#### 永康市工业投资项目“拿地即开工”操作

工作指引（试行）

（征求意见稿）

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境工作部署，进一步深化工业投资项目用地出让、审批改革，提高工业投资项目审批效率和服务质量，加快推进工业项目落地投产，增强永康市经济发展后劲，推动高质量发展，结合我市实际，特制定本操作工作指引。

一、总体要求

以打造我市一流营商环境为导向，以“拿地即开工”的审批改革为目标，在流程再造、精简环节、提高效率上下功夫，建立并联审批工作机制，努力构建科学、便捷、高效的工业投资项目审批和管理体系，全力打造审批最简、效率最高、服务最好的投资创业“软环境”。

二、实施范围

我市范围符合产业定位及规划要求，以招拍挂方式新出让“标准地+工业模式”的重点工业项目，负面清单和特殊项目（涉及易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存或者技术难度特别复杂的项目，关系国家安全和生态安全、涉及重大生产力布局、重大公共利益的项目，需要招投标的项目）除外。

三、基本原则

（一）谋划在前，协同推进。引导意向企业提早开展地质勘探、规划设计、方案编制、施工图设计、施工单位确定等准备工作，按照各审批部门的要求准备相关资料，为后续各审批事项的办理打下坚实基础。

（二）事前承诺，加强监管。意向企业按照要求签署告知承诺书（附件1），作出具有法律效力的书面承诺并付诸实施，承担相应的法律责任。建设局、资规局等监管部门按照各自职责，加强对项目事中事后监管。

（三）集成服务，提高效能。各审批部门要以企业需求为导向，依托投资项目在线审批监管平台3.0，靠前服务，提高审批效能，在合法合规的前提下，尽快完成项目审批，确保意向企业拿地即可开工建设。

四、工作流程

（一）“标准地”打造

1. 计划管理。按照“做地机制”工作要求，属地镇（街道、区）每年10月底前完成下一年度待出让工业用地地块计划编排，做好连片开发方案，经资规局会同经信局、招商中心、发改局等部门审核后于11月15日前形成年度工业用地做地计划和出让计划。（资规局、经信局、招商中心、发改局、各镇（街道、区））（第一个单位为牵头单位，下同）

2. 打造净地。按照“规划引领、框架先行、片区做地、逐宗推进”的原则，各做地主体根据做地要求，做好土地出让前政策处理和“五通一平一围墙”等基础工作，符合净地出让要求。打造净地过程中涉及矿产资源的，按相关规定进行处置。（资规局、各做地主体）

3. “标准地”验收。发改局牵头相关部门完成“标准地”控制性指标联审，资规局牵头相关部门对拟出让工业用地完成净地打造之后的验收。（发改局、资规局）

（二）“拿地即开工”预审

列入市委、市政府拟供地清单的项目，进入“拿地即开工”预审环节。服务业类工业投资项目由发改局牵头，其它工业投资项目由招商中心、经信局牵头，每个项目成立工作专班，指导意向企业准备各项审批材料。工作专班指导各意向企业提前确定施工、监理等单位，督促片区开发实施主体做好用地红线外临时用水、用电、排水和施工道路等工作；属地镇（街道）做好政策保障，确保意向企业能够进场开展地勘等各项工作。（工作专班、招商中心、经信局、发改局、各镇（街道、区））

由政管办牵头协调意向企业开展“拿地即开工”预审手续办理，意向企业参照正式审批要求准备相关材料，前一阶段审批部门出具的预审意见，作为后一阶段审批部门出具预审意见的依据，各相关审批部门在招拍挂公告结束前完成相应审批事项预审意见办理。项目用地完成招拍挂后，将各预审意见转为正式审批文件。涉及委托审批的古山镇、龙山镇、芝英镇、方岩风景名胜区、经济开发区和现代农业装备高新区，相关审批事项的预审由受权镇、区负责办理。（政管办、各审批部门、古山镇、龙山镇、芝英镇、方岩风景名胜区、经济开发区和现代农业装备高新区）

