



ZHEJIANGSHENG WULIU JIDI ZHINAN

浙江省物流基地指南

——建设、运营及行业管理 2013版

本书编写组 编



人民交通出版社
China Communications Press

浙江省物流基地指南

——建设、运营及行业管理

(2013 版)

本书编写组 编

人民交通出版社

内 容 提 要

本书共分为三章。第一章详细介绍了建设前期的项目报批(审批、核准、备案)、建设准备、建设实施和竣工验收等阶段所涉及的具体事宜,以便物流基地投资企业能够更好地了解、熟悉从项目立项到竣工验收的系列程序;第二章对物流基地的组织管理架构及职责、功能类型、运营模式、需关注的问题等方面进行了梳理和总结,并介绍了货运服务物流基地的运营规范,为各物流基地运营主体探究适合自身情况的运营管理模式提供借鉴;第三章针对物流基地的规划管理、项目前期管理、运行管理以及引导与扶持管理等四大行业管理中具体涉及的内容提出建议和意见,以便交通运输管理部门在物流基地规划、建设、运营和扶持过程中合法、科学、有效地行使行业管理职能。

图书在版编目(CIP)数据

浙江省物流基地指南:建设、运营和行业管理 / 《浙江省物流基地指南:建设、运营和行业管理》编写组编著. —北京:人民交通出版社,2013.2

ISBN 978-7-114-10385-8

I. ①浙… II. ①浙… III. ①物流—经济发展—浙江省—指南 IV. ①F259.275.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 035357 号

书 名:浙江省物流基地指南——建设、运营及行业管理(2013 版)

著 作 者:本书编写组

责任编辑:李 斌

出版发行:人民交通出版社

地 址:(100011)北京市朝阳区安定门外外馆斜街 3 号

网 址:<http://www.ccpress.com.cn>

销售电话:(010)59757973

总 经 销:人民交通出版社发行部

经 销:各地新华书店

印 刷:北京市密东印刷有限公司

开 本:880×1230 1/16

印 张:6.75

字 数:210 千

版 次:2013 年 3 月 第 1 版

印 次:2013 年 3 月 第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-114-10385-8

定 价:20.00 元

(有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)

本书编写组

顾 问	郑黎明			
组 长	赵 雁			
副 组 长	胡奕军	胡 森	金小平	
编写人员	黄 海	袁 佳		
参加人员	唐小明	葛拥军	翟 锟	许云飞
	钟 晨	龚 睿	刘淑珍	孙旭圆
总 纂	袁 佳			

前 言

物流业是融合运输业、仓储业、货代业和信息业等的复合型服务产业,是国民经济的重要组成部分,涉及领域广,吸纳就业人数多,促进生产、拉动消费作用大,在促进产业结构调整、转变经济发展方式和增强国民经济竞争力等方面发挥着重要作用。

在国务院印发的《物流业调整和振兴规划》中,物流园区工程被列为振兴物流业的九大重点工程之一。在国家发展改革委等九部门联合制定的《关于促进我国现代物流业发展的意见》中指出,要加快物流设施整合和社会化区域物流中心建设;采取必要的调控措施,推动各地区工业、商业、运输、货代、联运、物资、仓储等行业物流资源的整合;合理规划建设区域物流中心,开展社会化、专业化的公共服务。交通运输部《关于加快发展现代交通业的若干意见》提出:“要进一步做好港口、运输站场等物流结点的布局规划,重视中心城市、口岸和物资集散地物流基地(园区)的规划工作,促进区域物流网络的形成”。2009年12月,浙江省人民政府和交通运输部签署的《共同促进浙江交通物流发展会谈纪要》中将浙江列为全国交通物流发展试验先行区。次年2月出台部省共建会谈纪要贯彻意见,共同推进五个代表不同类型的典型物流园区建设,并在全国范围内形成了一定示范效应。浙江省交通运输厅在《关于推进全省交通物流基地建设的意见》(浙交[2009]88号)中提出,物流基地在现代物流业中,具有基础性、稀缺性和公共性,既要充分发挥政府的主导和调控作用,也要充分发挥市场资源配置的基础性作用。要探索实践总结物流园区建设、运营管理模式,不断提升物流站场体系的服务、保障水平,走出一条具有当地特点的物流园区建设、营运管理新路子。

