宁波前湾新区企业投资工业项目“标准地”

工作实施方案

为贯彻落实《浙江省企业投资工业项目“标准地”工作实施方案（2022版）》（浙发改投资函〔2022〕98号）、《宁波市产业用地指南（2022年版）》（甬自然资规发〔2022〕69号）文件精神，持续深化工业项目“标准地”改革和全生命周期服务监管，进一步完善标准化操作流程和配套制度，特修订本工作实施方案。

一、适用范围

前湾新区全区域新增工业用地，除管委会认定的产业园项目、负面清单外，全部按“标准地”出让。“标准地”，是指在按规定完成相关区域评估基础上，带着固定资产投资强度、亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、容积率、R&D投入强度等基本指标出让的国有建设用地（含用海项目）

二、 操作流程

1. 区域评估

目前在符合国土空间规划前提下，拟出让的“标准地”所在区域已基本完成区域规划环境影响评估、节能评估、地质灾害危险性评估、雷电灾害风险评估、地震安全性评价的区域评估。原则上除环境影响评估和节能评估不再实行单独项目评估。

1. 标准制定

《宁波前湾新区新增工业项目用地“标准地”指导性控制指标体系（2025版）》（详见附1），按《浙江省制造业领域能耗强度指导性指标（试行）》、《宁波市政府办公厅关于加快低效工业用地综合整治促进制造业高质量发展的实施意见》（甬政办发〔2025〕1号）和《宁波市产业用地指南（2022年版）》（甬自然资规发〔2022〕69号）文件精神，结合新区实际修订，并执行动态调整。

1. “标准地”出让

“标准地”出让前，应具备通水、通电、通路、场地平整等基本条件，严格执行净地出让规定。新增工业项目（含用海项目）根据所属行业类型，由投资合作局会同相关部门结合《宁波前湾新区新增工业项目用地“标准地”指导性控制指标体系（2025版）》，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、单位能耗增加值、单位排放增加值、R&D投入强度等具体指标要求，并拟定《“标准地”投资建设协议》。资规分局根据管委会批准的出让方案拟定《国有建设用地出让方案》发布出让公告，实施公开出让。

（四）协议签订

项目企业取得土地成交确认书后，按规定程序及时间要求，与管委会（投资合作局代表）签订《投资协议书》和《“标准地”投资建设协议》（详见附2），与资规分局签订《国有建设用地使用权出让合同》。《“标准地”投资建设协议》应载明“标准地”的控制性指标要求、复核验收办法、违约责任等事项内容。项目企业按照约定缴纳全部土地出让金等税费后，按规定程序申请办理国有建设用地使用权登记。《不动产权证书》及不动产登记簿上应按照合同约定备注：属工业项目“标准地”性质，项目竣工验收期限至\*年\*月\*日。

（五）项目服务

明确服务主体，发改局统筹项目落地后的全生命周期的服务和管理，按项目的签约、开工、建设、竣工、投产、达产验收等服务节点，分别由投合局做好项目签约至取得土地成交确认书期间的服务；发改局（行政服务中心）做好开工前的审批协调服务和至项目竣工期间的服务；经信局做好项目投产至项目达产期间的服务。

项目开工前，由发改局（行政服务中心）协调各审批责任部门积极配合项目企业按高效审批模式，通过“前期介入+告知承诺+并联审批+容缺受理+帮办代办”等方式，先出具相应审查意见，待取得土地使用权后，项目在满足开工前各项建设条件要求基础上，在规定时间内同步取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等，确保项目依法快速开工。

项目开工后，由发改局统筹协调，各相关部门各司其职。不能按期开工的，项目企业应提前30日向管委会（投资合作局代表）提出延建申请，经同意后，报新区资规分局批准。其项目竣工时间相应顺延，但原则上延期不得超过一年。造成土地闲置的，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）进行处置。同时各中介机构（设计、监理、能评、测绘等）主管部门要督促其履行相关责任和义务，保障工程按标施建。

项目竣工后，项目企业提出竣工验收申请，由发改局牵头对容积率、固定资产投资强度等相关指标进行项目竣工验收。未通过竣工验收的，由相关主管部门责令其限期整改，整改期最长不超过一年。验收通过后，各部门依法依规办理相关审核审批手续，资规分局及时办理不动产登记，并在不动产证上备注：“已通过项目竣工验收，尚未项目达产复核验收”。整改后仍未能通过，其违约责任按签订的《“标准地”投资建设协议》有关条款执行。

项目竣工验收通过后，由经信局会同相关部门在统计入库、达产前的服务。项目企业在初始运行期（二年）届满30日内，项目企业提出达产复核书面申请，同时在初始运行期间内，可提前提出项目达产复核申请。项目达产复核验收由发改局牵头对亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、R&D投入强度等指标开展验收，并出具项目达产复核意见书。未通过验收的，责令其限期整改，整改期最长不超过一年。整改后仍未能通过，其违约责任按签订的《“标准地”投资建设协议》相关条款执行。

三、项目监管

 新增项目企业在未通过项目达产复核验收前，不得转让受让地块的建设用地使用权及地上建筑物。通过项目达产复核验收后，项目因受市场环境发生重大变化等客观原因影响，需全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让的，应在作出转让前书面报告投资合作局和经信局。投资合作局审核《投资协议书》，是否存在未尽事项，出具相关意见书；经信局对新实施项目进行准入认定并签订《投资协议书》。资规分局和市场监管局协同做好监管工作。

四、组织领导和职责分工

成立项目全生命周期监管和复核验收领导小组，由管委会分管领导任组长，发展和改革局主要负责人任副组长，发展和改革局、投资合作局、经济和信息化局、自然资源和规划分局、财政局等相关部门负责人为成员。领导小组下设办公室，办公室设在发改局，统筹协调项目全生命周期监管和项目复核验收工作。领导小组各成员单位职责明确如下：

1. 发展和改革局。牵头做好“标准地”改革工作、负责项目的全生命周期管理、负责项目验收办法的制定；负责信用体系建立；负责项目竣工、达产复核验收牵头工作；负责固定资产投资强度、工业增加值、主营业务收入履约审核与确认。

（二）投资合作局。负责统筹全区招商引资项目管理；负责政策兑现和监督；负责协助项目单位开展相应验收工作；负责项目验收时所约定时间节点的审核与确认；遇项目特殊性需突破“标准地”控制指标体系，应提交管委会决策；

（三）经济和信息化局。负责变更项目符合新区产业准入要求认定；负责与“亩均论英雄”改革联动机制建立与实施；负责单位能耗增加值、单位排放增加值、R&D 投入强度等指标履约审核与确认。

（四）财政局。负责经费保障，负责《投资协议书》中商务条款的兑现复核和监管，负责做好亩均税收、固定资产投资强度的履约审核与确认。

（五）自然资源和规划分局。负责土地出让合同约定的建设期限、建筑容积率等内容的履约审核与确认。

五、附则

（一）本工作实施方案于签发之日起30日后开始执行。

（二）各街道、乡镇区域项目，参照执行。

（三）项目开工是指项目企业取得土地成交确认书6个月内完成施工许可证并取得固定资产投资统计入库证明。

（四）项目竣工是指项目企业取得土地成交确认书48个月内按规划确认的总平面完成建设，同时完成设备安装调试，具备投产要求。

（五）项目达产是指项目企业取得土地成交确认书84个月内达到约定的产能。

 （六）本工作实施方案由前湾新区发展和改革局解释。

附：1.《宁波前湾新区企业投资工业项目“标准地”指导性控制指标（2025版）》；

1. 《“标准地”投资建设协议》。