（1）发改局负责项目备案、节能审查等事项的预审。

（2）资规局负责出具项目用地红线图，并办理建设工程用地许可、建设工程规划许可的预审。

（3）建设局负责民用建筑节能预审、施工图报审，建筑工程施工许可等事项预审，其中施工图审查实行分类管理。

（4）生态环境永康分局负责环境影响评价事项的预审。

（5）水务局负责水土保持等涉水事项的预审。

（6）应急管理局负责安全设施设计、需办理人防工程易地建设费核实与征收的申报材料预审。

（三）拿地开工

1. 招拍挂出让。“拿地即开工”地块原则上实行土地带方案出让。由招商中心、经信局牵头指导意向企业完成招拍挂公告前相关手续办理，各行政主管部门做好配合。（招商中心、经信局、各审批部门）

2. 签订合同。土地摘牌后，受让企业与属地镇（街道、区）签订《工业用地项目全生命周期管理履约合同》《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》后，再与资规局签订《国有建设用地使用权出让合同》。资规局在完成土地成交确认后同步进行规划批前公示。（资规局、属地镇（街道、区））

3. 审批发证。受让企业签订出让合同并按规定完成缴纳土地出让金和相关税费，予以办理不动产权证。通过投资项目在线审批监管平台3.0上传审批各项资料、缴纳相关规费，各相关职能部门开展线上审批服务，十个工作日内完成项目备案、建设工程用地许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可等发放。（政管办、各审批部门）

五、程序中止

发生以下四种情形之一的，应当立即中止“拿地即开工”程序：（1）申请人、项目建设地点和建设内容等发生重大变化的；（2）申请人中途放弃的；（3）申请人未履行《永康市“拿地即开工”实施告知承诺书》相关承诺的；（4）公示期间收到有效反馈意见需要调整方案的。

六、工作要求

1. 强化责任落实。成立“拿地即开工”统筹推进工作领导小组，由常务副市长任组长，分管经信、资规的市政府领导任副组长，成员为发改局、经信局、财政局、资规局、建设局、水务局、商务局、应急局、统计局、生态环境永康分局、政管办、招商中心、各镇（街道、区）等单位主要负责人，办公室设发改局，发改局局长任办公室主任，发改局、资规局、经信局、招商中心、政管办分管领导为办公室副主任。领导小组办公室负责牵头抓总，各部门要指定专人负责，进行跟踪服务。

2. 强化补偿激励。意向企业须提前将详勘、设计单位和费用合同向做地主体报备。因非意向企业自身原因导致竞拍失败的，地质详勘、方案编制、施工图设计费用由做地主体予以补偿，详勘报告和设计成果移交至做地主体。

3. 强化督查考核。由市督查室牵头，经信局、发改局等部门配合，加强对工业投资项目“拿地即开工”实施过程的督查，并将“拿地即开工”情况纳入年度考核内容。同时，定期对全市新出让工业用地开工情况进行预警通报，跟踪督办，对项目进度严重滞后的单位，提请市领导进行约谈。

4. 强化容错免责。对推进工业投资项目“拿地即开工”采取的变通措施，经认定为非主观原因造成失误或损失，单位党委（党组）或纪检监察机关、组织部门应视情对相关部门及人员予以免责或减责处理。对因主观原因耽误审批时间或造成较大损失的，严肃追究责任。

本操作工作指引自发布之日起试行。

附件：1.永康市工业投资项目“拿地即开工”工作指引告知

承诺书

2.工业投资项目“拿地即开工”工作流程图

3.工业投资项目相关审批部门审批事项预审表

附件1

永康市工业投资项目“拿地即开工”工作指引

告知承诺书

为提高工业投资项目审批效率，加快推进工业项目落地投产，根据《永康市工业投资项目“拿地即开工”操作工作指引》要求，现将“拿地即开工”审批相关事项告知如下：

1.准备好相关审批材料，配合相关审批部门做好“拿地即开工”相关手续办理。

2.在地块规划条件确认时同步开展编制建设工程设计方案，提前进入各相关部门业务协同的方案审查；待地块进入公开出让时，提交建设用地规划许可申请、审查通过的建设工程设计方案；完成施工图设计；完成施工许可证前各项预审工作。

