

DB33

浙江省地方标准

DB 33/T 2172—2018

企业投资工业项目“标准地”管理规范

Managenment specification for the acquisition of "construction land with regulatory standards" in industrial investment projects

2018 – 12 – 21 发布

2019 – 01 – 21 实施

浙江省市场监督管理局 发布

目 次

前言 II

1 范围 1

2 术语和定义 1

3 操作流程 1

4 出让前准备 1

 4.1 地块前期开发 1

 4.2 区域评估 1

 4.3 市、县（市、区）控制性指标体系制定 2

 4.4 地块具体指标确定 2

5 按标出让 2

6 审批服务 2

 6.1 前期辅导服务 2

 6.2 承诺制 2

 6.3 代办服务 2

7 按标施建 3

 7.1 企业 3

 7.2 中介机构 3

 7.3 政府部门 3

8 对标验收 3

9 监督管理 3

 9.1 全过程监督 3

 9.2 信用评价 3

 9.3 联合奖惩 3

附 录 A （资料性附录） 企业投资工业项目“标准地”全过程管理操作流程图 4

附 录 B （资料性附录） 新增工业项目“标准地”指导性指标 5

附 录 C （资料性附录） 企业投资工业项目“标准地”投资建设合同示范文本 8

前 言

本标准依据GB/T 1.1-2009给出的规则起草。

本标准由浙江省发展和改革委员会提出并归口。

本标准起草单位：浙江省标准化研究院、浙江省经济信息中心、湖州市发展和改革委员会、德清县发展和改革委员会、金东区发展和改革局。

本标准主要起草人：奚经龙、潘洋、应珊婷、刘畅、张统、章洪春、沈斌莉、刘彦林、费新章、章雷、吕翔。

企业投资工业项目“标准地”管理规范

1 范围

本标准规定了企业投资工业项目“标准地”的术语和定义、操作流程、出让前准备、按标出让、审批服务、按标施建、对标验收、监督管理等要求。

本标准适用于新增工业项目“标准地”全过程管理。已取得工业用地使用权的企业投资改扩建项目、进入司法处置程序的存量工业用地使用权拍卖项目，可参照执行。

2 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

2.1

企业投资工业项目“标准地”

在完成相关区域评估基础上，带着固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位排放标准、亩均税收等至少五项基本指标出让使用权的国有建设用地。

2.2

净地

农用地转用征收拆迁补偿安置落实到位，未涉及法律纠纷，土地权属清晰（原有土地证或他项权利已注销或消除），地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备动工开发所必需的其他基本条件（水、电、路等到达拟出让宗地红线外围）的拟出让的土地。

3 操作流程

企业投资工业项目“标准地”全流程管理包括出让前准备、按标出让、审批服务、按标施建、对标验收、监督管理六个主要环节，具体操作流程图参见附录A。

4 出让前准备

4.1 地块前期开发

各市、县（市、区）政府或其确定的部门（机构）应严格执行“净地”出让规定。

4.2 区域评估

4.2.1 省级以上各类经济开发区（含高新技术产业开发区、工业园区、开发区、产业集聚区等）、特色小镇以及县级以上政府确定的其他区域，可根据需要对企业投资项目涉及的环境影响评估、节能评估

（民用建筑的节能评估除外）、地质灾害危险性评估、水土保持方案编制、地震安全性评估、压覆重要矿产资源评估等事项，实行区域评估制度。

4.2.2 同一个区域内的不同评估事项，宜通过公开、公平方式委托一家具有相应资质的综合性机构出具综合性报告，或由一家机构牵头进行联合评估。

4.2.3 各市、县（市、区）政府或其确定的部门（机构）根据区域评估情况，完善项目准入要求，并向社会公布企业投资项目负面清单。

4.3 市、县（市、区）控制性指标体系制定

各市、县（市、区）政府参照全省新增工业项目“标准地”指导性指标（参见附录B），根据功能区划、相关区域评估、产业准入要求，建立符合当地实际、切实可行的新增工业项目“标准地”的投资、建设、能耗、环保、亩均税收等控制性指标体系，并实行动态调整。

4.4 地块具体指标确定

各市、县（市、区）政府或其确定的部门（机构）会同相关部门依据当地制定发布的新增工业项目“标准地”控制性指标体系，结合相关区域评估、控制性详细规划、项目准入等要求，强化能耗、环保等总量控制，联合提出拟出让地块的固定资产投资强度、建筑容积率、亩均税收、能耗、排放等具体控制性指标要求。

