湛江市自然资源局
湛江市工业和信息化局
湛江投资促进局

湛自然资（利用）〔2023〕1号

关于印发湛江市工业用地“标准地”供应工作实施方案的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属有关单位：

《湛江市工业用地“标准地”供应工作实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

湛江市自然资源局　　湛江市工业和信息化局　　湛江市投资促进局

2023年1月5日

湛江市工业用地“标准地”供应工作实施方案

根据《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）文件精神，为进一步优化我市营商环境，加快建立工业用地“标准地”制度，促进土地集约利用，深化资源要素配置市场化改革，推进“标准地”供应工作，加快重大项目落地，现结合我市实际，制定本实施方案。

一、基本原则

（一）坚持标准先行。确定“标准地”控制标准，根据上级指标体系，对拟供应土地提前做好配套设施建设，达到“净地”供应条件，明确标准化控制指标要求，建立“标准地”储备库，实施网上预公告招商，企业对标竞价，打造便捷高效的营商环境。

（二）坚持改革提效。探索简化审批流程，提高审批效率，综合运用“标准地”供应、“带设计方案出让”等审批提速机制，推动实现“拿地即动工”的目标。

（三）坚持全程监管。切实加强对土地使用权人承诺履行的监管，营造“守信者受益、失信者受限”的社会氛围，建立健全事中事后监管和信用惩戒机制。

二、工作目标

建立“标准地”供应制度，经依法批准设立的各类省级以上开发区、产业园区（含省级以上经济技术开发区、省级以上高新技术产业开发区、省产业园等，以下简称“产业园区”），到2022年底应有30%以上的产业园区完成区域评估，各县（市、区）至少有

1个产业园区完区域评估；到2023年全市所有产业园区必须完成区域评估，产业园区内应有50%以上的新供国有工业用地实行“标准地”供应；到2025年产业园区内新供国有工业用地要全面实行“标准地”供应。最终目标是实现变项目等地为土地等项目、拿地即办证、拿证即开工，进一步营造高效营商环境。

三、基本概念及适用范围

（一）基本概念。

“标准地”是指根据不同行业分类，在供地条件中设定固定资产投资强度、容积率、亩均税收、研发经费投入强度、就业贡献、环境指标和能耗强度等控制指标，并结合区域评估结果和规划要求，在同一区域内按照统一的标准进行供应和监管的国有工业用地。

（二）适用范围。

适用于本方案实施后供应的工业用地。鼓励其他区域实行“标准地”供应。

四、工作流程及要求

（一）开展区域评估

稳步推进区域评估，为实施“标准地”供应提供基础支撑，减少单个项目评估，缩短项目落地时间，降低企业成本。在符合国土空间总体规划和控制性详细规划的前提下，将区域评估列为标准地供应的前置条件，由各县（市、区）人民政府（管委会）结合产业园区的实际，组织对工业用地集聚区开展区域评估工作，并以区域评估为基础，收集汇总区域评估结果形成“土地资源和技术控制指

标清单”纳入土地供应公告中，在供应土地时一并交付土地使用权人。区域评估主要包括压覆重要矿产资源评估、环境影响评价、节能评估、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、气候可行性论证、洪水影响、水资源论证、水土保持评估、文物考古调查勘探、雷电灾害评估等事项。鼓励各地根据当地产业发展需要，适当增加其他评估内容。鼓励各地的区域评估按照多评合一、联合评估开展。

（二）明确“标准地”控制指标

湛江市工业和信息化局、自然资源局根据我市产业发展水平、区域发展差异、各地功能定位等情况，联合发布全市新供工业用地“标准地”控制指标及其区域修正系数并实施。如国家和省出台有关更高标准，则相应按照国家和省最新标准执行。

在市级“标准地”控制指标及其区域修正系数基础上，结合各地区域评估结果和产业准入、功能区划等规划要求，综合考虑不同行业投入产出差异，细化行业分类，由有关部门明确拟供应土地的各项指标具体标准，明确“标准地”控制指标。控制指标按不同行业分类确定，包括：固定资产投资强度、容积率、能耗强度、亩均税收、就业贡献、研发经费投入强度、环境指标、绿色建筑、装配式建筑、配套设施等指标。控制指标分为规范性指标、指导性指标和其他指标。其中，固定资产投资强度、容积率、亩均税收作为规范性指标，应不低于市级标准；研发经费投入强度作为指导性指标，各地可参照使用；各地结合本地实际及项目情况，必要时可增加其他指标类别，将单位能耗标准、就业贡献、环境指标、绿色建筑、装配式建筑、配套设施等指标纳入“标准地”供应指标要求，进一

