金义新区（金东区）物流仓储“标准地”改革

实施方案（试行）

为深入贯彻落实郑栅洁省长关于“标准地”改革重要批示精神，进一步延伸改革领域，探索物流仓储“标准地”改革试点工作，根据《浙江省人民政府办公厅关于加快推进“标准地”改革的实施意见》（浙政办发〔2018〕73号）、《中共浙江省委全面深化改革委员会关于印发<浙江省数字化改革总体方案>的通知》（浙政办发〔2021〕2号）等文件精神，特制定本实施方案。

# 一、改革目标

全面贯彻落实省委、省政府关于推进企业投资项目“最多跑一次”改革的决策部署，充分吸收我区企业投资工业项目“标准地+承诺制+代办制”改革的成功经验，结合省数字化改革和极简改革目标，积极探索物流仓储“标准地”改革，聚焦现代物流业规模化发展、智能化发展、绿色化发展方向，对招商模式、审批模式、事中事后监管等进行系统改革，打造营商生态环境最优区，实现审批提速、服务提速，实现“拿地即可开工”，标准提质，监管提质，发挥叠加效应，着力推进我区物流仓储企业的高质量发展。新增建设用地的物流仓储投资项目原则上全面实行“标准地+承诺制”模式（负面清单除外）。

1. 基本原则

**——市场化配置强改革。**前瞻谋划指标体系创样板，深化要素市场化配置改革，前瞻性谋划物流仓储“标准地”出让指标体系，明确土地出让前的固定资产投资强度、土地产出、亩均税收、容积率、屋顶光伏发电利用率、碳排放强度、物流智能信息化水平等7项指标为物流仓储“标准地”出让控制性指标，推动物流仓储企业的单位资源产出最优化，促进全域全局提质增效。

**——高质量发展引行业。**分类细化固定资产投资强度、土地产出、亩均税收、容积率等硬性约束控制指标与屋顶光伏发电利用率、碳排放强度、物流智能信息化水平等绿色创新控制指标，引导物流仓储项目积极“向空中发展”，打造立体式的绿色物流，从单一型向全产业链复合型发展，从传统机械设备向高智能化管理设备发展，增加土地资源的投入产出效益，有效推动物流仓储迭代升级。

**——数字化改革优营商。**以企业需求为导向，以“最多跑一次”为目标，围绕物流仓储投资项目拿地、审批、建设、投产四个环节，通过数字赋能，提升便利化和高效化，全面优化营商环境，创新物流仓储“标准地”云招商，建立“一个部门牵头、多部门分工负责”的数字化协同审批工作机制，实现前期服务线上协同，问题一键交办，采用“一窗受理、全程代办”的审批模式，投资项目在线审批监管平台实现审批一站式、审批数字化，数字赋能提升政务效率，提升企业满意度，降低企业成本。

**——全过程监管保履约。**围绕物流仓储“标准地”企业承诺，创新实行“信用评价+数据应用”的“一诺双用”全过程监管机制，加强政策咨询、技术指导服务，提供全过程服务，加强全过程事中事后监管，健全监管规则，建立信用保惩制度，通过激励机制和倒逼机制，提升物流仓储用地的节约集约利用和高质量发展。

**三、实施范围**

 金义新区（金东区）范围内的新增物流仓储用地（化学危险品类仓储、油气仓储等危化品仓储类列入负面清单）。

**四、重点任务**

 采用物流仓储“标准地”项目分地块定标、按标出让、承诺许可、按标施建、对标验收五个阶段，把项目前期审批阶段工作向前延伸到“标准地”地块制作阶段和招商选商阶段。政府、中介提前介入服务，优化审批流程，压缩审批时间，企业拿地后在最短时间内开工。

**1.地块定标。**各做地主体做好物流仓储“标准地”出让地块的“七通一平一围墙”工作，做到“地等项目”。资规部门召集各职能部门设置拟出让物流仓储“标准地”出让指标，明确固定资产投资强度、土地产出、亩均税收、容积率等硬性约束控制指标与屋顶光伏发电利用率、碳排放强度、物流智能信息化水平等指标要求，提交土地出让领导小组审查。

### 2.按标出让。物流仓储“标准地”信息录入浙江省“标准地”数字地图，扩大招商范围。意向投资项目由招商部门通过金东区投资项目全周期数字化管理平台征求相关部门、乡镇和平台意见，出具准入预审意见。项目准入后，做地主体立即提供地块红线图，供土地竞买人按标开展项目方案设计和总平面图设计，为土地受让做好准备。资规部门凭物流仓储“标准地”审查意见，做好土地按标出让工作。

