金普新区工业项目“标准地”

达产复核办法 (试行)

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实《金普新区推行工业项目“标准地”出让的实施方案》精神，规范工业项目“标准地”达产复核管理，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于企业以“标准地”方式取得国有建设用地使用权，投资建设的工业项目。

**第三条** 工业项目“标准地”达产复核是指在项目《履约监管协议》约定的达产期限后的下一完整会计年度，由新区管委会授权新区商务局组织相关部门对工业项目开竣工时间、投产时间、达产时间、固定资产投资强度、亩均税收、单位工业增加值能耗、排放标准及其他部门提出的其他指标是否符合《履约监管协议》约定进行核定的行为，《国有建设用地使用权出让合同》有约定的，从其约定。

**1.开竣工时间。**以企业签订《履约监管协议》项下宗地所签订的《挂牌出让文件》及后续签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定为准。（达产复核责任部门：新区自然资源局）

**2.投产时间。**一般不得晚于整体竣工后三个月内。如遇特殊情况，由土地受让人向新区管委会或新区商务局提出书面申请，经议定后可晚于“整体竣工后三个月”，但最长不超过整体竣工后一年内，如超期则将整体竣工一年后作为投产起算时间。（达产复核责任部门：新区商务局）

**3.达产时间。**年产值不低于企业承诺的即视为达产。根据建设规模不同，达产期限约定如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目类别 | 用地规模 | 达产期限 |
| 工业项目  （含标准厂房） | 小于5万平方米（含） | 竣工投产后1年内 |
| 5-10万平方米（含） | 竣工投产后2年内 |
| 10万平方米以上 | 竣工投产后3年内 |

（达产复核责任部门：新区商务局）

**4.容积率、固定资产投资强度。**以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准，土地出让金不计入固定资产投资统计口径。（达产复核责任部门：新区自然资源局）

**5.亩均税收指标。**《履约监管协议》项下的亩均税收统计口径为考核年度内宗地上形成的应纳税额+固定资产投资形成的进项税。亩均税收指标为25万元/亩/年，大孤山化工园区、松木岛化工园区亩均税收指标不低于30万/亩/年。除化工园区外，按照新区工业用地土地级别及基准地价片区设定区域修正系数（修正系数随新区工业用地土地级别及基准地价片区变化进行动态调整），具体如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 区域 | 修正系数 | 亩均税收（万元/亩/年） |
| Ⅰ | 1.0 | 25 |
| Ⅱ | 1.0 | 25 |
| Ⅲ | 0.9 | 22 |
| Ⅳ | 0.8 | 20 |
| Ⅴ | 0.7 | 18 |
| Ⅵ | 0.6 | 15 |

企业以书面形式向新区管委会或新区商务局承诺无需政府解决基础设施配套的，经审议后亩均税收指标可适当予以下浮，最低不低于10万元/亩/年。（达产复核责任部门：新区商务局）

**6.单位工业增加值能耗。**根据《关于报送工业用地“标准地”单位工业增加值能耗控制指标的函》（大金普科工函[2024]111号），确定指标。（达产复核责任部门：新区科工信局、发改局）

**7.排放标准。**执行相关国家行业排放标准、国家综合排放标准、地方行业排放标准、地方综合排放标准等相关要求。（达产复核责任部门：新区生态环境分局）

**8.其他。** 。

第二章 工作分工

**第四条** 金普新区管委会授权金普新区商务局作为工业用地“标准地”达产复核牵头部门。

**第五条**  根据“谁主管、谁提出、谁监管、谁负责”的原则，新区商务局会同新区发改局、科工信局、自然资源局、住建局、生态环境分局、税务局等参与达产复核相关职能部门根据签订的《履约监管协议》对项目开竣工时间、投产时间、达产时间、固定资产投资强度、亩均税收、单位工业增加值能耗、排放标准等进行联合复核。《国有建设用地使用权出让合同》有约定的，从其约定。

