

# 余姚市重点工业投资项目用地资格评价实施意见

(征求意见稿)

为加快转变经济发展方式，完善工业投资项目用地资格评价机制，推进重点工业投资项目早动工、早建设、早投产、早产生效益，实现“拿地即开工”、用地效益最大化，助推工业经济高质量发展，根据《浙江省战略性新兴产业发展指导目录》《政府核准的投资项目目录（浙江省2017年本）》《浙江省工业等项目建设用地控制指标（2014）》（浙土资发〔2014〕4号）、《余姚市人民政府办公室关于印发余姚市“标准地”工作实施细则和监管办法的通知》（余政办发〔2018〕118号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、评价原则

坚持“产业集群、产业导向、用地集约、能源节约、生态环保、科技创新、择强择优”原则，对拟申请公开受让土地的重点工业投资项目实施用地资格评价，推动工业土地资源优化配置、高效利用。

## 二、评价条件

**1. 基本条件。**项目应符合以下全部条件：①项目用地面积20亩以上且投资额5000万元（800万美元）的工业项目；②选址应符合城市（镇）总体规划、控制性详细规划、“三线一单”的要求和规定；③产业应符合国家、省、市产业投资导向目录和我市产业布局要求；④投入产出应符合我市“标准地”指导性控

制指标。⑤投资主体需在本地独立注册。

**2. 优先条件。**项目符合本基本条件并具有下列情形之一的，予以优先保障：①投资主体是世界、中国或中国民营企业 500 强，且项目属于国家产业政策鼓励类项目；②投资主体是国家高新技术企业、省级及以上科技研发机构（研究院、实验室）及科技型企业、海内外重点高层次人才（团队）或创业创新团队，项目属于国家重点支持的高新技术领域、拥有核心关键技术及自主知识产权或新兴产业引领项目；③投资主体为余姚市“350”示范企业和培育企业、企业绩效评价 A 类企业，项目属于宁波“246”产业、“3511”产业或我市“35”千百亿产业、重点鼓励发展的战略性新兴产业、传统优势产业等带动性大、引领性强的项目。

**3. 一票否决条件。**项目应符合节能、环保、安全生产要求，对项目具有以下情形之一，予以一票否决：①属于国家、省、市明令禁止的项目；②项目单位能耗增加值低于我市“标准地”分行业指导性控制指标；③项目选址不符合我市“三线一单”要求、化工产业发展规划，防护距离不能达到规定，新增燃煤锅炉或工业炉窑（承担集中供热功能的除外）的项目；④企业存在土地闲置等情形；⑤安全生产（消防）、环境保护等方面不符合要求的项目；⑥企业信用等级为 D、E 类；⑦项目申报资料弄虚作假的。

### 三、评价程序

**1. 净地出让。**拟通过重点工业投资项目用地资格评价方式出让的土地须为净地（净地指土地及地上附着物、建（构）筑权属清楚，

补偿安置落实到位，没有法律经济纠纷，规划条件明确，完成权籍调查，具备“五通一平”等动工开发所必需的基本条件），用地资格评价前需向市工业强市建设工作领导小组办公室（以下称市工业强市办）提供净地证明资料（证明资料由乡镇〈街道、经济开发区〉报市自然资源和规划局审核出具）；未提供净地证明资料的，一律不予组织用地资格评价。对意向投资项目急需用地但拟出让土地尚未满足净地条件的，允许乡镇（街道、经济开发区）在提交净地出让承诺后先行组织用地资格评价；若承诺期内（一个月）仍未取得净地证明资料的，市政府不再出具用地资格评价审查意见。

**2. 项目受理。**投资主体向项目意向落户的乡镇（街道、经济开发区）提交用地资格评价申请资料（包括项目申报表、项目可行性报告等）。属地乡镇（街道、经济开发区）收到企业申请资料后，对项目投资人和工业投资项目进行资格初审，集体讨论决策确定初审意见后提交市工业强市办，组织项目用地资格评价。

**3. 项目评价。**项目用地资格评价由供地乡镇（街道、经济开发区）牵头，市工业强市建设工作领导小组相关成员单位（经信、发改、科技、财政、税务、生态环境、自然资源和规划、应急管理、市场监管局、招商中心、政务服务办）配合，并邀请相关行业专家，共同对拟定项目进行实地考察、综合评价。属地乡镇（街道、经济开发区）根据各部门评价反馈意见，原则上在3个工作日内形成综合评价意见报市工业强市办。