近几年来,浙江省物流基地的发展较快,已基本形成以物流园区为核心、物流中心为骨干、配送中心和传统货运站为基础、农村物流站点为补充的“布局合理、层次匹配、功能完善、运转高效”的物流基地体系。物流基地已成为浙江省传统货运站场转型升级的发展方向,无论是建设规模、投资额,还是功能布局、利用效率等方面在全国也极具竞争力。虽然政府在规划、监督指导方面发挥了重要作用,但物流基地自身的运营模式正逐步向物流附加值高的服务式经营转变。

在物流基地建设和发展过程中,浙江省积累了不少经验需要总结,遇到了不少问题需要梳理。例如,在建设过程中,物流基地建设程序、基地规划功能布局、交通部门在基地建设过程中的指导内容等;基地建成后,其运行机制、运营发展模式如何、有无成熟的管理经验可以参考等。对于物流基地,交通运输管理部门应怎么管、如何管、管哪些,国外有哪些管理经验,这些都需要在理论和实践的各个层面进行研究探讨。因此,我们认为很有必要编写一本物流基地指南——对大物流建设和现有物流基地建设、运营和行业管理的经验进

行总结;为物流基地探究适合自身情况的建设运营管理模式提供学习借鉴;为行业管理部门在物流基地规划、建设、运营和扶持过程中合法、科学、有效地行使行业管理职能提供指导意见,引导物流基地更健康的发展。

本书共分为三章,分别为:物流基地建设指南、物流基地运营管理指南和物流基地交通运输行业管理指南。

第一章详细介绍了建设前期的项目报批(审批、核准、备案)、建设准备、建设实施和竣工验收等阶段所涉及的具体事宜,以便于物流基地投资企业能够更好地了解、熟悉从项目立项到竣工验收的系列程序。

第二章主要介绍了物流基地的组织管理架构及职责、功能类型、运营模式、管理规范等。梳理不同功能区块的盈利途径,以及运营管理者需关注的问题,为各物流基地探究适合自身情况的运营管理模式提供借鉴。

第三章针对物流基地的规划管理、项目前期管理、运行管理以及引导与扶持管理四大行业管理中具体涉及的内容提出建议和意见,包括约束性的法规内容和建议性的管理内容,以便交通运输管理部门在物流基地规划、建设、运营和扶持过程中合法、科学、有效地行使行业管理职能。

本书以理论加案例的形式,从不同阶段、角度和维度进行叙述,各部分既相互独立,又互为呼应,既注重全面、广泛,又突出重点和可操作,相信能为物流基地和交通运输行业管理部门的工作起到参考和借鉴的作用。

本书是由浙江省道路运输管理局提议并立项编写的,浙江省交通科学研究所承担研究和编写工作,浙江省综合交通物流行业协会、浙江传化物流基地有限公司、义乌交通发展有限公司、宁波梅山保税港区物流园区、长兴综合物流园区等单位共同参与。本书是在过去五年浙江交通大物流建设工作的基础上,对物流基地的现有情况进行梳理、归纳和总结。文中除非引用法律法规或相关条例,并不规定任何部门或个人在法律上必须履行的责任,也不对交通运输行业管理部门以及其他组织或个人具有法律约束力,仅限于视作建议参照执行。相关部门或企业可根据需要,采用合适的建设、运营、行业管理方式,但必须符合国家有关法律、法规以及相关条例和规章。

由于本书的编写工作是一项开创性的工作,而且对物流基地的建设、运营和管理的研究,仍处在摸索阶段。所以其中一定会有不完善、不成熟的地方。另外,本书的编写参考并引用了大量中外文献,在此我们谨向有关专家学者表示诚挚的谢意,特别是一些文献在参考文献中疏于列出,对此仅表示万分歉意。由于时间仓促以及作者水平有限,我们诚挚地希望读者和参考使用者给予指正,并将意见及时反馈给我们,我们深表感谢!

