

陕西省自然资源厅
陕西省发展和改革委员会
陕西省工业和信息化厅
陕西省财政厅
陕西省生态环境厅
陕西省水利厅
陕西省商务厅
陕西省文物局
陕西省地震局
国家税务总局陕西省税务局

文件

陕自然资发〔2023〕43号

陕西省自然资源厅等十部门关于印发
《陕西省“标准地”改革工作指引》的通知

各设区市人民政府、杨凌示范区管委会、韩城市人民政府：

为深入贯彻落实全省高质量项目推进年、营商环境突破年、

干部作风能力提升年“三个年”活动部署，进一步明确“标准地”改革工作标准、落实工作责任、规范工作流程，更好指导各地深入推进“标准地”改革，省自然资源厅会同有关部门研究制定了《陕西省“标准地”改革工作指引》。经省政府同意，现印发你们，请结合实际，遵照执行。





陕西省商务厅



陕西省文物局



陕西省地震局



国家税务总局陕西省税务局

2023年9月13日

陕西省“标准地”改革工作指引

为深入贯彻落实全省高质量项目推进年、营商环境突破年、干部作风能力提升年“三个年”活动部署，进一步明确“标准地”改革工作标准、落实工作责任、规范工作流程，更好指导各地深入推进“标准地”改革，使“标准地”改革在优化营商环境、推动高质量发展中发挥更大作用，结合我省“标准地”改革实际，特制定本指引。

第一条 总体要求

深入开展“标准地”改革，通过“事先作评价、事前定标准、事中作承诺、事后强监管”，有效降低工业企业成本，不断提高土地资源要素配置效率，持续优化营商环境，推动经济高质量发展。

第二条 概念界定

“标准地”是指在国土空间规划确定的城镇开发边界范围内具备供地条件的区域，在先行完成区域评价、先行设定控制性指标、实现项目开工建设所必需的通水通电通路及土地平整等基本条件后，面向工业项目供应的国有建设用地。

（一）区域评价。实行“6+N”模式。“6”指区域空间生态环境评价、水土保持区域评估、矿产资源压覆评估、地质灾害危险性评估、文物考古评价、地震安全性评价等6项区域性评价；“N”指除以上6项评价项目外，各地结合实际确定的其

他区域评价项目。

（二）控制性指标。实行“5+X”模式。“5”指固定资产投资强度、亩均税收、亩均产值、用地标准、容积率等5项控制性指标；“X”指除以上5项控制性指标外，各地结合实际确定的其他必要的控制性指标。各地在结合实际确定其他必要的控制性指标时，应体现绿色发展要求。

（三）通平条件。实现项目开工建设所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件。在此基础上，各地可结合当地基础设施状况和对落地项目的预测，实现更多的通达条件。

第三条 工作主体

市县两级人民政府是推动“标准地”改革工作的责任主体。

县级人民政府和各开发区管委会是“标准地”改革的工作主体，负责组织实施区域评价、设定控制性指标、建设通平条件及“标准地”全流程监督管理等。

市级人民政府负责做好本行政区域内“标准地”改革工作的组织推动、政策支持、业务指导、督导检查及按管理权限应由市级负责的相关工作等。

第四条 工作流程

“标准地”工作流程主要包括完成区域评价、设定控制性指标、达到通平条件、按标供应、协议签订、审批服务、按标施建、对标验收、监督管理、数据填报等（附件1）。

（一）完成区域评价

选定区域。县级人民政府或开发区管委会依据国土空间规

划和一定时期内土地供应计划，合理选定开展区域评价的区域。

开展评价。区域评价技术报告的编制、技术报告的审查申请、具体事项的审批申请等由县级人民政府或开发区管委会组织实施。区域评价所需经费由地方财政统筹解决。

审查审批。区域评价技术报告的专业审查、审查意见批复和申请事项审批由对应的各级业务主管部门组织实施。各级业务主管部门应在法定时限内进一步压缩技术报告审查时间和申请事项审批时间。

成果共享。经批准的区域评价成果报告在有效期内供各相关审批部门和区域内落户企业共享使用。对进入该区域且符合不进行单独评价的，业务主管部门指导项目业主直接使用区域评价成果。符合简化评价环节和材料的，业务主管部门按照规定予以简化。对于不适用区域评价成果的特殊项目，需另行单独评价。