5 按标出让

5.1 各市、县（市、区）国土资源部门应通过浙江省土地使用权网上交易系统组织开展国有建设用地使用权公开出让，并在出让公告中明确拟出让地块的具体控制性指标要求。

5.2 企业竞得土地后，应与国土资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，与市、县（市、区）政府或其确定的部门（机构）签订《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》（参见附录C）。

5.3 企业按照约定缴纳全部土地出让金和有关税费后，申请办理国有建设用地使用权首次登记。国土资源部门应在企业投资工业项目“标准地”的不动产权证书、不动产登记簿上备注“属工业项目‘标准地’性质，其权属变动应满足‘标准地’项目要求”。

6 审批服务

6.1 前期辅导服务

各市、县（市、区）政府指定部门应建立企业投资工业项目“标准地”项目前期辅导服务机制，提供咨询服务。

6.2 承诺制

以“标准地”方式取得新增工业用地的企业投资项目，通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项，可基于企业自愿原则实行承诺制。企业按照要求作出书面承诺并经公示后，行政审批部门直接作出审批决定。

6.3 代办服务

按照一般企业投资项目审批“最多跑一次”要求，各市、县（市、区）政府指定部门牵头为企业提供无偿代办服务。基于自愿原则，企业可选择委托政府代办员开展项目审批全流程或部分事项代办服务。

7 按标施建

7.1 企业

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。

7.2 中介机构

勘察、设计、监理、能评、环评、测绘等中介机构应履行相关责任和义务，为政府部门加强工程监管做好配合工作。

7.3 政府部门

项目开工后，政府部门应加强事中指导和监督，督促企业落实工程主体责任，一旦发现违反承诺等行为，应责令企业限期整改。

8 对标验收

8.1 各市、县（市、区）应制定企业投资工业项目“标准地”有关项目竣工验收和达产复核具体办法，按照事先约定条件进行对标验收。

8.2 项目未通过竣工核验或达产复核的，由相关主管部门责令企业限期整改，整改后仍不能达到约定条件的，竣工验收或达产复核不予通过，并按相关法律法规和约定承担相应违约责任。

8.3 项目通过达产复核后，由有关部门按照“亩均效益”综合评价进行管理。

9 监督管理

9.1 全过程监督

9.1.1 按照“谁主管、谁负责”的原则，各地相关部门应建立覆盖企业投资工业项目“标准地”全过程的监管机制。

9.1.2 以“标准地”方式取得的国有建设用地使用权在全部或部分转让后，“标准地”性质不变。

9.2 信用评价

9.2.1 探索建立企业投资工业项目“标准地”信用评价体系、严重失信名单制度。

9.2.2 市、县（市、区）政府建立健全企业投资工业项目“标准地”全过程信用档案，对企业投资工业项目“标准地”的承诺行为信息和履约情况进行征集、记录、评价和应用，将企业落实承诺行为信息记入信用档案，并提请相关部门依照国家和省级部门规定纳入公共征信系统，依法提供查询或予以公示。

