

兰州新区管理委员会文件

新政发〔2021〕14号

兰州新区管理委员会 关于印发兰州新区产业项目用地效益评价 管理暂行办法(试行)的通知

新区各园区委员会,各部门、各单位,新区各国有集团公司,省属驻区各单位:

《兰州新区产业项目用地效益评价管理暂行办法(试行)》已经兰州新区2021年第13次党政联席会议审议通过,现印发给你们,请认真遵照执行。

兰州新区管理委员会
2021年6月28日



兰州新区产业项目用地效益评价管理 暂行办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强项目用地“全生命”周期管理，充分发挥土地资源市场配置作用，提高土地节约集约利用水平，根据《中华人民共和国土地管理法》、国土资源部《闲置土地处置办法》和《节约集约利用土地规定》、《国务院办公厅关于支持国家级新区深化改革创新加快推动高质量发展的指导意见》、《甘肃省人民政府办公厅关于进一步支持兰州新区深化改革创新加快推动高质量发展的实施意见》等法律法规文件精神，制定本暂行办法。

第二条 本办法坚持以依法依规、盘活存量、促进利用、突出效益为原则。

第三条 本办法所指项目用地为新区范围内拟落地或已取得土地使用权的产业项目。

第四条 本办法以提高产业项目土地利用质量和效益为目的，以《兰州新区招商引资项目合同》（以下简称《招商引资合同》）《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《使用权出让合同》）为基础，通过项目准入审核、土地利用全要素和全流程管理等，对项目在用地期限内的利用状况实施全过程动态评估和监管。同时对项目抵押融资、查封

处置、奖励惩处资金管理使用进行规范性约束。土地进行分割、转让及企业股权结构等变更导致土地使用权人发生变更的适用本办法。

第二章 新建项目管理

第五条 项目准入阶段

在项目准入阶段，将用地规模、固定资产投资额、投资强度、亩均产值、亩均税收、亩均就业人数、容积率、建设周期、达产时限等指标纳入《招商引资合同》，作为项目实施过程的奖惩依据，并在《使用权出让合同》中明确约定项目开工日期，在约定开工日期后3个月内开工建设，主要控制性指标按照表1执行。

表 1

行业类别	投资强度 (万元/亩)	亩均税收 (万元/亩)	亩均产值 (万元/亩)	达产时限(月)	
				50%	100%
网络服务、软件和信息技术服务业	≥180	≥16	≥160	8	12
医药制造业	≥150	≥10	≥160	16	24
文化、体育和娱乐业	≥150	≥6	≥150	8	12
汽车制造业	≥200	≥16	≥200	16	24
通用设备制造业	≥180	≥10	≥180	16	24
专用设备制造业	≥150	≥10	≥180	16	24
农副产品及食品加工制造业	≥120	≥6	≥150	12	18
化工业	≥100	≥10	≥200	8	12
金属新材料制造	≥150	≥10	≥200	8	12
其他制造业	≥180	≥7	≥150	12	18
仓储、物流业	≥100	≥5	≥120	8	12
物资回收利用	≥120	≥10	≥120	8	12
饲料加工业	≥150	≥8	≥160	8	12

行业类别	投资强度 (万元/亩)	亩均税收 (万元/亩)	亩均产值 (万元/亩)	达产时限(月)	
				50%	100%
纺织、服装和服饰业	≥120	≥10	≥120	12	18
计算机、通信和电子设备制造业	≥150	≥12	≥200	12	18
建材业	≥150	≥10	≥160	8	12

备注：建设周期参照兰州新区产业发展扶持及奖励政策（修订）第二章第五条规定执行。所涉及的用地均为净建设用地，不含代征用地。

项目用地不分期建设的，一次性供应土地；分期建设的，在项目前一期工程的建设完成后供应后一期土地。

第六条 项目开工阶段

约定开工日期后项目必须及时开工建设，且持续施工，若项目延期开工，按照表2确定的比例扣减奖励扶持资金并缴纳土地闲置费。超过约定动工时间满2年仍未开工的，收回土地使用权。

表2

延期 时间 种类	延期 3 个月	延期 3-6 (含)个 月	延期 6-9 (含)个 月	延期 9-12 (含)个 月	延期 12-15 (含)个 月	延期 15-18 (含)个 月	延期 18-21 (含)个 月	延期 21-24 (含)个 月	延期 24 个月以 上
扣减固定 资产投资 扶持奖励 资金总额 的比例	15%	30%	45%	60%	75%	90%	100%	/	/
闲置费 (按土地 出让金总 额计算)		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	收回土 地使用 权

备注：本表中扣减的固定资产投资扶持奖励资金比例，指按照《兰州新区产业发展扶持及奖励政策》有关规定计算结果的扣减比例，累计扣减在政策兑现时统一落实。

第七条 项目建设投资阶段

项目用地不分期建设的，建设进度应符合《招商引资合同》约定的时间要求，对建设占用土地面积超过项目建设用

地 75%以上、项目总投资 80%以上的，给予正常奖励。对达不到建设进度要求的项目单位，对扶持奖励资金进行扣减。

(一)项目按要求开工建设，因自身原因建设进度缓慢、延期竣工的，按照表 3 确定的比例累进扣减扶持奖励资金，其他约定标准按照《招商引资合同》或《使用权出让合同》执行。