步丰富“标准地”控制指标体系，以上指标如有国家标准的，按国家标准执行。鼓励各地提出高于本标准的指标要求。

各地应根据《广东省人民政府关于印发广东省制造业高质量发展“十四五”规划的通知》（粤府〔2021〕53号），按照“十四五”时期广东省制造业空间布局，明确本地区重点引进产业，在指标标准制定上体现差异。

（三）明标招商，组织“标准地”供应

1.选取地块，土地前期整备。各县（市、区）人民政府（管委会）提前对拟供应土地进行前期整备，使土地达到通水、通电、通路、土地平整等可开工建设的基本条件，权属清晰无争议，确保地块符合“净地”供应要求，建立“标准地”储备库。

2.前置审议出让方案。各开发区（产业园区）管委会就“标准地”储备库的地块，依职权向自然资源主管部门出具《关于申请开展“标准地”供应的函》提出公开招商要求。自然资源主管部门依职权组织“标准地”供应工作，结合有关部门联合提出的“标准地具体”控制指标，拟定国有建设用地使用权供应方案并按规定程序报经市或县（市、区）人民政府（管委会）批准后，将“标准地”具体控制指标纳入土地供应预公告进行发布。除传统“价高者得”竞价方式外，鼓励各地结合实际，探索论证使用“固定产出标准，竞地价”、“固定地价标准，竞产出”、“控地价，竞税收”等多种供应模式。

3.开展“标准地”预招商。市或县（市、区）自然资源主管部门依职权委托湛江市公共资源交易中心发布土地供应预公告。预公

告期间由县（市、区）人民政府（管委会）牵头投资促进主管部门接受意向企业咨询和报名，了解投资意向，组织对接洽谈，对投资意向企业进行研究筛选。一般投资意向企业由县（市、区）投资促进主管部门审核同意即可准入，重大项目须提请湛江市投资促进局审核。审核准入的投资意向企业方可参与土地竞买。

（四）签订项目合同及监管协议，办理不动产登记

明确土地使用权人后，市或县（市）自然资源主管部门与土地使用权人签订有偿使用合同，县（市、区）人民政府或开发区（产业园区）管委会与土地使用权人签订项目监管协议。项目监管协议应载明“标准地”控制指标要求、指标复核办法、国有建设用地使用权转让须满足条件、违约责任等内容。

土地使用权人根据合同约定缴纳全部土地出让金和有关税费后，按规定程序申请办理国有建设用地使用权首次登记。有偿使用合同、不动产登记簿和不动产权证书的附记栏以及用地规划许可证等应注明“本宗地属工业用地‘标准地’”，其权属变更须满足“标准地”项目要求。

（五）按约定实施建设

土地使用权人按照相关规定和既定计划建设实施。因不可抗力或政府原因导致不能按期开工的，应提前30日向市或县（市、区）自然资源主管部门提出延建申请，经同意后，其项目竣工时间相应顺延，但延期不得超过一年。土地闲置的，按《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）规定处置。

（六）组织验收复核

各地研究制定工业用地“标准地”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。项目未通过竣工验收或达产复核的，由提出关联条件的部门责令其限期整改，整改期最长不超过一年。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，其违约责任按签订的有偿使用合同、项目监管协议等有关条款执行。

五、强化服务和监督管理

（一）各地要强化政府服务，优化营商环境，对企业项目“标准地”供地予以政策指导，协助办理有关手续，推行“用地清单制”。在符合法律法规的前提下，推动“标准地”供应有机衔接“一次性告知”，在供应公告中一次性告知“土地资源和技术控制指标清单”等相关建设要求。审批部门加强过程监管，对相应的审批事项实行告知承诺制，保证项目符合承诺要求。

（二）推动“最多跑一次”等便民利企政策，提高服务效率和服务水平。由县（市、区）人民政府（管委会）安排专员跟进，陪同土地所有权人办理审批、缴纳各项税费业务；政务数据主管部门安排“一对一”导办员，协助土地所有权人办理土地成交手续，联系审批部门；工业和信息化主管部门安排协调员，负责项目从拿地后到动工建设的全流程跟踪协调服务；其他相关部门安排专员做好对接工作。

（三）综合运用提速机制。鼓励“标准地”采取带设计方案出让、预受理等措施，提前介入业务审批，推动实现“拿地即动工”的目标。

（四）市或县（市、区）人民政府（管委会）组织相关主管部门对有偿使用合同、项目监管协议的约定事项实施监管，实行覆盖“项目建设、竣工验收、达产复核、股权变更、用地转让”等环节的全周期管理。建设用地使用权发生转让的，土地有偿使用合同或项目监管协议载明的权利、义务随之转移。其他区域内工业用地供应可参照执行。