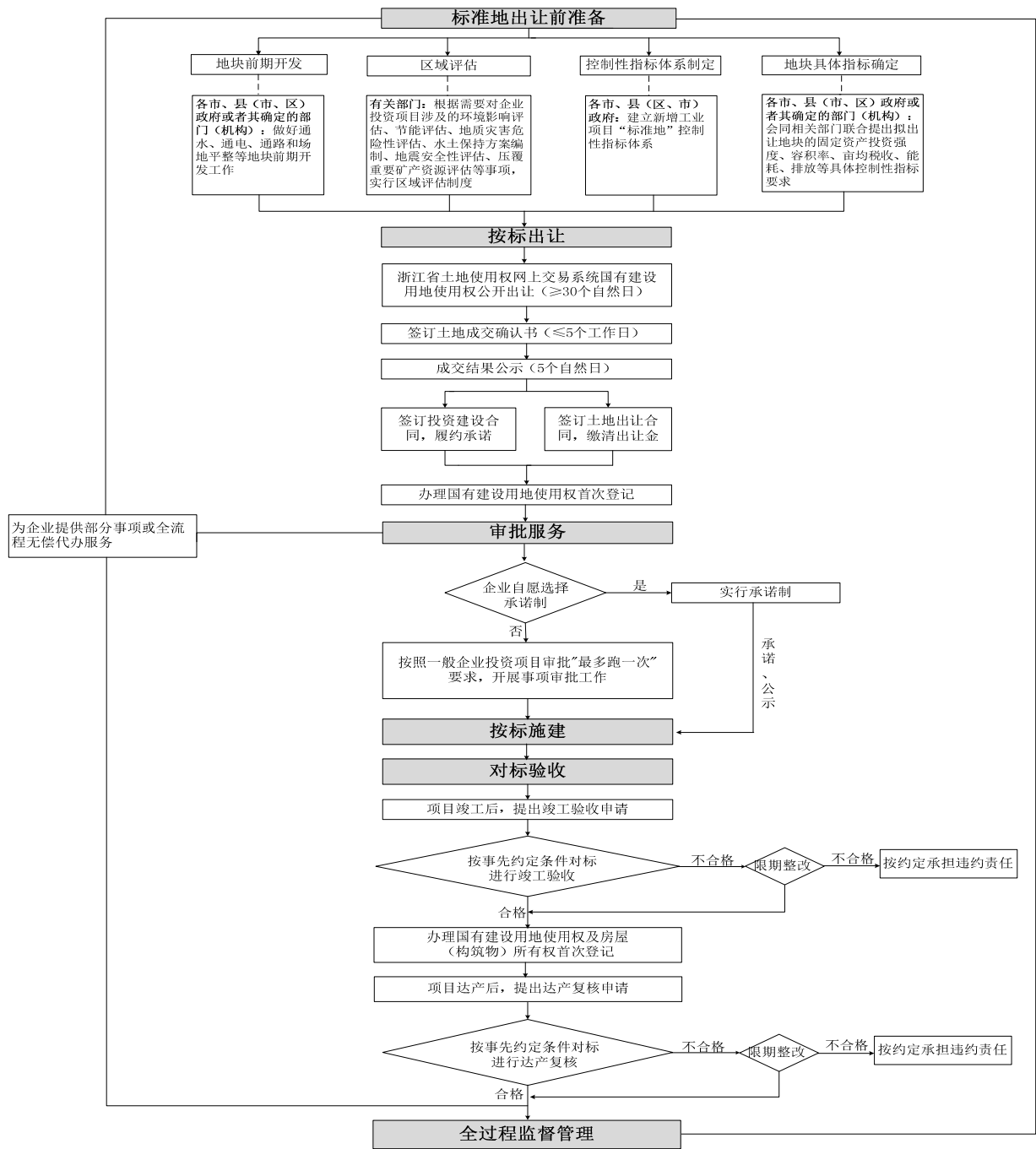
9.3 联合奖惩

9.3.1 根据项目开工、竣工验收、达产复核情况按约定予以奖惩。对未按约定履约义务的企业，承担相应违约责任；对如期履约、示范效应好的企业，给予适当奖励扶持。

9.3.2 针对严重失信的用地企业，宜采用联合惩戒措施。

附录 A
(资料性附录)
企业投资工业项目“标准地”全过程管理操作流程

企业投资工业项目“标准地”全过程管理操作流程见图A. 1。



图A. 1 企业投资工业项目“标准地”全过程管理操作流程

附 录 B
(资料性附录)
新增工业项目“标准地”指导性指标

B.1 指导性指标

新增工业项目“标准地”指导性指标见表B.1。

表B.1 新增工业项目“标准地”指导性指标

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)	单位能耗增加值 (万元/吨标煤)	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	≥100	≥1.0	≥7.5	≥2.5	≥267	≥0.9
14	食品制造业	≥200	≥1.0	≥30.2	≥3.5	≥654	≥1.4
15	酒、饮料和精制茶 制造业	酒、饮料制造业 ≥200	≥1.0	酒、饮料制造业 ≥31.5	酒、饮料制造业 ≥3.1	酒、饮料制造业 ≥645	酒、饮料制造业 ≥1.3
		精制茶制造业 ≥100		精制茶制造业 ≥7.5	精制茶制造业 ≥2.5	精制茶制造业 ≥267	精制茶制造业 ≥0.9
17	纺织业	≥200	≥1.0	≥15	≥1.1	≥202	≥1.0
18	纺织服装、服饰业	≥200	≥1.2	≥26.7	≥8.8	≥2644	≥0.9
19	皮革、毛皮、羽毛 及其制品和制鞋 业	≥200	≥1.2	≥20.7	≥6.7	≥1820	≥1.0
20	木材加工和木、 竹、藤、棕、草制 品业	≥170	≥1.0	≥12	≥3.2	≥638	≥1.3
21	家具制造业	≥200	≥1.0	≥11.3	≥9.8	≥14456	≥1.1
22	造纸和纸制品业	≥200	≥0.8	≥12.9	≥0.6	≥216	≥1.3
23	印刷和记录媒介 复制业	≥310	≥1.0	≥22	≥2.8	≥851	≥1.4
24	文教、工美、体育 和娱乐用品制造 业	≥200	≥1.1	≥16.2	≥4.9	≥8416	≥1.3
25	石油、煤炭及其他 燃料加工业	≥300	≥0.5	≥203.1	≥0.6	≥310	≥0.3