### 3.承诺许可。区政府确定部门与土地竞得人签订物流仓储“标准地”投资建设协议，根据“标准地”指标要求，对规划、环境、经济、固定资产投资等指标进行承诺，对监管办法、违约责任作出明确。采用并联审批、承诺制审批，全程代办，限时办结，3个工作日内完成各项审批工作。

**4.按标施建。**项目开工后，企业严格按照承诺的标准和各项指标要求及经审查通过的设计图纸进行施工建设，各职能部门加强项目建设过程指导服务和监督，明确监管方法、监管节点，监管信息互联互通，形成整体监管合力。发现企业违反承诺行为，责令限期整改，确保项目按照相关规定实施建设。

**5.对标验收。**物流仓储“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，由资规部门牵头会同相关职能部门分别对固定资产投资强度、容积率、屋顶光伏发电利用率、开工时间、竣工时间等指标进行复核验收。投产初始运行约定期限届满后，由做地主体牵头对土地产出、亩均税收、碳排放强度、物流智能信息化水平等指标进行履约认定。对未能通过履约认定的，根据“标准地”投资建设协议追究违约责任。

# **五、工作推进计划**

围绕物流仓储用地，在金义新区（金东区）拟开发建设用地符合上位规划要求的区域内，全域实施物流仓储“标准地”出让制度，覆盖通用仓储类、低温仓储类、农副产品仓储类、医药仓储类、其他仓储类等5大物流仓储类别，形成可复制、可推广的物流仓储“标准地”出让“金东样板”。力争到2022年，实现全区物流仓储用地100%以“标准地”出让（危化品仓储类列入负面清单）。具体工作推进计划如下：

**——研究探索期**（2021.1-2021.8）**。**成立试点工作领导小组，召开部署会议。根据仓储用地类别，分类研究制定固定资产投资强度、土地产出、亩均税收、容积率、屋顶光伏发电利用率、碳排放强度、物流智能信息化水平等指标标准，同步研究制定物流仓储“标准地”实施方案。

**——实践深化期**（2021.9-2021.12）**。**确定物流仓储“标准地”出让试点项目，实行物流仓储“标准地”出让制度，实现首宗物流仓储用地出让地块。根据试点项目，深化操作流程和奖惩措施，建立物流仓储“标准地”制度体系。

**——全面示范期**（2022.1-2022.12）**。**坚持边推进、边总结、边推广、边深化原则，完善物流仓储“标准地”制度体系，形成具有全域化、普适性特征的可复制、可推广的物流仓储“标准地”“金东样板”。

# **六、保障措施**

## （一）加强组织领导。成立金义新区（金东区）物流仓储“标准地”改革试点工作领导小组，由区长任组长，常务副区长任副组长，责任单位主要领导为成员，领导小组下设办公室。领导小组主要负责统筹推进改革相关工作，协调解决改革推进过程中的重大事项。各部门成立相应组织机构，扎实推进各项改革政策措施落地。对各相关职能部门的改革执行情况进行专项督查，切实推进改革。

## （二）完善服务机制。全面推行集“代办制、联办制、模拟制、容缺制”为一体的全程集成办理机制，实现投资项目“最多跑一次”。完善供水、供电、供气、通信等市政公用事项供给保障，建立区级的强弱电搬迁战略框架协议，切实解决堵点问题。区域评估全面应用，项目涉审事项采用政府购买服务，中介为政府部门提供技术支撑，提高审批效率。

## （三）健全监管制度。构建事前管标准、事中管达标、事后管信用的物流仓储“标准地”全过程监管机制，确保项目合法建设、按标建设。探索标准化、可量化、可统计、可追溯的系列信用评价指标，建立物流仓储项目信用评价体系和信用联合奖惩机制。

## **（四）强化评估总结。**充分利用各种新闻媒体，广泛宣传，正确引导社会预期，采取第三方评估等方式，对物流仓储“标准地”试点开展情况、实施效果、企业获得感等进行综合评估，并进一步改进和完善试点政策，不断深化物流仓储“标准地+承诺制”的管理模式，及时总结提炼改革经验，形成可复制、可推广的物流仓储“标准地”改革“金东样板”。