3.先行与属地镇（街、区）签订《工业用地项目全生命周期管理履约合同》、《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》后，再与资规局签订《国有建设用地使用权出让合同》，在3个工作日内缴清土地出让金及相关税费，办理人防易地建设核实手续。

4.在申报施工许可证时，完成施工图设计，施工场地基本具备施工条件；如未能完成施工图审查，可按照金华市局文件进行施工许可告知承诺制办理；有保证工程质量和安全的具体措施；建设资金已经落实。

申请人承诺：

1.已知晓上述所有告知内容；

2.认为自身能满足并能履行告知的条件和要求；

3.若违反承诺或者做出不实承诺的，愿意中止“拿地即开工”程序，并承担相应的法律责任。

申请人（盖章） 法定代表人/负责人（签字）：

年 月 日

附件2

工业投资项目“拿地即开工”审批优化流程图

属地镇（街道、区）年度出让地块计划编制

打造标准地阶段

报资规局形成年度计划

做地主体完成净地出让准备

发改局牵头完成“标准地”控制性指标联审

拿地即开工预审阶段

意向企业深化前期设计，编制施工图、能评、环评、水保等

政管办牵头

各行政主管部门出具论证意见、预审意见

前期深度达到后，项目进入预审

招拍挂公告

招拍挂公告至交地期间，意向企业完成预算、施工单位、备案信息等，完成方案公示

签订《国有建设用地使用权出让合同》等，相关行政主管部门完成正式批复，属地完成五通一平

竞拍成交

招拍挂成交阶段

签订《工业用地项目全生命周期履约合同》

签订《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》

审批发证阶段

审批发证

项目开工阶段

进场施工

附件3

#### 永康市工业投资项目备案预审表

责任单位：发改局

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目基本情况 | 项目名称 |  |
| 拟建地址 |  |
| 主要建设内容及规模（生产能力） |  |
| 建设起止年限 |  |
| 企业基本情况 | 意向企业 |  |
| 组织机构代码 |  |
| 单位地址 |  |
| 法定代表人 |  | 联系电话 |  |
| 项目联系人 |  | 联系电话 |  |
| 项目投资情况 | 总投资 万元 |
| 固定资产投资 万元 | 建设期利息 | 铺底流动资金 |
| 土建 | 设备 | 安装 | 工程建设其他费用 | 预备费 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 资金来源（万元） |
| 自有资金 | 银行贷款 | 股票/债券 | 其 他 |
|  |  |  |  |
| 意向企业：  （签章） 年 月 日 |
| 预审意见：（签章）年 月 日 |

#### 工业投资项目用能预审表

责任单位：发改局

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项 目 概 况 | 项目名称 |  |
| 意向企业 |  |
| 拟建地点 |  |
| 估算投资（万元） |  |
| 建设内容和规模 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 项目性质 | □新建 □改建 □扩建 | 预计年工业总产值（万元） |  |
| 年 耗 能 量 | 能源种类（含耗能工质） | 计量单位 | 年需要实物量 | 参考折标系数 | 年耗能量（折吨标准煤） |
| 电力 | 万千瓦时 |  | 2.84 | （等价值） |
|  | 1.229 | （当量值） |
| 天然气 | 万立方米 |  | 12.143 |  |
| 水 | 万立方米 |  | 2.57 |  |
| 其他 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 项目年能源消费总量（吨标准煤） | （等价值） |
| 工业增加值能耗（吨标准煤/万元） |  |
| 主要设备及工艺： |
| 其它需要说明的情况（含节能措施）： |
| 本单位郑重承诺：1. 本单位所提供的材料及数据真实有效。
2. 本项目不属于市域能评确定的负面清单范围。
3. 本项目不属于国家产业结构调整指导目录中的限制类、淘汰类，且符合地方产业政策，符合市域产业发展规划要求。
4. 本项目单位产品能耗、电耗、水耗达到国家、省行业能耗准入标准（没有准入标准的，执行限额标准或地方能效指南）。
5. 本项目达产后总用能量控制在 吨标准煤（等价值）以内。
6. 本项目主要用能设备选择符合国家相关节能技术标准，无国家明令禁止使用的淘汰落后设备（主要用能设备清单附后）。
7. 按规定配备相应的能源计量器具，落实能源计量管理。
8. 本项目实施过程中，将严格遵守国家相关节能法律法规政策。

