宁波前湾新区工业项目建设用地

复核验收管理办法

（征求意见稿）

为进一步规范宁波前湾新区工业项目建设用地复核验收工作，加强工业用地项目监督管理，切实解决企业生产经营过程中的融资困难问题，促进工业经济高质量发展，结合新区实际，特制定本办法。

一、基本原则

企业投资工业项目复核验收以“尊重历史、实事求是、分类处置”为原则，对不同时期工业用地项目分类开展复核验收。

1. 分类管理

根据首次出让工业用地使用权时间，分为2019年前的执行非“标准地”验收办法和2019年后的执行“标准地”验收办法。

三、分类验收办法

（一）非“标准地”验收办法

1.申请单位按规划确认的总平面图完成建设并投产，满足以下条件之一，复核验收予以通过；

（1）年度主营业务收入达到《投资协议书》约定要求以上；

（2）固定资产投资强度达到《国有建设用地使用权出让合同》约定要求以上；

（3）亩均税收达到《投资协议书》约定要求以上。

2.申请单位按规划确认的总平面图完成建设并投产，但达不到履约要求，实际完成的主营业务收入或固定资产投资强度或亩均税收履约完成率达50%（不含）以上时，按5万元/亩的标准以未达产比例计算缴纳未达产违约金（项目保证金可冲抵）后，复核验收予以通过。实际履约完成的主营业务收入、固定资产投资强度、亩均税收均小于50%（含）时，按5万元/亩的标准缴纳未达产违约金（项目保证金可冲抵）后复核验收予以通过。

3.其他

（1）对于母公司为土地使用权人，其子公司承租母公司土地和厂房用于实施母公司申报项目的，允许合并申报复核验收。

（2）对于用地单位未经营或部分经营，有承租工业企业注册在项目地块满三年以上且已上规入统（入统企业实施项目符合新区产业准入要求），可将承租企业的固定资产投入和实现的近三年平均主营业务收入、税收叠加至用地单位。

（3）《投资协议书》没有约定主营业务收入和亩均税收的，及经司法拍卖、二级市场转让、股权转让等方式取得土地使用权，实施项目符合新区产业导向的项目企业，但未与管委会重新签订《投资协议》的，验收控制指标按《浙江省工业等项目建设用地控制指标（2014）》执行。

（4）2019年后，未执行“标准地”要求的项目，按项目单位与管委会签订《投资协议书》的约定，结合本办法执行。

（二）“标准地”验收办法

1.申请单位在约定期限内通过竣工验收并投产，固定资产投资强度（可以提前申请单项验收）、亩均税收（或亩均主营业务收入达到700万元以上）、单位能耗增加值、单位排放增加值、R&D投入强度，在复核验收约定年限内的同一年度指标均达到《“标准地”投资建设协议》、《投资协议书》及《宁波杭州湾新区工业项目“标准地”工作实施方案》（甬新办发〔2018〕120号)约定或标准要求，复核验收予以通过。（三个标准不一致时，以《“标准地”投资建设协议》为准）

2.申请单位在约定期限内通过竣工验收并投产，取得土地使用权时间已到复核验收约定年限（含整改期限一年），个别指标未达到验收标准，按主要指标赋分办法办理。

（1）主要指标赋分，固定资产投资强度与年亩均税收（或亩均主营业务收入）各3.5分，单位能耗增加值、单位排放增加值、R&D投入强度分别为1分，总计10分。按完成指标比例计算各自得分。

（2）项目单位固定资产投资强度完成70%以上且以验收年度亩均税收（或亩均主营业务收入）完成50%以上，剩余保证金转为违约金后，可进行赋分，各指标按完成比例赋分。总分达9分（不含）以上，复核验收予以通过；6分（不含）-9分（含），按5万元/亩及10分的标准以得分差额比例计算缴纳违约金，复核验收予以通过；5分（不含）-6分（含），允许再增加整改期一年；5分（含）以下及到期未申请复核验收的，由牵头部门通报管委会各相关部门，取消项目业主单位申请各类政府性奖励及荣誉的资格。