# 附件1：金义新区（金东区）物流仓储“标准地”指标体系

|  |
| --- |
| **金义新区（金东区）物流仓储“标准地”指标体系一览表** |
| **序号** | **物流仓储类别** | **硬性约束指标** | **绿色创新指标** |
| **固定资产投资强度（万元/亩）** | **土地产出（万元/亩）** | **亩均税收（万元/亩）** | **容积率** | **屋顶光伏发电利用率（%）** | **碳排放强度** | **物流智能信息化水平(%)** |
| **1** | **通用仓储类** | ≥300 | ≥400 | ≥15 | 1.8-3 | ≥30% | 低于金华市碳排放强度考核目标值 | ≥85 |
| **2** | **低温仓储类（含保温冷藏冷冻类）** | ≥400 | ≥390 | ≥15 | 1.8-3 | ≥50% | 低于金华市碳排放强度考核目标值 | ≥85 |
| **3** | **农副产品仓储类** | ≥300 | ≥350 | ≥10 | 1.8-3 | ≥30% | 低于金华市碳排放强度考核目标值 | ≥85 |
| **4** | **医药仓储类** | ≥400 | ≥390 | ≥15 | 1.8-3 | ≥50% | 低于金华市碳排放强度考核目标值 | ≥85 |
| **5** | **其他仓储类** | ≥350 | ≥380 | ≥10 | 1.8-3 | ≥30% | 低于金华市碳排放强度考核目标值 | ≥85 |
| 注1：固定资产投资强度、土地产出、亩均税收根据《浙江省工业等项目建设用地控制指标（2014）》和金义新区（金东区）已出让地块指标确定；注2：容积率具体指标根据《地块控制性详细规划》等上位规划确定；注3：屋顶光伏发电利用率、碳排放强度、物流智能信息化水平等指标根据国家能源局下发《关于报送整县（市、区）屋顶分布式光伏开发试点方案的通知》《浙江省建设项目碳排放评价编制指南（试行）》《浙江省现代物流业发展“十四五”规划》《金华市现代物流业发展研究报告》等相关文件及我区实际情况确定。注4：化学危险品类仓储、油气仓储等危化品类仓储列入负面清单，暂不列入此次物流仓储“标准地”改革实施范围内。 |

**【指标体系说明】：**

**（一）类别**

**1、通用仓储类：**指除冷藏冷冻物品、危险物品、谷物、棉花、中药材等具有特殊要求以外的物品的仓储活动，以及开展满足城市居民消费、电子商务、配送服务、流通加工、原材料采购、就近生产等区域生产组织所需要的企业生产和经营活动，如：顺丰。

**2、低温仓储类：**指对肉类食品、蔬菜水果、生鲜产品、冷藏冷冻物品等低温货物的仓储活动，以及开展满足城市居民消费、信息交易、配送服务、流通加工、原材料采购、就近生产等区域生产组织所需要的企业生产和经营活动，如：国家骨干冷链物流基地。

**3、农副产品仓储类：**指粮食、经济作物、竹木材、水产品等农、林、牧、副、渔五业产品及未列明的其他农产品仓储活动，以及开展满足城市居民消费、信息交易、配送服务、流通加工、原材料采购、就近生产等区域生产组织所需要的企业生产和经营活动，如：华东农产品物流中心。

**4、医药仓储类**：医药产品的仓储活动，以及开展满足城市居民消费、信息交易、配送服务、流通加工、原材料采购、就近生产等区域生产组织所需要的企业生产和经营活动，如：华东医药。

**5、其他仓储类：**指除上述五类仓储活动以外的仓储活动，包括堆场、城市配送等单一仓储以及涵盖多种类别与全产业链的综合仓储活动，以及开展满足城市居民消费、信息交易、配送服务、流通加工、原材料采购、就近生产等区域生产组织所需要的企业生产和经营活动。

**（二）指标**

**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。反映单位土地上项目固定资产投资情况，是衡量土地投入水平的重要尺度。

**计算公式**：固定资产投资强度＝项目固定资产投资÷项目总用地面积。

其中，项目固定资产投资包括厂房、设备和地价款，厂房和设备的投资额按照项目建成进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计算，地价款按照土地合同约定成交金额计算。

**2．土地产出：**项目用地范围内单位土地面积上主营业务的收入。反映单位土地上项目的产出情况，是衡量土地产出水平的重要尺度。

**计算公式：**土地产出＝项目主营业务收入÷项目总用地面积。

其中，项目主营业务收入为用地范围内企业一个自然年度内主营业务与销售收入总额，包含仓储服务费用，物流配送运输、国际货运代理等货物价值与物流仓储服务相关业务收入等。

**3．亩均税收：**项目用地范围内单位土地面积上上缴税金数量。反映单位土地上项目缴纳税金情况，是衡量土地产出水平的重要尺度。

**计算公式：**亩均税收＝项目上缴税金总额÷项目总用地面积。

其中，项目上缴税金总额为企业一个自然年度内实际上缴国税、地税全部税收与税费合计，但不包括社会保险费。

**4．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。反映项目对土地的空间利用情况，是衡量土地利用强度的重要尺度。

**计算公式：**容积率＝项目总建筑面积÷项目总用地面积。

其中，项目总建筑面积按建筑工程建筑面积计算规范和浙江省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程有关建筑面积的计算规则计算；项目总用地面积是指项目用地红线范围内的土地面积，下同。建筑物层高超过8米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算，建筑物层高超过12米的，在计算容积率时该层建筑面积按三倍计算。