（五）湛江市工业和信息化局、自然资源局建立动态调整机制，根据“标准地”供地情况、省工作指引及其指标体系，适时动态修订实施方案及其指标体系。

六、职责分工

（一）市或县（市、区）人民政府（管委会）

组织开展区域评估；组织开展土地前期整备，使土地达到通水、通电、通路、土地平整等可开工建设的基本条件，权属清晰无争议，确保地块符合“净地”供应要求，建立标准地储备库；按《项目履约监管协议》承担主要监管职责，加强业务指导，安排专人陪同土地所有权人办理审批业务；牵头相关部门通过平台联动建立前中后全周期协同监管体系，落实“标准地”控制指标要求；建立信用机制，对竞得人进行履约监管和违约惩戒，防止出现新的低效用地问题，按规定对未履行约定和承诺的土地所有权人实施联合惩戒，依法纳入失信黑名单并向社会公布，限制严重失信企业参与土地市场交易有关活动。

（二）自然资源主管部门

湛江市自然资源局负责建设维护“湛江市自然资源政务一体化

系统”，将“标准地”纳入“湛江市自然资源政务一体化系统”建设，以满足“标准地”建设应用的需求。

自然资源主管部门依职权组织“标准地”供应工作，协调有关部门明确拟供应土地的控制指标具体标准等项目准入要求，拟定国有建设用地使用权供应方案并按规定程序报经市或县（市、区）人民政府（管委会）批准后，将“标准地”具体控制指标纳入土地供应预公告，委托湛江市公共资源交易中心发布土地供应预公告；与土地使用权人签订有偿使用合同；土地使用权人根据合同约定缴纳全部土地出让金和有关税费后，为土地使用权人办理国有建设用地使用权首次登记；对土地使用权人因不可抗力或政府原因导致不能按期开工的延建申请进行审核；积极利用媒体宣传“标准地”出让政策，及时准确发布“标准地”信息；建立开工竣工指标巡查机制。

（三）投资促进主管部门

提出“标准地”固定资产投资强度、亩均税收等要求；指导开展“标准地”招商，正确引导社会预期，使更多优质企业了解、参与“标准地”招商；对投资意向企业资质进行审核；牵头发展改革、工业和信息化、税务等主管部门配合建立产业经济指标核查机制。

（四）工业和信息化主管部门

湛江市工业和信息化局商湛江市自然资源局根据我市产业发展水平、区域发展差异、各地功能定位等情况，联合发布全市新供工业用地“标准地”控制指标及其区域修正系数并实施。如国家和省出台有关更高标准，则相应按照国家和省最新标准执行。

提出“标准地”行业分类指标要求；安排协调员，负责项目拿

地后到动工建设的全流程跟踪协调服务；负责项目准入、供应、开工、竣工、达产全周期指标落实情况统计通报；协助投资促进主管部门建立产业经济指标核查机制。

（五）发展和改革主管部门

提出“标准地”能耗强度指标要求，协助投资促进主管部门建立产业经济指标核查机制。

（六）生态环境主管部门

提供“标准地”环境指标要求，建立环境指标核查机制。

（七）税务机关

提出税收强度指标要求，建立税收强度指标核查机制。

（八）人力资源社会保障主管部门

提供“标准地”就业贡献指标，建立就业贡献指标核查机制。

（九）科学技术主管部门

提供标准地的研发经费投入强度增长指数，建立相关指标核查机制。

（十）市政务服务数据管理局（市公共资源交易中心）

湛江市政务服务数据管理局配合湛江市自然资源局完成建设“湛江市自然资源政务一体化系统”，提供该系统相关立项指导服务及相关云网等公共支撑能力。

湛江市公共资源交易中心在湛江市公共资源交易平台设立“标准地”出让预公告板块，协助开展出让预公告工作，并根据“标准地”竞价方式，商自然资源主管部门及时调整竞价规则，做好竞价系统适配，将成交结果抄送相关部门。

（十一）土地储备机构

配合做好“标准地”的土地前期整备工作，建立“标准地”储备库；配合自然资源主管部门做好土地供应工作。

（十二）各开发区（产业园区）管委会

就“标准地”储备库的地块，依职权向自然资源主管部门出具《关于申请开展“标准地”供应的函》提出公开招商要求；与土地使用权人签订项目监管协议，按《项目履约监管协议》承担职责；配合相关部门做好项目建设、竣工验收、达产复核等前中后全周期协同监管工作，落实“标准地”控制指标要求。