区域评价具体事项工作指南：

1. 区域空间生态环境评价

（1）工作职责：省生态环境厅负责区域空间生态环境评价工作的技术指导和推进。

（2）政策依据：《陕西省生态环境厅办公室关于做好“标准地”环评管理工作的通知》（陕环办发〔2022〕47号）。

（3）工作开展范围：各类开发区等特定区域。已经开展规划环评且衔接生态环境分区管控要求的，可参照《陕西省“标准地”区域空间生态环境评价技术指南》编制“标准地”生态

环境准入清单并报市级生态环境主管部门备案，不再单独开展“标准地”区域空间生态环境评价。

(4) 审查审批权限：区域空间生态环境评价报告由市级生态环境部门组织审查。

2. 水土保持区域评估

(1) 工作职责：省水利厅负责水土保持区域评估工作的技术指导和推进。

(2) 政策依据：《陕西省水利厅关于推行水土保持区域评估工作的意见》(陕水保发〔2022〕13号)。

(3) 工作开展范围：开发区管委会应当在通平条件建设前编制水土保持区域评估报告，已完成基础设施但大量地块未实际开发利用的，为顺利推行承诺制管理也应开展水土保持区域评估。开发区以外区域可参照执行。

(4) 审查审批权限：水土保持区域评估报告由批准设立(或管理)开发区的同级人民政府水行政主管部门审批。

3. 矿产资源压覆评估

(1) 工作职责：省自然资源厅负责矿产资源压覆评估工作的技术指导和推进。

(2) 政策依据：《国土资源部关于进一步做好建设项目压覆重要矿产资源审批管理工作的通知》(国土资发〔2010〕137号)、《陕西省自然资源厅关于进一步推进“放管服”改革做好建设项目压覆重要矿产资源审批服务工作的通知》(陕自然资规〔2023〕1号)。

(3) 工作开展范围：各类开发区、自由贸易试验区等特定区域，可由其管理机构或自然资源主管部门在建设用地上报批前，对特定区域全域或区域内规划建设用地范围统一向省自然资源厅申请办理压覆审批相关手续，不再对区域内的具体建设项目单独提出压覆审批要求。除单独选址类和特定区域类之外的其他建设项目，由市、县级自然资源主管部门组织申报，鼓励推进区域性压覆审批。县级自然资源主管部门负责实施“白名单”制度，纳入“白名单”的区域，视为全区域不压覆，可不再办理压覆审批。

(4) 审查审批权限：压覆石油、天然气、放射性矿产，或压覆《矿产资源开采登记管理办法》附录所列矿种（石油、天然气、放射性矿产除外）累计查明资源储量数量达大型矿区规模以上的，或矿区查明资源储量规模达到大型并且压覆占三分之一以上的，由自然资源部负责审批。省自然资源厅负责除部审批以外的压覆审批。市级自然资源主管部门负责不作压覆处理情形的审查服务。

4. 地质灾害危险性评估

(1) 工作职责：省自然资源厅负责地质灾害危险性评估工作的技术指导和推进。

(2) 政策依据：《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《陕西省自然资源厅关于推行区域地质灾害危险性评估工作的通知》（陕自然资勘发〔2022〕163号）。

(3) 工作开展范围：地质灾害易发区内的各类开发区、工业园区、新区和其他有条件的区域。

(4) 审查审批权限：省级以上开发区地质灾害危险性区域评估报告在省自然资源厅指导下进行会审，其他区域地质灾害危险性区域评估报告在市级自然资源主管部门指导下进行会审。

5. 文物考古评价

(1) 工作职责：省文物局负责文物考古评价工作的技术指导和推进。

(2) 政策依据：《陕西省人民政府办公厅关于印发基本建设工程考古工作管理办法的通知》（陕政办发〔2022〕34号）、《陕西省文物局关于探索推进“标准地”改革相关文物考古评价工作的指导意见》（陕文物发〔2022〕93号）。

(3) 工作开展范围：除各级文物保护单位保护范围和建设控制地带内、不可移动文物点“全国第三次文物普查”调查登记范围以及考古发现的重要文物遗迹分布区域外，各类开发区、城市新区和连片开发区等具备开展“标准地”改革工作条件的区域，均应开展文物考古评价工作，进行考古调查、勘探和必要的考古发掘。

(4) 工作机制：文物考古评价工作由省文物局统筹指导。“标准地”改革相关文物考古评价工作实行清单制管理，依据县级人民政府或开发区管委会提供的土地供应清单，市级文物行政部门组织考古发掘资质单位开展考古调查、勘探工作。依据考古调查、勘探工作评估结果，进一步开展必要的考古发掘