本书编写组
2013年2月

目 录

- 绪 论 1
- 第一章 物流基地建设指南 3
 - 一、建设前期 3
 - (一) 审批制物流项目的报批 3
 - (二) 核准制物流项目的报批 6
 - (三) 备案制物流项目的报批 8
 - (四) 相关职能部门的审查 9
 - 二、建设准备 12
 - (一) 建设准备的流程 12
 - (二) 工程设计审查 12
 - (三) 政府投资项目建设准备的相关政策规定 13
 - 三、建设实施 14
 - (一) 工程建设实施 14
 - (二) 工程验收 20
 - 四、相关资料 22
 - (一) 概念性规划 22
 - (二) 可行性研究 25
 - (三) 选址意见书 26
 - (四) 初步设计 27
- 第二章 物流基地运营管理指南 32
 - 一、物流基地运营参与方 32
 - (一) 物流办 32
 - (二) 管委会 32
 - (三) 基地运营方 32
 - (四) 入驻客户 33
 - 二、物流基地的类型和功能设施 34
 - (一) 物流基地的类型 34
 - (二) 物流基地的功能设施 38
 - 三、功能区的运营模式 39
 - (一) 专线区的基本运营 39
 - (二) 仓储区的基本运营 40
 - (三) 堆场区、联运区的基本运营 41
 - (四) 保税物流区的基本运营 42
 - 四、物流基地运营管理需关注的问题和风险 44
 - (一) 部分物流基地与当地发展不匹配,运营管理困难 44
 - (二) 土地成本过高,投入及运营存在较大的资金压力 44

(三)经营模式仍以粗放式为主,同质化现象较严重 44
 (四)物流基地人才缺乏现象突出 45
 (五)忽视对物流新技术装备与管理的投入和积累 45
 五、物流基地的货运服务管理规范 45
 (一)准入(变更、退场)管理 47
 (二)服务设施管理 49
 (三)作业管理 50
 (四)安全管理 52
 (五)质量监督管理 54
 第三章 物流基地交通运输行业管理指南 55
 一、行业管理职责范围与内容 55
 (一)物流基地行业管理职责范围 55
 (二)物流基地行业管理内容 55
 (三)物流基地行业管理依据 55
 二、规划管理 56
 (一)省级层面规划管理 56
 (二)市县层面规划管理 57
 (三)项目层面规划管理 57
 三、项目管理 58
 (一)立项评估 58
 (二)设计审查 59
 (三)竣工验收 59
 四、运行管理 59
 (一)经营许可 59
 (二)监督与管理 61
 (三)指导与协调 62
 (四)违法与处罚 63
 五、引导与扶持管理 64
 (一)重点扶持物流基地的评定 64
 (二)重点扶持物流基地的审查与评估 65
 (三)物流基地“园区通”工程 66
 (四)重点物流园区(基地)动态监测与分析 67
 六、物流基地行业管理的国际经验和启示 67
 (一)日本经验 68
 (二)德国经验 70
 (三)美国经验 72
 附录一 相关法规、政策及标准 73
 一、开发建设法规、政策及标准目录 73
 二、物流发展政策、法规目录 74
 (一)国家政策 74
 (二)浙江省物流相关政策、法规目录 74
 三、物流园区招商政策收录 86
 附录二 浙江省交通物流(货运)站场名单 90
 后记 97
 参考文献 98

绪 论

现代物流作为一种先进的组织方式和管理技术,被广泛认为是企业在降低物资消耗、提高劳动生产率以外的重要利润源泉。从国外统计数据来看,发达国家通过物流的社会化、规模化、信息化、机械化与自动化、集成一体化等使占商品总价值 30% 的物流成本降低,对国民经济增长起到了支持和带动作用。物流产值在经济发达国家或地区的国民经济中处于十分重要的地位。

物流基地作为现代物流的承载平台,是连接生产与消费,在空间和时间上产生效益的主要场所。它通过对物品的运输、储存、配送、装卸搬运、包装、流通加工和综合信息处理等工作的统一运作和管理,实现压缩流通环节、减轻作业强度、减少物品消耗、提高库存周转率、加速物品流通、降低流通成本、提高物流系统效率的目的,以满足货物转运、产业发展和居民消费等物流需求。

在国内物流界,关于物流基地的起源,有“日本说”和“欧洲说”。无论在欧洲还是日本,物流基地都得到了普遍的重视和广泛的发展。如德国、荷兰的物流园区发展也得到了国内物流界的关注,前往参观的取经、探宝者不在少数。引用法国诺曼底发展局一位官员的话:“20 世纪 80 年代的物流基地要看荷兰的鹿特丹,20 世纪 90 年代看德国的不来梅,21 世纪就要看法国的诺曼底了”。可见,半个多世纪以来,欧洲、日本等发达国家一直在发展物流基地,而且物流基地的发展给经济带来显而易见的利好。