表 B.1 新增工业项目“标准地”指导性指标（续）

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)	单位能耗增加值 (万元/吨标煤)	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 (%)
26	化学原料和化学 制品制造业	≥300	≥0.6	≥18.8	≥0.7	≥274	≥1.5
27	医药制造业	≥330	≥0.8	≥38.6	≥3.9	≥1060	≥3.1
28	化学纤维制造业	≥330	≥0.8	≥16	≥0.7	≥233	≥1.0
29	橡胶和塑料制品 业	≥200	≥0.9	≥19.5	≥2.1	≥605	≥1.5
30	非金属矿物制品 业	≥240	≥0.7	≥13.3	≥0.6	≥52	≥1.1
31	黑色金属冶炼和 压延加工业	≥250	≥0.6	≥14	≥0.4	≥155	≥0.9
32	有色金属冶炼和 压延加工业	≥280	≥0.6	≥24	≥1.5	≥913	≥0.9
33	金属制品业	≥260	≥0.8	≥16.2	≥3.1	≥689	≥1.5
34	通用设备制造业	≥270	≥0.8	≥20.6	≥5.5	≥4700	≥2.4
35	专用设备制造业	≥270	≥0.8	≥19.2	≥6.7	≥9391	≥2.9
36	汽车制造业	≥270	≥0.7	≥30.8	≥6.0	≥5470	≥2.0
37	铁路、船舶、航空 航天和其他运输 设备制造业	≥270	≥0.8	≥16	≥7.0	≥3183	≥2.2
38	电气机械和器材 制造业	≥270	≥0.9	≥32.8	≥5.7	≥9997	≥2.3
39	计算机、通信和其 他电子设备制造 业	≥340	≥1.1	≥46.9	≥7.3	≥5275	≥4.0
40	仪器仪表制造业	≥250	≥1.1	≥42.4	≥8.1	≥19433	≥3.6
41	其他制造业	≥220	≥1.0	≥16.1	≥4.2	≥384	≥1.1
42	废弃资源综合利 用业	≥220	≥0.6	≥14.7	≥2.8	≥552	≥0.9
43	金属制品、机械和 设备修理业	≥215	≥0.5	≥20	≥13	≥3178	≥0.8

表 B.1 新增工业项目“标准地”指导性指标（续）

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)	单位能耗增加值 (万元/吨标煤)	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 (%)
44	电力、热力生产和 供应业	≥215	≥0.4	≥20	火电: ≥0.99	≥56	≥0.3
					热电: ≥1.3		
46	水的生产和供应 业	≥215	≥0.4	≥11	≥1.06	≥11	≥0.5

注1: 固定资产投资强度、容积率: 根据《浙江省工业等项目建设用地控制指标(2014)》和《浙江省制造业行业新增项目投资强度和产出效益规范指南》确定;

注2: 亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值: 由相关省级部门确定, 并与省经信委《浙江省制造业行业新增项目投资强度和产出效益规范指南》相衔接。32 类工业行业的细分子行业项目, 其能耗控制指标值、污染物排放控制指标值执行相关行业管控标准;

注3: R&D 经费支出与主营业务收入之比: 由省科技厅根据《浙江省科技创新“十三五”规划》确定;

注4: 农副食品加工业、精制茶制造业的指标值: 由省农业厅根据相关文件要求和我省实际情况确定。

B.2 地区修正系数

各市、县(市、区)可根据表B.2对指导性指标进行适当调整。

表 B.2 地区修正系数

分类	市、县(市、区)	修正系数
一	杭州市区、宁波市区、温州市区	1
二	湖州市区、嘉兴市区、绍兴市区、金华市区、舟山市区、台州市区、余姚市、慈溪市、乐清市、瑞安市、嘉善县、平湖市、海宁市、桐乡市、诸暨市、东阳市、义乌市、温岭市、玉环市	0.90
三	衢州市区、丽水市区、桐庐县、建德市、象山县、宁海县、平阳县、德清县、长兴县、安吉县、海盐县、嵊州市、新昌县、兰溪市、永康市、浦江县、岱山县、嵊泗县、临海市	0.80
四	淳安县、永嘉县、文成县、泰顺县、苍南县、武义县、磐安县、龙游县、江山市、常山县、开化县、天台县、仙居县、三门县、龙泉市、青田县、云和县、庆元县、缙云县、遂昌县、松阳县、景宁县	0.70