等文物保护工作，科学优化审批时间环节，提升考古工作服务能力。

（5）工作开展程序：县级人民政府或开发区管委会向市级文物行政部门提出申请，市级文物行政部门组织考古发掘资质单位与申请单位签订工作协议，承担考古调查评估、勘探和必要的考古发掘工作。除不可抗力等因素影响外，考古发掘资质单位须按照协议约定的时间节点完成考古工作，之后 15 个工作日内向文物行政部门、工作协议签订单位提交考古成果报告和文物保护建议。市级文物行政部门依据考古成果，提出文物保护意见，确定文物保护措施，于 15 个工作日内书面告知申请方。

（6）其他事宜：文物考古评价工作经费，由当地政府（管委会）承担，由开展工作的考古发掘资质单位收取。因特殊情况，不能避开文物保护单位建设控制地带的，应在供应前履行相应审批程序。在签订考古工作协议前，申请方应确保具备开展考古工作所需的清表条件。

6. 地震安全性评价

（1）工作职责：省地震局负责地震安全性评价工作的技术指导和工作推进。

（2）政策依据：《关于加强区域性地震安全性评价管理工作的通知》（中震防函〔2020〕2 号）、《关于印发〈陕西省区域性地震安全性评价管理办法（暂行）〉的通知》（陕震发〔2019〕20 号）、《关于印发〈陕西省地震安全性评价报告技术审查细则〉的通知》（陕震发〔2022〕45 号）。

(3) 工作开展范围：除以下开发区外，全省其他开发区、开发区外产业集聚区均应开展区域性地震安全性评价。

①根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)，位于抗震设防烈度七度以下地区，且附近 3km 无活动断层通过的开发区。

②主导产业规划为现代农业、生态文旅类的开发区。

③经省地震局论证后认为无需开展区域性地震安全性评价的开发区。

(4) 审查审批权限：在开展区域性地震安全性评价现场工作前，应首先完成实施方案论证，方可开展现场工作。实施方案论证和技术报告审查，均应由组织开展区域性地震安全性评价的单位（或委托安评单位）在陕西省地震安全性评价专家库中抽取专家并组织审查，报告通过技术审查后，在省地震局完成备案。

省级相关部门按照以上工作职责，及时制定和更新各自负责的区域评价事项的相关政策，进一步明确区域评价技术报告的编制要求、审查审批流程、成果应用等。

(二) 设定控制性指标

县级人民政府或开发区管委会按照《陕西省新增工业项目“标准地”控制性指导指标（试行）》（陕自然资发〔2022〕19号）和各市（区）关于控制性指标设定的有关要求，在区域评价的基础上，根据产业导向和地块实际，按照高质量发展的要求，设定当地固定资产投资强度、亩均税收、亩均产值、用地

标准、容积率等“标准地”控制性指标。省市两级发展改革、工业和信息化、自然资源、税务等行业主管部门按职责做好业务指导。

（三）达到通平条件

严格执行“净地”出让规定，县级人民政府或开发区管委会组织完成项目开工建设所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件，鼓励有条件的地区实现更多的通达条件。

（四）按标供应

在完成区域评价、设定控制性指标、达到通平条件的前提下，当地自然资源部门根据“标准地”控制性指标拟定土地供应方案，按规定程序组织土地招拍挂。

为进一步支持实体经济发展，支持根据实际选择长期租赁、先租后让、弹性年期等适宜的方式供应工业用地“标准地”。

（五）协议签订

企业竞得“标准地”后，与自然资源部门签订国有建设用地使用权出让（租赁）合同，同时与县级人民政府或开发区管委会签订“标准地”投资建设协议。“标准地”投资建设协议应载明“标准地”控制性指标要求、指标复核办法、违约责任等事项内容（附件2）。

符合“交地即交证”条件的“标准地”，在交付土地时，应同步颁发不动产权证书。

（六）审批服务

各地持续推动并联审批、告知承诺制及项目审批代办服务，

与“标准地”改革充分衔接，推动实现“拿地即开工”。

（七）按标施建

项目开工后，企业负责并落实工程主体责任，确保工程符合相关规定和按计划实施。县级人民政府或开发区管委会应强化事中指导和监督监管，督促企业落实相关责任，如发现企业有违反承诺的行为，责令限期整改，确保项目按计划实施。

（八）对标验收

县级人民政府或开发区管委会按照国有建设用地使用权出让（租赁）合同和“标准地”投资建设协议的约定，按时对“标准地”使用情况进行验收，对验收不达标的，提出限期整改意见。

（九）监督管理

县级人民政府或开发区管委会建立监测核查机制，组织相关行业主管部门对“标准地”供应后用地企业承诺兑现情况实施协同监管，严格按约定予以奖惩。监督管理工作与“亩均论英雄”综合改革评价工作充分贯通，协同推动。