本实施方案自印发之日起实施，有效期为三年。

附件：1.湛江市工业用地“标准地”供应工作流程图

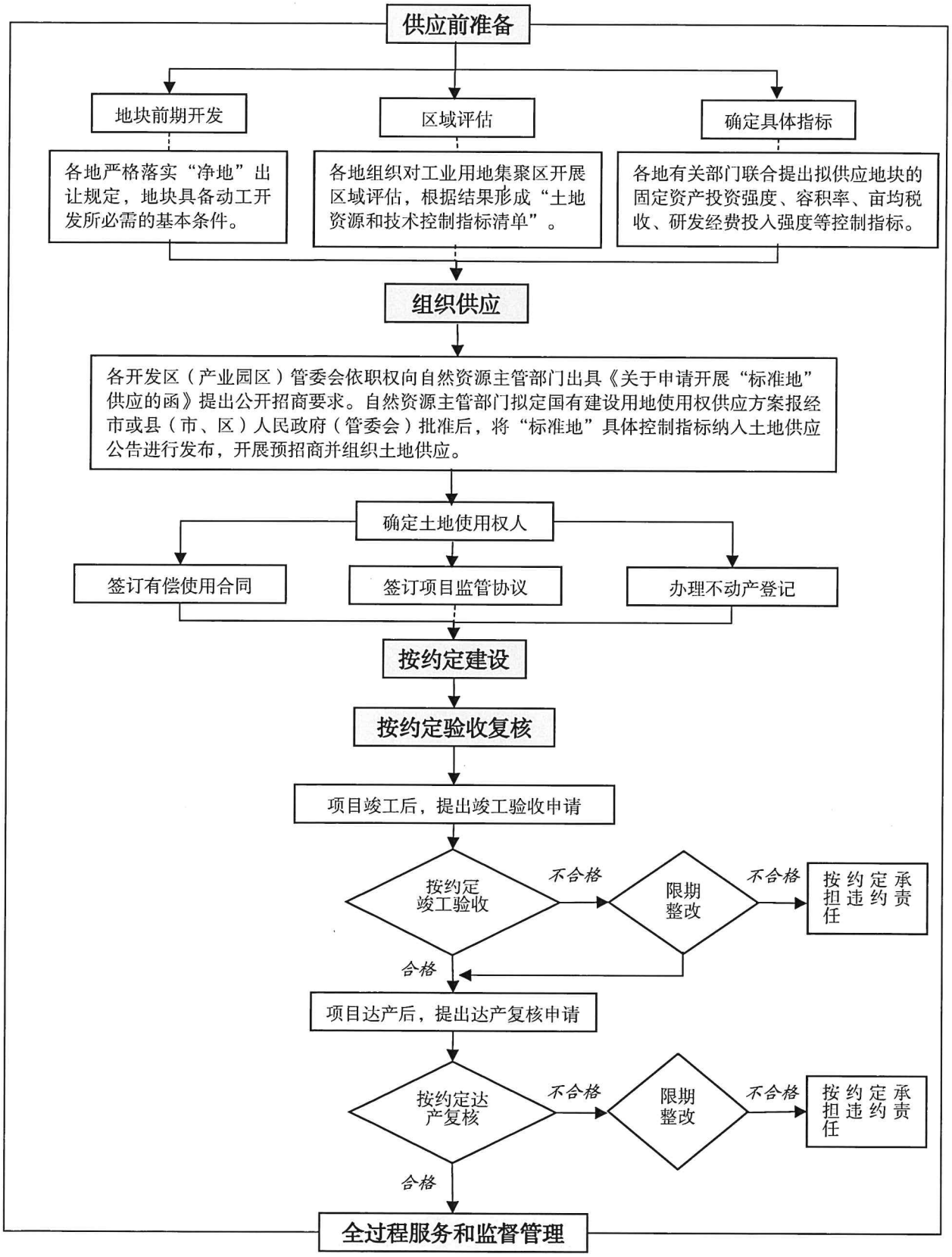
2.湛江市新供工业用地“标准地”控制指标

3.湛江市“标准地”控制指标区域修正系数

4.关于申请开展“标准地”供应的函

附件 1

湛江市新供工业用地“标准地”供应工作流程图



附件 2

湛江市新供工业用地“标准地”控制指标

行业代码	名称	固定资产投资强度（万元/亩）	容积率	亩均税收（万元/亩）	研发经费投入强度（%）
13	农副食品加工业	≥210	≥1.0	≥8	≥0.9
14	食品制造业	≥210	≥1.0	≥23	≥1.5
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥210	≥1.0	≥15	≥0.9
16	烟草制品业	≥400	≥1.2	≥250	≥0.9
17	纺织业	≥210	≥1.2	≥15	≥1.0
18	纺织服装、服饰业	≥220	≥1.2	≥27	≥0.9
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥210	≥1.2	≥21	≥1.0
20	木材加工及木、竹、藤、棕、草制品业	≥180	≥1.0	≥12	≥1.3
21	家具制造业	≥210	≥1.0	≥12	≥1.6
22	造纸及纸制品业	≥210	≥1.1	≥13	≥1.3

行业代码	名称	固定资产投资强度（万元/亩）	容积率	亩均税收（万元/亩）	研发经费投入强度（%）
23	印刷和记录媒介复制业	≥330	≥1.1	≥22	≥1.4
24	文教工美、体育和娱乐用品制造业	≥210	≥1.2	≥17	≥1.3
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥320	≥0.5	≥136	≥0.3
26	化学原料及化学制品制造业	≥320	≥0.6	≥19	≥1.6
27	医药制造业	≥380	≥0.9	≥35	≥3.1
28	化学纤维制造业	≥380	≥0.8	≥16	≥1.6
29	橡胶和塑料制品业	≥220	≥0.9	≥20	≥2.0
30	非金属矿物制品业	≥250	≥0.8	≥12	≥1.1
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥300	≥0.7	≥14	≥0.9
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥300	≥0.7	≥24	≥0.9
33	金属制品业	≥300	≥0.9	≥17	≥1.6
34	通用设备制造业	≥300	≥0.9	≥21	≥2.4

行业代码	名称	固定资产投资强度（万元/亩）	容积率	亩均税收（万元/亩）	研发经费投入强度（%）