3.经管委会认定的产业园项目，固定资产投资强度达到50%以上，复核验收予以通过。

三、验收流程

（一）提出申请。项目业主向工业项目复核验收领导小组办公室提出验收申请，提供申请报告及相关证明材料，材料内容包括但不限于项目的规划确认的总平面图、规划核实确认书、固定资产投资强度、年亩均税收强度、单位能耗增加值、单位排放增加值、研发费用投入强度等约定和实际完成情况。

（二）材料审查。发改局对项目业主递交的申请材料进行初步审查，并根据工作分工将有关指标情况发相关部门核实，相关部门核实意见以书面方式反馈发改局。

（三）现场验收。领导小组对通过初步审查的项目，由发改局组织相关部门以现场会的形式开展项目验收，并形成项目现场验收报告。

（四）验收意见出具。领导小组根据各相关部门的指标核实意见以及项目现场验收报告，出具验收意见。通过验收的单位，给予换发不动产权证。

（五）整改复验。对“标准地”项目验收中发现的问题, 要在验收结论中告知项目业主单位整改要求、整改途径和整改方法。复验期为验收意见整改期限后的六个月内。

四、部门职责

设立复核验收领导小组，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，统筹协调复核验收工作。领导小组各成员单位职责明确如下：

（一）发展和改革局。负责验收文件的制定；负责复核牵头工作；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。负责项目变更的审核与确认；负责通知项目单位开展相应验收工作；负责项目综合验收时所参照时间节点的审核与确认。

（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；负责单位能耗增加值、单位排放增加值、研发费用投入强度等指标履约审核与确认。

（四）财政局。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竣工期限、建筑容积率等内容的履约审核与确认。

五、其他事项

（一）本办法于签发之日起30日后开始执行，原执行的《浙江慈溪经济开发区工业项目建设用地复核验收办法》（甬慈开管〔2006〕22号）、《宁波杭州湾新区关于做好工业项目建设用地复核验收相关工作的补充意见》（甬新办发〔2015〕59号）废止。

（二）本办法相关条例与其他文件约定有冲突，以本办法为准。

（三）非“标准地”的项目，适用于本办法期限为三年。

（四）“标准地”项目，达产验收通过前，不动产登记证书备注：国有建设用地使用权的抵押价值以土地出让总价款为最高抵押额。

（五）属于各街道、乡镇项目验收参照本办法执行，由各街道、乡镇签署验收意见后，复核验收予以通过。

（六）本办法由发展和改革局负责解释。

# 附件：1.“标准地”项目验收通知书

2.宁波前湾新区项目复核验收审查意见

3.宁波前湾新区项目复核验收指标申报表

4.宁波前湾新区项目专项复核流转意见

5.变更项目符合新区产业准入要求认定

6. 验收所需资料清单

附件1

“标准地”项目验收通知书

:

根据“标准地”投资建设协议，你项目复核验收将于 年 月 日到期，请接本通知书后及时准备验收复核相关资料，并于期限届满前30日内向复核验收领导小组提交验收申请。期限届满后若仍未提交验收申请的，视同验收未通过。

特此函告！

宁波前湾新区投资合作局

年 月 日

附件2

宁波前湾新区项目复核验收审查意见

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目单位 |  | 项目法人 |  |
| 项目名称 |  | 目用地亩数 |  |
| 项目履约情况审核意见 | | | |
| 经办人：  年 月 日 | | | |
| 发改局审核意见 | | | |
| 年 月 日 | | | |
| 委分管领导审核意见 | | | |
| 年 月 日 | | | |