（十）数据填报

省级建设工业用地“标准地”供应信息填报系统，由各地及时准确填报工业用地“标准地”供应相关信息。

第五条 组织推动

省推进“标准地”改革工作领导小组重点研究“标准地”改革的重大问题，统筹指导和协调推进相关工作，各成员单位各司其职，合力推进“标准地”改革工作。

市级推进“标准地”改革工作领导小组要加强组织领导，

推动市级相关部门切实履行职责，加大政策支持力度，及时解决县级人民政府和开发区管委会在推进“标准地”改革过程中遇到的难点堵点问题，推动“标准地”改革持续深入开展。

第六条 业务指导

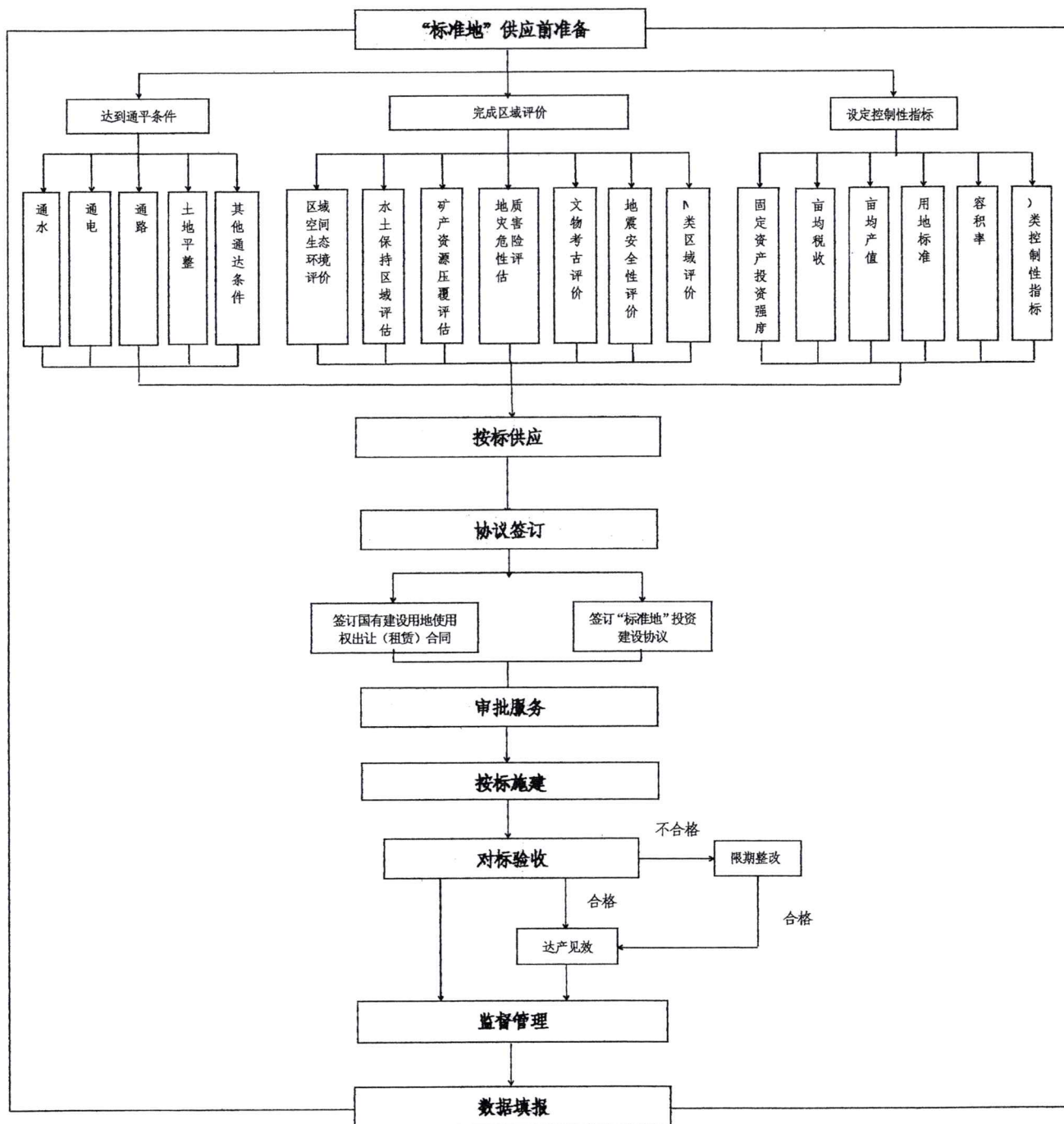
建立省级部门业务指导员制度，业务指导员对各地区域评价工作进行业务指导，协调提高技术报告审查效率，推动事项审批提速（附件3）。