**4. 资格确认。**市工业强市办将综合评价意见报请市政府审查

同意后，告知属地乡镇（街道、经济开发区）。在土地竞买人申请竞买前由乡镇（街道、经济开发区）对竞买人是否符合竞买资格进行审查，并出具《项目用地资格申请确认书》。市自然资源和规划局在土地“招拍挂”出让时将项目用地资格评价作为地块竞买资格条件，凭《项目用地资格申请确认书》通过申请人资格审核，允许其参与相应土地的竞买。

#### 四、项目推进

**1. 做实开工准备。**用地企业获得重点工业投资项目用地资格后，乡镇（街道、经济开发区）要组建由领导班子成员带队的项目建设服务专班，实行全程代办制，指导企业提前介入土地摘牌、项目开工等事宜，做好意向土地现场踏勘、方案设计、场地平整、地质勘探、能评环评水保报告编制、施工图设计等工作，完成总平、方案预审，初步确定施工和监理单位。重点工业投资项目用地资格有效期限为 60 天，期限内未签订土地出让合同、缴清土地出让金的取消用地资格，且一年内不再受理该投资主体的用地资格评价申请。因不可抗力因素（指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如台风、地震等）导致的延期，由企业提出申请，属地乡镇（街道、经济开发区）和市工业强市办同意后给予最长不超过 15 天的延期。

**2. 优化模拟审批。**用地企业获得重点工业投资项目用地资格后，市政务服务办要会同属地项目建设服务专班及相关部门靠前服务，优化模拟审批流程，在 60 天的用地资格有效期内并联做

好土地正式招拍挂，项目备案、环评、能评、水土保持、规划设计方案等模拟审批工作（具体流程详见附件1）。其中，规划设计方案要通过方案模拟审批（规划设计方案需基本达到修建性详细规划成果深度要求并由市自然资源和规划局出具审查意见）。

**3. 加快土地出让。**投资主体需在竞得土地后6个工作日内签订成交确认书、土地出让合同，缴清土地出让金（其中，签订成交确认书2个工作日、签订《国有土地使用权出让合同》2个工作日、缴纳土地出让金2个工作日），完成土地出让。

**4. 加快项目开工。**投资主体摘得土地后，市政务服务办要会同相关部门严格落实模拟审批转换程序，做好项目备案、环评登记表、水保公示、建设用地规划许可证办理、规划设计方案公示、建设工程规划许可证办理、临时不动产权证办理、施工许可证办理等工作，确保20天内项目开工建设。开工后一个月内完成项目统计入库，并按进度要求完成投资任务。

## 五、项目监管

**1. 落实合同管理。**重点工业投资项目用地出让实行土地出让合同和项目管理合同并行，土地出让合同由市自然资源和规划局与土地使用者签订，对土地位置和面积、出让年限和出让方式、双方权利义务、违约责任、“标准地”控制指标等予以明确；项目管理合同（或投资协议）由属地乡镇（街道、经济开发区）与土地使用者签订，对项目内容、建设进度、权利义务、违约责任等予以明确。

**2. 落实开工管理。**坚持“按需供地”，重点工业投资项目用地一律不得分期建设；对部分需求大、建设期长的重点工业投资项目的用地按照“空间预留、分批供应”的方式予以保障。落实“拿地即开工”，重点工业投资项目用地在签订土地出让合同、缴清土地出让金后 20 天内未开工建设的，随即解除出让合同，收回出让土地并按原价返还（不计息）土地出让金（以上内容作为违约条款写入土地出让合同并由市自然资源和规划局操作实施）。

**3. 落实履约监管。**加强项目履约监管，市自然资源和规划局落实土地出让合同履行监管；重点工业投资项目供地乡镇（街道、经济开发区）为主体落实项目履约保证机制，相关部门根据职能分工协同开展事中监督，及时对项目存在的问题进行督查并提出整改意见。对未按照合同履约的项目，由属地和相关部门按照相关法律、法规及合同约定处理，并取消余姚市级各类扶持政策享受资格。