35	专用设备制造业	≥300	≥0.9	≥20	≥2.9
36	汽车制造业	≥350	≥0.9	≥31	≥2.0
37	铁路、船舶、航天航空和其他运输设备制造业	≥350	≥0.8	≥16	≥1.9
38	电气机械及器材制造业	≥340	≥1.0	≥33	≥2.2
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥390	≥1.2	≥30	≥2.6
40	仪器仪表制造业	≥340	≥1.2	≥43	≥3.1
41	其他制造业	≥220	≥0.9	≥17	≥1.6
42	废弃资源综合利用业	≥220	≥0.8	≥15	≥0.9
43	金属制品、机械和设备修理业	≥260	≥0.9	≥20	≥1.6

说明：**1.**固定资产投资强度：项目用地范围内单位土地面积上的固定资产投资额。该指标为规范性指标，其中项目固定资产总投资包括厂房、设备和地价款。

2.容积率：项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。该指标为规范性指标。

3.亩均税收：每亩土地产生的应缴税收。该指标为规范性指标。

4.研发经费投入强度：研发投入占总营业收入的比例。该指标作为指导性指标，各地可参照使用。

5.新供工业用地“标准地”控制指标实行动态调整，如国家和省出台有关更高标准，则相应按照国家和省最新标准执行。

附件 3

湛江市“标准地”控制指标区域修正系数

县（市、区）	分类	修正系数
经开区	二	0.9
赤坎区	三	0.8
霞山区	三	0.8
麻章区	三	0.8
坡头区	三	0.8
奋勇高新区	四	0.7
吴川市	五	0.6
雷州市	五	0.6
廉江市	五	0.6
遂溪县	五	0.6
徐闻县	五	0.6

说明：**1.**在《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔**2008**〕**308** 号）土地分等定级基础上，结合我省“一核一带一区”区域发展格局部署和区域经济发展差异等，按照“简洁、有梯度、可比较”原则，将全省各县（市、区）分为 **5** 类。

2. 修正系数使用范围为固定资产投资强度、亩均税收。

附件 4

关于申请开展“标准地”供应的函

自然资源主管部门：

我 xx 开发区（产业园区）xx（位置）xx（面积）xx（用途），测量图号：xx，已纳入"标准地"储备库。该用地已 xx（土地平整、通电、通水、通路情况，例：三通一平），已落实“两公告一登记”手续、兑现征地补偿款和落实征地留用地，无权属争议，达到净地出让要求，符合国土空间总体规划和控制性详细规划，不存在地质灾害隐患。

现申请按《湛江市工业用地“标准地”供应工作实施方案》开展土地供应工作。

望大力支持为盼。

开发区（产业园区）管委会

年　　月　　日