附件3

宁波前湾新区项目复核验收指标申报表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目单位 | |  | 项目法人 |  |
| 项目名称 | |  | 项目用地亩数 |  |
| 验收指标 | | | 上报数（万元） | 备注 |
| 1 | 税费“实际入库数”合计 | |  | 达产复核约定： |
| 2 | 亩均税收=1/用地亩数 | |  | 达产复核约定： |
| 3 | 固定资产投入合计 | |  |  |
| 4 | 亩均固定资产投入：  =3/用地亩数 | |  | 达产复核约定： |
| 5 | 主营业务收入 | |  | B103报表 |
| 6 | 应付职工薪酬 | |  | B203报表 |
| 7 | 本年折旧 | |  | B203报表 |
| 8 | 应缴增值税+税金及附加 | |  | B203报表 |
| 9 | 营业利润-其他收益-投资收益 | |  | B203报表 |
| 10 | 工业增加值=6+7+8+9 | |  |  |
| 11 | 综合能耗（吨标准煤） | |  | 205-1报表 |
| 12 | 单位能耗增加值:  =10/11 万元吨标准煤 | |  | 达产复核约定： |
| 13 | 排放量（t/a） | |  |  |
| 14 | 单位排放量增加值  =10/13 | |  | 达产复核约定： |
| 15 | 研发费用 | |  | B203报表 |
| 16 | R&D投入强度：%  =15/5\*100% | |  | 达产复核约定： |
| 备注： | | | | |
| 1.执行非“标准地”项目：填写1-5项；  2.执行“标准地”项目：填写1-16项；  3.“税费实际入库数”中包含12项税(费)种：增值税、消费税、企业所得税、房产税、城镇土地使用税、车船税、土地增值税、印花税、城市维护建设税、资源税，教育费附加、地方教育附加。不包括契税、耕地占用税、车辆购置税、委托代征税款以及滞纳金和罚款等。其中：增值税实际入库数=增值税直接净入库税收+生产型出口企业发生的“免抵”税额(含应调未调部分)；  4.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（不含税；发票付款率70%以上算全额，以下按实际付款额计算；交通设备按不超过固定资产投资总额的7%计算）。提供固定资产投资专项审计报告；  5.研发费用：提供按财务制度入统计库的“财务状况”统计报表（B203)或研发费用专项审计报告；  6.R&D投入强度=研发费用÷主营业务收入×100%；  7.排放量：化学需氧量 (COD) 、 氨氮 NH3-N) 、 二氧化硫 (SO2) 和氮氧化物 (NOX)四项合计。  盖 章  年 月 日 | | | | |

附件4

宁波前湾新区项目专项复核流转意见

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目单位 |  | | | 项目法人 |  |
| 项目名称 |  | | | 项目用地亩数 |  |
| 流转部门 |  | | | | |
| 主要指标审查情况 | | | | | |
| 验收指标 | | 上报数（万元） | 核实数（万元） | | 备注 |
|  | |  |  | |  |
|  | |  |  | |  |
|  | |  |  | |  |
|  | |  |  | |  |
|  | |  |  | |  |
|  | |  |  | |  |
|  | |  |  | |  |
|  | |  |  | |  |
|  | |  |  | |  |
| 履约情况审核意见 | | | | | |
| 年 月 日 | | | | | |

附件5

宁波前湾新区变更项目符合新区产业

准入要求认定表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目单位 |  | 项目法人 |  |
| 项目名称 |  | 项目用地亩数 |  |
| 实施项目基本情况（规模、主要工艺流程） | | | |
|  | | | |
| 项目认定情况 | | | |
| 年 月 日 | | | |

附件6

复核验收所需资料清单

1.复核验收申请报告；

2.经批准的项目总平面布置图；

3.项目竣工验收意见书；

4.《投资协议书》及《“标准地”投资建设协议》；

5.《国有土地使用权出让合同》（含补充条款）；

6.项目立项或备案文件；

7.土地出让金缴款及收据复印件；

8.宁波前湾新区项目达产复核验收指标申报表；

9.企业年度审计报告（母子公司合并申报的需提供合并报告）、所得税纳税申报表、完税证明；

10.固定资产投资专项审计报告；

11.企业完成建设项目竣工环境保护验收，并上传验收材料至全国建设项目竣工环境保护验收信息系统。

12.企业营业执照复印件；

13.法人身份证复印件；

14.不动产证复印件。