市级参照省级建立市级部门业务指导员制度，加强对区域评价工作的业务指导。

- 附件：1. “标准地” 工作流程图
2. “标准地” 投资建设协议（示范文本）
3. 省级部门业务指导员名单

附件 1

“标准地” 工作流程图



附件 2

协议编号_____

“标准地”投资建设协议（示范文本）

甲方（县级人民政府、开发区管委会）：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

联系人：_____

联系电话：_____

乙方（受让方）：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

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》等有关法律、行政法规规定，本着平等、自愿、诚实守信的原则，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为_____，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），本协议项下宗地坐落于_____，本协议项下宗地建设项目准入行业为_____。

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，经同意延期建设的，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_____;
- (三) 用地标准_____;
- (四) 项目达产后亩均税收不低于人民币大写_____万元/亩 (小写_____万元/亩);
- (五) 项目达产后亩均产值不低于人民币大写_____万元/亩 (小写_____万元/亩);
- (六) 其他指标约束情况_____。

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;
- 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有关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。

其他_____。

第九条 在符合有关规定的前提下，乙方有权将本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租。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指标复核按县级人民政府或开发区管委会“标准地”项目竣工验收和达产复核具体办法规定执行。

第七章 违约责任

第十一条 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。

第十二条 本协议项下固定资产投资强度、建筑容积率、用地标准不符合本协议约定的，乙方的违约责任按照《国有建

建设用地使用权出让合同》的有关条款处理。

第十三条 本协议项下亩均税收、亩均产值不符合本协议约定的，责令限期整改，整改后仍不达标的，乙方承担如下违约责任：

（一）本协议项下亩均税收指标不符合本协议约定的，甲方可以要求乙方支付上一年度实际缴税与最低标准的差额，或者按照指标的实际差额部分占约定最低标准的比例，要求乙方支付相当于同比例建设用地使用权出让价款的违约金。

（二）本协议项下亩均产值不符合本协议约定的，甲方可以按照指标的实际差额部分占约定最低标准的比例，要求乙方支付相当于同比例建设用地使用权出让价款的违约金。

其他_____。

第十四条 补充条款_____。

第八章 不可抗力

第十五条 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。

第九章 争议解决

第十七条 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，应协商解决，协商不一致的向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十章 附则

第十八条 本协议双方当事人均保证本协议中所填写的名称、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。

第十九条 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。

第二十条 乙方及其股东向甲方、相关职能部门出具的“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。

第二十一条 本协议未详尽规定的内容，涉及土地出让相关事项，按照《国有建设用地使用权出让合同》执行。

第二十二条 本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议正本壹式肆份，甲乙双方各执贰份，副本____份报有关部门备案使用。

甲方：

（盖章）

乙方：

（盖章）

法定代表人或委托代理人：

（签字）

法定代表人或委托代理人：

（签字）

年 月 日

年 月 日

“标准地”承诺书（示范文本）

_____:

为优化土地资源要素配置，本着平等、自愿、诚实守信和节约集约利用土地的原则，依照《“标准地”投资建设协议》，本企业承诺如下：

1. 承担诚实守信、勤勉尽责义务，严格遵守相关法律法规、政策和标准。

2. 严格按照承诺的各项指标标准进行项目开发建设。

3. 严格遵守《“标准地”投资建设协议》相关要求，确保约定的目标如期实现。

4. 本承诺未尽事宜，以《“标准地”投资建设协议》为准。

本企业违反上述承诺的，自愿承担相应违约责任。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

承诺时间： 年 月 日

注：本协议及承诺书为“标准地”投资建设协议及承诺书示范文本，供各地参考使用，各地可结合实际进行细化和调整。

附件 3

省级部门业务指导员名单

指导业务	主管单位	主管处室	业务 指导员	职务	联系方式
区域空间生态环境评价	省生态环境厅	环境影响 评价处	吕欣芸	副处长	029-63916218
水土保持 区域评估	省水利厅	水土保持 治理处	李长保	四级调研员	029-61835270
矿产资源 压覆评估	省自然资源厅	矿产资源 保护监督处	王辰	一级主任 科员	029-84333037
地质灾害 危险性评估	省自然资源厅	地质勘查 管理处	师小龙	一级主任 科员	029-88778020
文物考古 评价	省文物局	文物保护与 考古处	江旭	主任科员	029-85360090
地震安全性 评价	省地震局	震害防御处	郜健	主任科员	029-88465494

