业用地“标准地”出让改革实施方案

为落实吉林省“标准地”改革工作部署，进一步优化营商环境，提高土地集约利用效率，实现我市2026年示范区新增工业用地全部“标准地”出让目标。依据《吉林省人民政府办公厅关于推进开发区工业用地“标准地”改革的指导意见》（吉政办函〔2025〕66号）《延边州开发区工业用地“标准地”改革工作实施方案》（延州政办函〔2026〕1号）及《珲春市国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合我市实际情况，制定本方案。

一、适用范围

本方案中的“标准地”指在珲春示范区范围内，完成区域评估和“五通一平”等基础工作，设定固定资产投资强度、容积率、亩均税收等控制指标，实施容缺受理与告知承诺制相结合的新增工业用地项目。供而未建、低效用地再开发项目可参照执行。

二、重点任务

（一）区域统一评估。由市政府统一组织，在符合国土空间规划的前提下，对环境影响、压覆矿产资源、地质灾害危险、水土保持、文物保护、气候可行性、节能评估、洪水影响、水资源论证、地震安全性等纳入区域统一评估，区域内项目无偿共享评估结果。

（二）构建“标准地”控制指标体系。按照省、州指导意见，

采用“3+N”模式开展，“3”即容积率、固定资产投资强度、亩均税收等主要指标，“N”即土地产出率、建筑系数、能耗标准、排放标准、科研投入、就业等其他自选指标，同时实行动态调整。依据各项目实际情况确定“3+N”控制指标后，将其作为工业用地准入条件纳入土地出让公告及供地方案。

（三）**具备净地出让条件**。对拟出让的土地完成征收、拆除平整，达到“五通一平”（通路、通电、通水、通讯、排水，场地平整）。确保土地权属清晰、安置补偿落实到位、规划条件明确、无法律经济纠纷，达到出让前“净地”要求。

（四）**建立“标准地”审批服务机制**。实行告知承诺制，推行模拟审批、容缺受理、一次性告知、并联审批、限时办结等机制，重构项目审批全流程。

（五）**制定“标准地”履约监管办法**。与企业签订履约监管协议，明确履约责任，确定奖惩措施。

三、操作流程

全面优化项目审批流程，构建“标准地”模拟审批联席会议制度。将“标准地”项目全流程划分为供地前做评估、定标准，供地中做承诺，供地后强监管四个阶段，削减审批环节、缩短审批时限。

（一）**供地前做评估**

根据示范区产业类型及空间位置等确定区域评估事项，提前完成区域评估，区域内落户项目无偿共享。

（二）供地前定标准

1.结合项目实际情况，组织招商、发改、自然资源、生态环境、水利等相关职能部门召开项目准入、模拟审批联席会议，出具明确的“标准地”模拟审批联合会商意见。实行“统一受理、同步审批、限时办结、统一反馈”的运行机制。各相关职能部门要根据示范区产业类型，以容积率、投资强度、地均税收共三项核心指标为基础，结合区域评估、产业准入等要求，纳入环境准入标准、装配式建筑标准、水土保持标准、能耗标准、排放标准、科研投入、就业要求等地方性特色指标，最终确定“3+N”控制指标。

2.示范区做好“五通一平”地块标准化工作，确定地块红线图，用地意向竞买人提供项目建设方案和平面图设计，在区分地块用途、形成统筹把握控制性指标基础上，出具出让条件和标准。

3.各相关部门编制模拟审批承诺书、告知承诺书、履约监管协议。

（三）供地中作承诺

1.示范区综合发展局与市自然资源局研究制定“标准地”出让公告，做好土地出让招拍挂工作。在遵守相关法律法规的前提下，鼓励推广长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式。

2.建立企业服务机制，招商部门上门服务、提前介入、模拟审批。相关职能部门要一次性告知具体要求，签订承诺书。

3.各审批部门按照职责分工对项目单位提交的材料进行容

缺预审，主要进行技术性审查。通过技术性审查的，出具模拟审批（预审）意见书。相关审批部门要予以认可，作为办理该项目有关手续依据。根据已审定的建设工程规划设计方案，项目单位可开展地质勘察工作。

4.项目建设单位正式签订国有建设用地使用权出让合同、履约监管协议、缴纳全部土地出让金后，可安排施工单位进场做施工准备。期间各相关审批部门督促及时补充完善上传材料，并按照法规全额缴纳城市基础配套费、农民工保障金等相关费用。除办理正式审批时法律法规或项目条件发生重大变化情况外，各审批部门原则上要依据模拟审批意见内容，在十五个工作日内出具全部正式审批文件，同时收回模拟审批（预审）意见书；若未能成功签订国有建设用地使用权出让合同，则模拟模拟审批（预审）意见书全部作废，产生费用由项目投资人自行承担。

（四）供地后强监管

1.项目开工后，企业严格按照履约承诺的标准、各项指标要求及经审查通过的设计图纸进行施工建设，按照“谁主管、谁监管”的原则，各职能部门加强事中（项目建设过程）指导服务和监督。发现企业违反履约承诺行为，责令限期整改，确保项目按照相关规定实施建设。

2.“标准地”出让项目的竣工、投产实行分阶段验收管理。项目竣工后，相关职能部门进行联合验收，分别对固定资产投资强度、容积率、建筑密度等对应指标进行竣工核验。投产初始运