**5．屋顶光伏发电利用率**：屋顶铺设分布式光伏太阳能发电板与屋顶总面积的比例。反应项目屋顶资源利用率与新能源开发利用的指标。

**计算公式：**屋顶光伏发电利用率=屋顶光伏太阳能发电板实际占地面积的总和÷屋顶总面积\*100%。

指标参照国家能源局下发《关于报送整县（市、区）屋顶分布式光伏开发试点方案的通知》，工商业厂房屋顶总面积可安装光伏发电比例不低于30%，并结合仓储实际用能情况确定。

**6．碳排放强度**：拟建设项目增加值碳排放对金华市“十四五”末考核年碳排放强度的影响评价。

**计算公式：**碳排放强度=拟建设项目满负荷运行时碳排放总量÷拟建设项目满负荷运行时产值

依据金华市公开发布数据，分析核算项目实施后对金华市碳排放强度考核目标可达性的影响评价。

**7．物流智能信息化水平**：表示企业在信息化设施、智能化设备、新基建等的智能化与现代信息技术与物流业发展的深度融合程度。是体现智慧物流程度的重要指标。

**计算公式：**$I=\sum\_{}^{}W\_{i}P\_{i}$

I为物流智能信息化水平的数值，Pi表示第i个指标的得分，各指标得满分都是100分，Wi表示第i个指标的权重，所有指标的权重的和为100%。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 指标名称 | 数据来源或计算方法 | 权重 |
| 物流智能设备投资占比 | 企业物流智能化设备投入总额占固定资产投资比重\*100% | 30% |
| 信息化投入总额占固定资产投资比重（％） | 近三年平均的本企业信息化投入总额占固定资产投资比重／50%\*100% | 30% |
| 物流信息系统利用率（%） | 统计数据 | 20% |
| 物流信息设施设备利用率 | 各物流环节电子化作业量与物流业务总量之比 | 20% |

根据金华市现代物流业发展研究报告，到2025年物流业信息化应用率＞80%；浙江省现代物流业发展“十四五”规划，到2025年物流服务信息化水平达到95%以上，建议金义新区（金东区）物流服务信息化水平达到85%以上。

# 附件2：参考资料

|  |
| --- |
| 基础指标对照表 |
| 指标名称 | 固定资产投资强度（万元/亩） | 土地产出（万元/亩） | 亩均税收（万元/亩） |
| **金义新区（金东区）****建议指标** | 通用仓储类 | ≥300 | ≥400 | ≥15 |
| 低温仓储类（含保温冷藏冷冻类） | ≥400 | ≥390 | ≥15 |
| 农副产品仓储类 | ≥300 | ≥350 | ≥10 |
| 医药仓储类 | ≥400 | ≥390 | ≥15 |
| 其他仓储类 | ≥350 | ≥380 | ≥10 |
| **浙江省****控制指标** | 通用仓储类 | ≥95 | ≥95 | ≥10 |
| 保温冷藏类（含冷冻类） | ≥200 | ≥90 | ≥10 |
| 农副产品类 | ≥100 | ≥45 | ≥5 |
| **已出让****用地指标** | 顺丰地块 | ≥400 | ≥500 | ≥25 |
| 华东医药地块 | ≥425 | ≥500 | ≥15 |
| **周边县市出让指标** | 义乌物流标准地 | ≥300 | / | ≥10 |

**注：**1、固定资产投资强度：在浙江省工业等项目建设用地控制指标的基础上，结合已出让用地与周边县市出让用地情况，整体上调了200万元，并做四舍五入取整处理；

2、土地产出：在浙江省工业等项目建设用地控制指标的基础上，结合已出让用地情况，整体上调了300万元，并做四舍五入取整处理；

3、亩均税收：结合金义新区（金东区）已出让用地以及金义新区（金东区）工业企业亩均效益综合评价办法（试行）规定的规上工业企业亩均税收19万元/亩的基准值，在浙江省工业等项目建设用地控制指标的基础上，整体上调了5万元。