表 3

延迟竣工 种类	延期 3 (含) 个月	延期 3-6 (含) 个月	延期 6-9 (含) 个月	延期 9-12 (含) 个月	备注
扣减固定资产投资扶持奖励资金总额的比例	10%	20%	30%	40%	1 年以上不再奖励 (扣减比例累进计算)

(二)完成项目约定的建设内容，但投资强度未达到《招商引资合同》约定的，根据实际完成投资额比例，按照表 4 扣减扶持奖励资金。

表 4

投资强度完成 种类	80%-70% (含)	70%-60% (含)	<60%	备注
扣减固定资产投资扶持奖励资金总额的比例	20%	40%	不予奖励	

(三)项目按期开工，对开发建设面积超过三分之一或者投资额占总投资额超过 25%，但停工超过一年以上且超过约定竣工时间造成烂尾的项目，无偿收回土地使用权。对地上建构物经评估可再次利用的，根据建构物决算审计结果，最高补偿不得超过审计结果的 80%。各类设备或可移动、拆除的建筑材料等，由项目单位自行清理，不予补偿。补偿

比例根据建设面积和完成投资对应关系按照表 5 执行。

表 5

建设面积比例 完成投资比例	≤33%	33%-40% (含)	40%-60% (含)	60-75%	备注
≤25%	无偿收回	20%	30%	40%	认定为烂尾项目且停工超过一年以上
25%-40% (含)	20%	30%	40%	50%	
40%-55% (含)	30%	40%	50%	60%	
55%-70% (含)	40%	50%	60%	70%	
70%-80% (含)	50%	60%	70%	80%	

(四) 按照《招商引资合同》约定的竣工时间, 项目提前完成投资内容并建成, 经整体竣工验收合格的, 在原固定资产投资扶持奖励资金标准基础上, 每提前 2 个月, 增加奖励资金的 2%, 最高增加奖励资金的 24%。

第八条 项目投产阶段

项目工程已竣工验收但 3 个月后仍未投产的, 收取土地使用违约金, 违约金比例按照表 6 标准执行。

表 6

延期投产 种类	延期 0-3 (含) 个月	延期 3-6 (含) 个月	延期 6-9 (含) 个月	延期 9-12 (含) 个月	备注
违约金	/	10%	20%	30%	按土地出让金总额计算

连续一年及以上不投产的项目, 收回土地使用权, 涉及的土地出让金根据竣工后拖延投产时间, 按表 7 确定的比例退还。

表 7

总延期 时间 种类	1 年以内 (含)	1-2 年 (含)	2-3 年 (含)	3 年以上	备注
退还出让金	70%	50%	20%	无偿收回	退还部分按土地出让金总额扣除上划计提部分后的比例

涉及的地上建构筑物、设备或可移动、拆除的建筑材料等，参照第七条第（三）款相关标准执行。

第九条 项目达产阶段

项目工程竣工验收后，应按照《招商引资合同》约定的时限达产，达产率以合同约定的亩均产值为依据，达到约定80%以上，按年度核算兑现税收奖励。

对当年达产率70%以下的不予兑现当年税收奖励；对当年达产率达到70%及以上但不足80%的，在企业应享受当年税收奖励总额的基础上，以达产率为折扣兑现当年税收奖励；对达产率达到80%及以上但不足100%的，兑现当年税收奖励；对达产率超过100%的项目，在当年税收奖励总额的基础上上浮10%。

表 8

比例 种类	≥100%	≥80%	80-70% (含)	70-60% (含)	60-50% (含)	50-25% (含)	25%以下	备注
税收扶持 奖励资金 的比例	税收奖励 总额的基 础上上浮 10%	正常税收 奖励比例 奖励	80%-70% (含)	不予奖励				
违约金	/	/	/	/	/	20%	40%	按土地出让 金总额计算

对因不可抗力、国家产业政策调整等原因，造成项目长期未达产的，可相应延长项目达产时间，并督促企业通过重组或拆分等方式，进行资产改造，重组改造时限一般不超过一年。连续3年达产率（包含重组调整时间）不足新区同行业标准的50%的，无偿收回土地使用权，涉及的地上建构筑物、设备或可移动、拆除的建筑材料等，参照第七条第（三）款相关标准执行。

项目建成达产后,以3年为一个周期计算亩均税收情况,对亩均税收超过《招商引资合同》约定的税收额,按超出比例在原有亩均税收扶持奖励资金的基础上,对超过部分在原奖励标准的基础上上浮20%;对亩均税收未达到要求的,按低于比例在原有亩均税收扶持奖励资金的基础上,同比例扣减奖励资金;对连续2个计算周期内未达到亩均税收要求的50%,从第7年开始启动重组或清退程序。