 （签章）年 月 日 |
| 预审意见：（签章）年 月 日 |

#### 工业投资项目建设用地规划许可和建设工程规划许可预审表

责任单位：资规局 编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 意向企业 |  |
| 拟建地点 |  |
| 估算投资（万元） |  |
| 建设内容和规模 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 需提交材料 | 1. 《建设工程用地许可证》《建设工程规划许可证》申请表（建筑类项目）
2. 申请人身份证明（企业或组织申请的提供营业执照或组织机构代码，个人提供本人身份证复印件）
3. 经办人身份证复印件
4. 授权委托书（单位盖章）
5. 使用土地的有关证明文件：用地预审意见、建设用地批准书或土地证（须提供原件核对），国有土地出让合同（出让项目提供，须提供原件核对）。
6. 建设项目立项批准、核准、备案文件（临时建设项目除外）。
7. 经审批的项目建筑设计方案和告知承诺书。

（签章）年 月 日 |
| 预审意见 | （签章）年 月 日 |

#### 工业投资项目环境影响预审表

责任单位：生态环境永康分局

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 意向企业 |  |
| 拟建地点 |  |
| 估算投资（万元） |  |
| 建设内容和规模 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 国民经济行业类别（小类）（多个均填） |  |
| 环保投资（万元） |  | 环保投资占比（%） |  |
| “三线一单”符合性 |  | 是否属于“两高”项目 |  |
| 周边环境及周边敏感点情况（距离） |  |
| 原辅材料及用量 |  |
| 主要生产设备 |  |
| 工艺流程和产排污环节 |  |
| 采取的环保措施及污染物排放去向 |  |
| 意向企业：（签章）年 月 日 | 预审意见：（签章）年 月 日 |

工业投资项目水务预审表

责任单位：水务局

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 意向企业 |  |
| 拟建地点 |  |
| 估算投资（万元） |  |
| 建设内容和规模 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 征占用土地面积（平方米） |  | 挖填土石方总量（立方米） |  |
| 是否涉及水域或水利设施，如涉及请说明具体情况，并在工程建设方案正式审批时，将水域调整方案提交论证（可另附材料） |  |
| 开工前完成水保方案审批 | 具体要求：1.占地面积十公顷以上或者挖填土石方总量五万立方米以上的生产建设项目，应当编制**水土保持方案报告书。（**占地面积五十公顷以上或者挖填土石方总量五十万立米的生产建设项目编制水土保持方案报告书由金华市水利局审批。）2.占地面积五公顷以上不足十公顷或者挖填土石方总量一万立方米以上不足五万立方米，应当编制**水土保持方案报告表**。3.占地面积不足五公顷并且挖填土石方总量不足一万立方米的生产建设项目填**水土保持方案登记表**。 |
| 意向企业： （签章） 年 月 日 |
| 预审意见：（签章）年 月 日 |

#### 工业投资项目施工许可预审表

责任单位：建设局

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 意向企业 |  |
| 拟建地点 |  |
| 估算投资（万元） |  |
| 建设内容和规模 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  |
| 意向企业：（签章）年 月 日 |
| 预审意见：（签章）年 月 日 |

备注：该表所需材料按办理施工许可证时所需材料提供。