**4. 落实投产管理。**项目竣工试生产或投产后应进行综合验收，对不按照评价条件实施且未达到投资要求的项目，按照《余姚市人民政府办公室关于印发余姚市“标准地”工作实施细则和监管办法的通知》进行处置。

**5. 落实用地管理。**投资主体若实施该项目为主体的股权、土地等转让事宜，需提前告知属地乡镇（街道、经济开发区）和市工业强市办，由乡镇（街道、经济开发区）会同相关部门对受让

者及投资项目开展用地资格综合评价。

## 六、其他说明

1. 中意宁波生态园项目评审小组按照本意见评价程序开展评价，并将相关项目内容（项目申报表、项目可行性报告项目、用地资格申请确认书等）报市工业强市办备案后进入土地“招拍挂”程序。项目监管程序参照本意见规定执行。

2. 小微企业园项目的工业用地出让参照本意见条件执行。

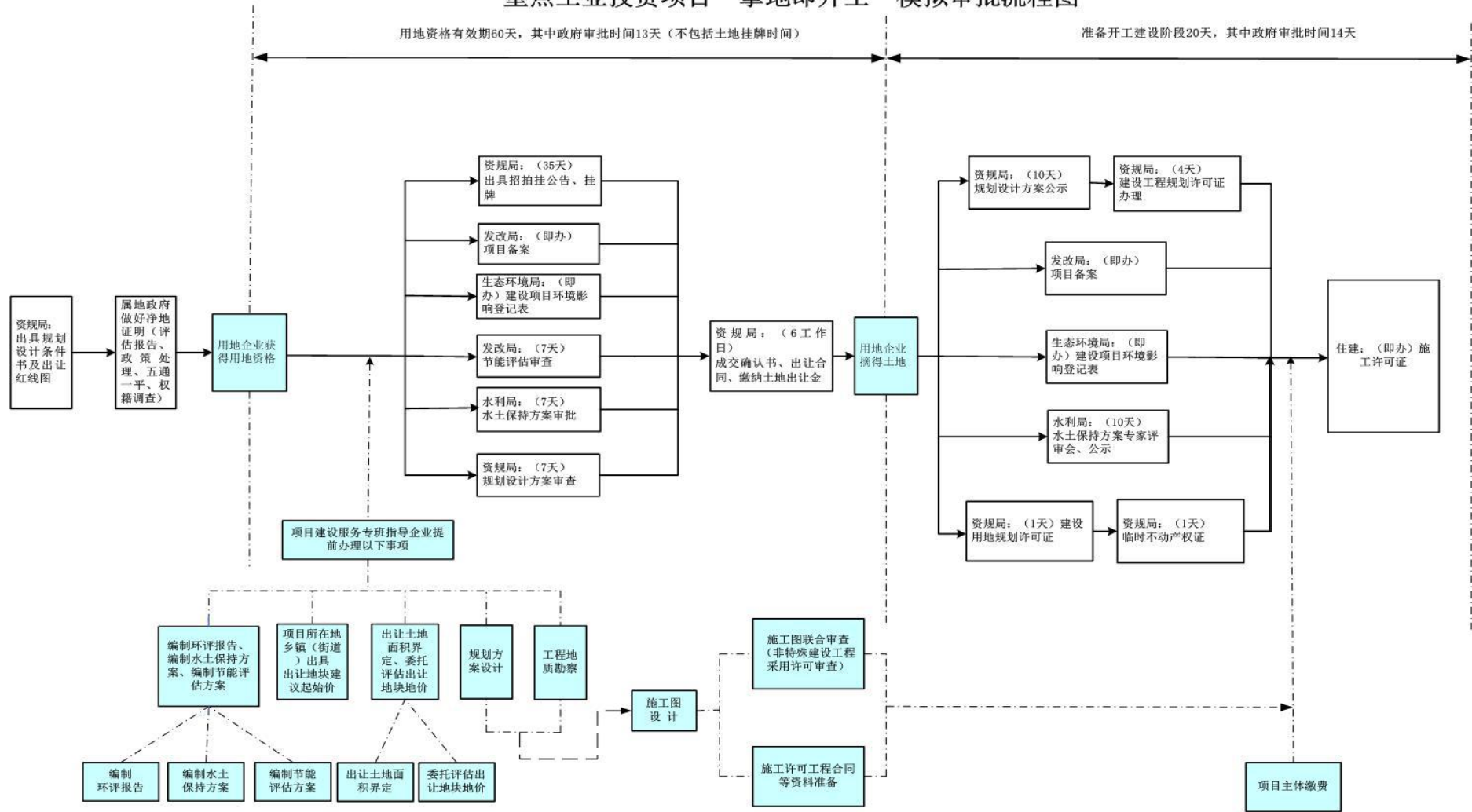
3. 本意见施行前根据余政发〔2020〕10号文件已获得重点工业投资项目用地资格但尚未摘地的，需在本意见施行之日起30天完成净地证明资料，80天完成土地摘牌、项目开工；已摘地未开工的，需在80天完成项目开工建设；未开工建设的，按本意见第五条第2款予以处置。