行约定期限届满后，对土地产出、土地税收、能耗、环境等指标进行履约复核认定，出具验收意见。对未通过联合验收的，提出限期整改意见。

3.项目正常运营后，相关部门应持续加强监管，实现全生命周期闭环管理，并将用地单位履约承诺情况及行政管理信息记入信用档案依法公开，作为用地单位享受优惠政策的重要参考，对严重失信企业依法依规惩戒。争议问题解决，设立“标准地仲裁绿色通道”，由市司法局牵头处理履约纠纷。

四、工作要求

“标准地”出让是工程建设项目改革的一项关键举措，市自然资源局要发挥牵头统筹作用，强化各相关部门沟通协作，充分运用“标准地”出让政策，提高服务效能，优化营商环境，推动工业项目早落地、早投产。要推动有效衔接多审合一、多测合一、多证合一、承诺告知、容缺审批等极简审批和行政审批制度改革措施，同时利用企业信用评价、联合惩戒等方式，充分发挥改革叠加效应。各部门要多渠道宣传“标准地”出让改革的重要意义，合理引导社会舆论与预期，及时总结并推广先进经验和典型做法，为推动“标准地”出让改革营造有利的舆论氛围和社会环境。

本方案自印发之日起施行。

附件：1.工业用地“标准地”出让改革实施方案职责分工

2.“3+N”动态指标体系一览表

附件 1

工业用地“标准地”出让改革实施方案职责分工

市自然资源局：负责牵头统筹“标准地”改革任务，协助开展区域压覆重要矿产资源评估和地质灾害危险性评估工作，组织“标准地”出让工作，在发布的出让公告中明确各项控制性指标内容，出具建设用地规划许可。

示范区综合发展局：负责组织土地征收、通平、开发、日常监管等工作。对项目建设工程规划设计方案、施工图设计方案进行初步审核，提出容积率、建筑系数、绿地率、固定资产投资强度、能耗等控制指标并出具规划设计条件、建设工程规划许可，督促企业落实工程主体责任和质量安全管理，组织开展消防备案、消防验收等工作，参与项目联合竣工验收，对容积率、建筑系数、绿地率、固定资产投资强度、能耗等指标落实情况进行监督。

市发改局：负责协助示范区综合发展局提出固定资产投资强度、能耗等控制指标。

市工信局：负责协助提出工业用地项目产值指标，参与项目联合验收，对落实达产复核等情况进行监督。

市住建局：负责组织施工图审查（含预审）备案、消防图纸

审查（含预审）等工作。

示范区投资促进局：负责地均税收指标体系建设，汇总“标准地”3+N 指标体系，发起协同服务；负责组织召开投资合作决策委员会会议，拟定项目履约监管协议和后期监管工作。

市水利局：负责协助开展水土保持、洪水影响、水资源论证等区域评估工作，提出水土保持标准控制指标。

市政数局：负责“标准地”出让公开交易工作，配合示范区建立相应的联动审批工作机制，监督相关事项审批时限。

州生态环境局珲春市分局：负责协助开展示范区环境影响评价工作，提出生态环境准入要求，监督企业在项目建设和运营工程中遵守环保排放标准，确保污染物排放总量符合环评批复要求。参与项目联合验收，对企业环保指标落实情况进行核查。

示范区税务局：负责落实“标准地”改革的税收政策。

市应急局：负责协助开展地震安全性评价，全过程安全生产监管。

市文广旅局：负责协助开展区域文物影响评估工作，进行文物保护评估工作的整体部署和工作推进。

市市监局：负责配合行业主管部门对相关严重违法失信企业实施信用惩戒。

市气象局：负责协助开展区域气候可行性论证工作。

市商务局：负责协调解决省、州商务部门在开发区推进“标准地”改革工作过程中出现的相关问题。

市司法局：负责处理履约纠纷。

财政、人社等相关职能部门：按照项目需求，根据工作职责拟定指标、支持政策等相关工作。各部门要加强上下联动、左右协调、形成工作合力，实行信息共享，为推进“标准地”出让提供有利条件，确保改革工作进一步取得实效。

附件 2

“3+N”动态指标体系一览表

指标类型	指标名称	备注
核心约束（3）	容积率	按照《工业用地“标准地”控制指标》具体项目分类执行
	固定资产投资强度	固定资产总投资/项目总用地面积。按照《工业用地“标准地”控制指标》具体项目分类执行
	亩均税收	实缴税金/项目总用地面积，按照《工业用地“标准地”控制指标》具体项目分类执行
自选指标（N）	建筑系数	按照《工业项目建设用地控制指标》附表 2《建筑系数指标控制值》具体项目分类执行
	绿地率	按照《工业项目建设用地控制指标》附表 2《建筑系数指标控制值》具体项目分类执行
	环境准入标准	依据《建设项目环境保护管理条例》《产业结构调整指导目录》，根据不同类型产业最终确定。
	水土保持标准	壤流失量、落实边坡防护和排水工程等核心要求，并严格执行“三同时”制度。
	能耗标准	依据《固定资产投资项目节能审查办法（2023 年）》对项目进行审查并形成审查意见。
	排放标准	是指国家对人为污染源排入环境的污染物的浓度或总量所作的限量规定。