注: 修正系数针对固定资产投资强度、亩均税收两个指标, 其他指标不作区域修正。

附 录 C
(资料性附录)
企业投资工业项目“标准地”投资建设合同示范文本

合同编号_____

企业投资工业项目“标准地”投资建设合同

本合同双方当事人:

甲方(市、县(市、区)政府或其确定的部门(机构)): _____

_____;

法定代表人: _____;

联系人: _____;

联系电话: _____;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____。

乙方(受让方): _____;

法定代表人: _____;

联系人: _____;

联系电话: _____;

通讯地址: _____;

邮政编码: _____。

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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、诚实信用的原则,经双方协商一致,订立本合同。

第一章 基本情况

第一条 本合同项下宗地编号: _____,宗地总面积大写_____平方米
(小写_____平方米)。

本合同项下宗地坐落: _____。

本合同项下宗地的用途为: _____。

第二条 乙方同意本合同下宗地建设项目在_____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日向国土资源部门提出延建申请,经同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

第三条 乙方同意本合同下宗地建设项目在_____年_____月_____日之前达产,经国土资源部门同意开竣工期限顺延的,达产日期相应顺延。

第二章 控制性指标要求

第四条 本合同项下宗地建设项目应当符合下列要求:

- (一) 固定资产投资强度不低于每亩(667 m²)人民币大写_____万元(小写_____万元);
- (二) 建筑容积率不高于_____不低于_____;
- (三) 亩均税收不少于人民币大写_____万元/亩(小写_____万元/亩);
- (四) 单位能耗标准_____;
- (五) 单位排放标准_____;
- (六) 其他_____。

第三章 甲方权利和义务

- 第五条 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,对照本合同第四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_____。

- 第六条 竣工验收未通过的,甲方有权提请国土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。
- 其他_____。

第四章 乙方权利和义务

以下条款涉及乙方权利和义务的重大影响,请乙方仔细阅读,本合同签署表示乙方对本章以下条款的充分理解并同意。

- 第七条 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) 在达到本合同第四条各项规定条件前,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) 在达到本合同第四条第(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) 在达到本合同第四条第(一)、(二)项规定条件前,乙方其及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_____。

- 第八条 在达到本合同第四条第(一)、(二)项规定条件后,且符合《国有建设用地使用权出让合同》约定情形的,乙方有权将本合同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。

本合同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，本合同中载明的权利、义务随之转移；向第三方出租后，本合同中载明的权利、义务仍由乙方承担。

第五章 指标复核

第九条 本合同项下宗地建设项目竣工验收和达产复核按所属地市、县（市、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具体办法规定执行。

第六章 违约责任

第十条 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。

第十一条 本合同项下宗地固定资产投资强度、建筑容积率任一指标不符合本合同约定的，乙方的违约责任按照《国有建设用地使用权出让合同》的有关条款处理，甲方和国土资源部门不得就同一违约事实重复主张违约金。

第十二条 本合同项下宗地亩均税收指标不符合本合同约定的，乙方应按照约定最低标准与实际差额部分支付违约金。

第十三条 其他_____

第十四条 乙方未按本合同第七条第（三）、（四）、（五）、（六）项和第八条第二、三款规定，转让、抵押、出租国有建设用地使用权，导致企业投资工业项目“标准地”出让目的无法实现的，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，包括：_____

第七章 不可抗力

第十五条 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。一方迟延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。

第十六条 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。

第八章 争议解决

第十七条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

甲乙双方因履行本合同而发生纠纷的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

第十八条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、联系人、联系电话等内容真实有效，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，一方按照本合同中填写的通讯地址、通知方式送达的，无论另一方是否收到皆视为有效送达。

第十九条 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第二十条 乙方及其股东向甲方、相关职能部门出具的企业投资工业项目“标准地”相关承诺书是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 《国有建设用地使用权出让合同》另有规定的，从其规定；本合同与《国有建设用地使用权出让合同》

均未规定的事项，双方可以另行协商签订补充协议。

第二十二條 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同正本壹式肆份，甲乙双方各执贰份，副本_____份报有关部门备案使用。

甲方（盖章）：
法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

乙方（盖章）：
法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

年 月 日