4. 本规定所指的“天”均为“自然日”。

5. 本意见自2021年 月 日施行。余政发〔2020〕10号文件同时废止。

附件1

### 重点工业投资项目“拿地即开工”模拟审批流程图



注1: 本流程图所指的“天”，均系“自然日”的简称。  
 注2: 建设项目环境影响评价、节能评估审查开工前不做强制要求，企业可自行安排。  
 注3: 当土地实际取得者不是模拟审批特定主体，由此引起纠纷均由所在地乡镇、街道（经济开发区）或责任单位负责处理。  
 注4: 本流程图仅为帮助理解正文，如有歧义，以正文文字为准。



## 附件 2

## 余姚市重点工业投资项目用地资格评价申报表

投资主体			
项目名称		所属行业	
项目性质	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建		<input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 内资
项目所属类别	<input type="checkbox"/> 鼓励类 <input type="checkbox"/> 允许类 <input type="checkbox"/> 限制类	对应产业目录	
项目主要内容			
用地面积（亩）		新建建筑面积（平方米）	
区块位置		用地性质	<input type="checkbox"/> 新用地 <input type="checkbox"/> 转让
主要产品及生产工艺			
主要原辅材料及年用量			
计划总投资（万元）		其中固定资产投资（万元）	
投资强度（万元/亩）		注册资本金（万元）	
容积率		建筑密度	
年总产值（万元）		投入产出比（总投资/总产值）	
年工业增加值（万元）		亩均税收（万元）	
用电装机容量（KVA）		年耗能情况（吨标煤）	
单位能耗增加值 （万元/吨标煤）	排污 情况	生产废水排放	<input type="checkbox"/> 有（年排放量：     ） <input type="checkbox"/> 否
		工艺废气排放	<input type="checkbox"/> 有（年排放量：     ） <input type="checkbox"/> 否
		危险废物产生	<input type="checkbox"/> 有（年排放量：     ） <input type="checkbox"/> 否
		其他污染物	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 否
市政管网到位情况		排污总量平衡情况	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 否
安全生产情况	<input type="checkbox"/> 有使用危险化学品 <input type="checkbox"/> 有职业病危害源		
投资主体申报意见： 法人代表签字： 联系电话：	乡镇街道意见（盖章）：  负责人签字：		年 月 日

附件 3

## 余姚市重点工业投资项目用地资格申请确认书

我方申请竞买\_\_\_\_\_地块，愿意按照出让公告要求引进并实施符合安全、环保条件的\_\_\_\_\_项目（项目生产产品、生产能力、注册资本、固定资产投资、外资引进、工艺、设备、销售、利税等具体内容见附件），并承诺受让该地块后仅用于实施以上项目，不随意处置该地块。以上拟落地项目设计是否符合属地政府、行业主管部门产业、规划、安全等方面要求，请予审核确认。

竞买申请人（盖章）：\_\_\_\_\_ 法定代表人签名：\_\_\_\_\_  
（或授权委托书代理人）\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

申请日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

属地乡镇（街道、经济开发区）、中意宁波生态园确认意见	负责人签字： （单位盖章）  年 月 日
----------------------------	-------------------------------

注：确认书和设计方案一式四份，市工业强市办、自然资源和规划局、乡镇（街道、经济开发区）或中意宁波生态园、竞买申请人各执一份。