**第六条** 参与达产复核相关职能部门应按《履约监管协议》约定的达产复核时限全力配合相关工作，并明确达产复核具体工作负责人及工作人员，落实工作责任。

第三章 工作流程

**第七条** 达产复核基本工作流程

(1)复核启动

(2)指标核算

(3)现场核查

(4)形成复核意见

(5)资料归档

**第八条** 达产复核应在《履约监管协议》约定达产期限的下一完整会计年度内组织开展，由企业按照有关要求提供各项指标数据及证明材料报送至新区商务局后，金普新区商务局函告复核参与部门启动达产复核。

**第九条** 新区发改局、科工信局、自然资源局、住建局、生态环境分局、税务局等参与部门应及时核算各项指标数据并出具达产复核结论，3个工作日内书面反馈至金普新区商务局。

各参与部门能够直接掌握的指标数据不得要求企业提供；确需企业提供证明材料的，应列明清单，反馈至新区商务局。

新区商务局汇总证明材料清单，统一书面一次性告知企业。企业应在接到材料清单的5个工作日内提供证明材料，逾期不提供证明材料，又无正当理由的，视为此项指标不达标。

**第十条** 对于确需实地检测的指标数据，相关职能部门成立复核组，指定两人或两人以上持相关证件或单位介绍信，依法依约开展现场检查，可以根据需要采取明查、暗查的方式。

相关职能部门应当根据现场检查结果，核算指标数据，并及时反馈至新区商务局。

**第十一条** 新区商务局应依据各相关职能部门提供的指标数据核算结果及结论，起草达产复核结论性意见，报新区管委会审核同意后，出具“标准地”达产复核意见，书面送达企业。

企业对“标准地”达产复核意见有异议的，有权进行陈述和申辩。

新区商务局应当组织相关部门对企业提出的异议举证材料进行复核，存在重大分歧的，也可以组织企业、相关职能部门进行现场陈述。企业提出的异议成立的，应当予以采纳，报新区管委会审核同意后，调整“标准地”达产复核意见。

企业未提出申辩或者提出的异议不成立的，“标准地” 达产复核意见作为达产复核结果予以采用。

**第十二条** 达产复核办结后，新区商务局应当对相关资料、文件进行整理归档，并抄送至各参与部门。

**第十三条** 若项目提前达产，企业可自行主动向金普新区商务局提请复核；若项目按期竣工需延期达产，企业需向新区商务局提出延期申请，经同意并出具书面意见后方可延期。延期的具体期限由新区商务局根据项目情况报请新区管委会审议确定。

第四章 复核结果

**第十四条** 达产复核结果出现某项指标违约行为发生的，应提出整改意见，允许企业在一定期限内整改，整改期限原则上不超过二年。整改到期后，由达产复核责任部门组织单项复核，确定合格的，将达产复核结论提供至新区商务局通过达产复核；整改后仍不合格的，违反法律法规规定的，依法处理，违反合同约定的，执行违约条款。具体如下：

**1.开竣工时间。**依据《国有建设用地使用权出让合同》约定执行。

**2.投产时间。**竣工后三个月内仍未投产且未提请延期的，不再延期并在约定的时间节点根据建设规模不同确定达产时间。

**3.达产时间。**未按期达产的，不再延期并在约定的时间节点进行达产复核。

**4.容积率、固定资产投资强度。**依据《国有建设用地使用权出让合同》约定执行。

**5.亩均税收指标。**针对投资主体情况不同，具体处理结果如下：

（1）受让方为在新区新注册主体或新区存量企业新注册运营主体且财务单独核算的，亩均税收未达到约定的，给予最多不超过二年整改期。再次达产复核时仍未达标的，由企业按照本协议约定的最低标准与达产期后一年+最多不超过二年整改期内的平均值的实际差额部分100%支付违约金。

（2）受让方为新区存量企业且财务无法单独核算的，以签订《履约监管协议》之日起前三至五年（具体时间以企业申请为准）应纳税额的平均值为基数，增量部分与《履约监管协议》项下宗地面积的比值，即亩均税收未达到约定的，给予最多不超过二年整改期。再次达产复核时仍未达标的，由企业按照本协议约定的最低标准与达产期后一年+最多不超过二年整改期内的平均值的实际差额部分100%支付违约金。

（3）受让方为新区存量企业且原址搬迁的，给予最多不超过三年整改期。再次达产复核时仍未达标的，由企业按照本协议约定的最低标准与达产期后一年+最多不超过三年整改期内的平均值的实际差额部分100%支付违约金。

**6.单位工业增加值能耗。**依法依规进行责令限期整改，限期整改不合格的，将责令停产整治等查处。

**7.排放标准。**依法依规进行责令停产整治、罚款等查处。

**8.其他。** 。

第五章 争议裁决

**第十五条** 企业提供数据与有关职能部门采取的数据存在出入，影响复核结果的，由金普新区商务局汇总后报金普新区管委会研究，确定处置措施。

**第十六条** 因履行项目《履约监管协议》发生争议的，经协商无法解决的，应当按照项目《履约监管协议》约定的方式予以解决。

1. 补充说明

**第十七条** 各部门依法依规开展的行政管理事项或介入项目的时间节点与《履约监管协议》所约定事项不一致的，以各部门相关规定予以执行，涉及影响达产复核意见的，在反馈给新区商务局的达产复核结论中予以明确。

**第十八条** 大连自贸片区（保税区）、普湾经济区、金石滩国家旅游度假区自行组织达产复核。