第三章 历史存量项目管理

历史存量项目指本办法出台前,已入驻或已开工建设的项目。

第十条 未建成项目

(一) 闲置用地项目。对超过约定开工时间3个月的,按照表9确定的比例扣减扶持奖励资金,并征收土地闲置费。无偿收回土地使用权的,地上建构筑物不予补偿,并追缴已兑现的扶持奖励资金及其他专项资金。

表9

闲置时间 种类	3(不含) -6个 月(含)	6-9个 月(含)	9-12个 月(含)	12-15个 月(含)	15-18个 月(含)	18-21个 月(含)	21-24个 月(含)	24个 月以上	备注
扣减固定 资产投资 扶持奖励 资金总额 的比例	15%	30%	45%	60%	75%	90%	100%		
闲置费 (按土地 出让金总 额计算)	/	10%	20%	30%	40%	55%	70%	无偿收回 土地	

对闲置期 2 年内开工建设的,合同约定的竣工时间不变;对因不可抗力等原因延期的,经相关部门批准后,可适当延长项目建设周期,确实无法继续建设的,积极协调企业通过重组或拆分等方式进行资产改造,重组调整时间原则上不得超过一年。

(二)低效用地项目。对项目用地开工面积超过三分之一或投资超过总额的 25%,但停工时间超过一年的项目用地,经督促 3 个月内仍未开工的,无偿收回未建设部分土地使用权。对因不可抗力等原因延期和无法继续建设的,参照前款规定执行。

(三)分期建设项目。对项目用地超过 300 亩、一期项目竣工一年后,经督促二期项目 3 个月内仍未开工的,预留一期用地的 20%作为其发展用地,剩余土地收回。收回面积对应的土地出让金在扣除上划计提及已兑现的各项奖励后退还企业,收回的部分土地涉及扶持奖励资金的应予以扣除,已缴纳的相关税费不予退还。

(四)停工烂尾项目。对停止建设 2 年以上的烂尾项目,经督促后开工建设的,按照土地出让金总额的 40%缴纳土地闲置费;经督促仍未复工建设的,无偿收回土地。对未取得相关建设手续的建构筑物,按违建进行查处,不予补偿。已取得相关建设手续的建构筑物且可再次利用的,根据建筑可利用程度进行评估审计,最高补偿不得超过审计结果的 50%。

(五)收回的闲置用地。因闲置收回土地的项目,土地出让金和建构筑物补偿资金,优先用于支付农民工工资及施

工方工程款，剩余部分返还项目单位，不足部分由项目单位承担。

第十一条 建成后未达产项目

对已建成但一年内产值或主营业务收入未达到行业入库标准的，终止一切扶持奖励政策，并积极协调企业通过重组或拆分等方式，进行资产改造，提升改造时限一般不超过1年。连续3年达产率（包含重组调整时间）不足新区同行业标准的50%的，无偿收回土地使用权。对地上建构筑物经评估可再次利用的，根据决算审计结果，最高补偿不得超过审计结果的70%。各类设备或可移动、拆除的建筑材料等，由项目单位自行清理，不予补偿。

第十二条 亩均税收未达标项目

参照第九条亩均税收相关标准执行。

第十三条 未按规划建设项目

未按规划建设的在建或建成项目，按相关法律法规对违建建筑进行处罚，对责令拆除的建构筑物由项目单位自行拆除，不拆除的予以没收。未按规划建设的烂尾项目，符合补办规划手续的，经督促2个月内仍未继续建设的，无偿收回土地，地上建构筑物按违法建筑予以没收或拆除。

第四章 项目抵押查封与奖惩管理

第十四条 项目抵押融资查封处置

项目在取得土地使用权后抵押融资的，融资金额原则上

不得超过土地出让价款和建构筑物成本。竣工验收前，不得向本项目以外的企业或个人进行担保抵押融资，建设期间企业抵押融得的资金，必须用于新区项目建设。

在实际达产前，非本项目引起的司法诉讼，不得查封该项目土地及地上建构筑物；非企业自有资金形成的资产，不得查封。

第十五条 奖励惩处资金管理

所有涉及扶持奖励与惩处资金的项目，扶持奖励资金按合同规定支付，涉及扣减的，支付前相应扣除。所涉及处罚的违约金或土地闲置费等其他资金，企业需按时缴纳，对延迟 3 个月拒不缴纳的，依法从重处罚。

第五章 附 则

第十六条 各部门、各单位要结合各自职责分工，加大项目督促检查力度，严格落实产业项目用地相关规定，切实提高项目建设质量和土地利用水平。

第十七条 本办法由兰州新区管理委员会负责解释。

第十八条 该办法自 2021 年 7 月 1 日起试行，2021 年 1 月 1 日以后入驻的项目，参照第二章相关规定执行。

公开属性:主动公开

兰州新区管委会办公室

2021年6月28日印发

共印60份