那么,什么是物流基地呢?2004 年 1 月,欧洲物流园区联合会公布的《物流中心使用指南》中有这样的文字描述:“物流中心”(Logistics Centre)一词通常是指那些为开展物流活动而组织的专门站点。但这些站点的名称可能在不同国家叫法不同,比如:Centres logistiques de fret(货运物流中心)、Gares routières de marchandises(货物公路场站)、Logistics park(物流园区)、Platform freight terminal(平台货运终端)、Interporto(货运村)、Centro integrado de mercancías(商品综合服务中心)、Güterverkehrszentrum(货运村)、Transport centre(运输中心)、Freight village(货运村)、Transport center(运输中心)等,日本把物流基地叫作 Distribution park(物流团地)。

在欧洲委员会的支持项目《FV-2000——货运村结构和运作的质量》报告中使用的是货运村(Freight village)这个概念(货运村的定义是 1992 年 9 月 18 日由欧洲物流园区联合会确定的,它作为欧洲物流园区联合会条例的附件出现)。货运村是在一个定义的区域,所有有关商品运输、物流和配送的活动,包括国际和国内运输,通过各种运作者实现。这些运作者可能是建筑和设施(仓库、拆货中心、存货区、办公场所、停车场等)的拥有者或租赁者。同时,为了遵守自由竞争的规则,货运村必须允许所有与上面陈述的业务活动关系密切的企业进入。货运村也必须具备所有公共设施以实现上面提及的所有运作。如果可能,它也应包括提供给入驻客户和设备使用者的公共服务。为了鼓励货物的多式联运,货运村必须提供更适宜的多样性的运输模式(陆路、铁路、远洋、内河、空运)。货运村必须通过单一的主体经营,为公共的或者私有的。

根据我国国家标准《物流术语》(GB/T 18354—2006)中的定义,物流基地是指广义物流网络上的功能性基础地区,具备完成物流网络系统业务运作要求的规模性综合或专业特征物流功能。物流园区、物流中心、配送中心、集装箱中转站、货运站场等概念包含了上述的意思和功能,是提供物流相关功能和组织物流服务的场所。其中物流园区在《浙江省交通物流基地调查报告》中做了定义:它是依托区位优势条件,与城市综合功能和产业体系相配套,布局集中、用地节约、企业集聚、经营集约,由两个及以上物流项目和一批公共基础设施组成的物流功能集聚区和物流基础设施群,由一个单位统一负责规划推进、协调管理。

由此看出,物流基地在各地的叫法不尽相同。因此,物流基地叫什么名字不是至关重要的,重要的是



它具备什么特征。综合国内外研究机构、学者等对物流基地的描述,普遍认为:

(1)它是一个中转中心(或枢纽),是一个与运输、物流和商品配送有关各种业务活动的特定区域,包括国内和国际中转。这个描述强调了物流基地的区域性和公共性,是城市的基础设施;同时具有动态特征,突出了货物的流动性。

(2)运作者可以是建造建筑物或设施(仓库、配送中心、存货区、办公室、载货车服务等)的所有者(业主)或租赁者。这个描述明确了物流基地所有权关系。

(3)物流基地的活动是基于商业的,允许与物流业务活动关系密切的企业进入,同时配备必要的公共设施,以开展运作。这个描述明确了物流基地入驻企业条件或准则。

(4)物流基地提供包括对工作人员/员工和设备使用者的公共服务。这个描述强调了物流基地是提供公共服务的平台。

(5)尽可能地鼓励多式联运(公路、铁路、海洋、内河、航空)。这个描述强调了物流基地内运输方式的多样性。

(6)为了保证协同和商业合作,物流基地应该是由一个单一的法律主体(有可能是一个公有的、私有的或者公私合营的主体)管理。这个描述明确了物流基地管理机构的适应性。

(7)物流基地建设运营管理必须遵循相关法律法规及标准,包括土地利用、交通组织、环保或排放等绩效。这个描述强调了物流基地建设运营必须符合国家 and 地方的政策法规。

基于上述物流基地的定义和特征,物流基地作为具有很强公益性的城市基础设施,从投资开发建设到正式投入运营的全过程,可分为以下四阶段:

1. 前期阶段

1) 政府投资物流基地的前期阶段

它是指从项目策划起,到批准可行性研究报告止的阶段。这个阶段的主要工作有:项目建议书、概念性规划和可行性研究报告的编制和申报、咨询评估和确定建设方案等。

2) 企业投资物流基地的前期阶段

它是指从项目策划起,到项目申请报告核准/备案通知止的阶段。这个阶段的主要工作有:编制项目概念性规划、可行性研究、咨询评估、项目申请报告编制和核准,或项目备案等。

2. 准备阶段

它是指从项目可行性研究报告审批或项目申请报告核准或项目备案起,到项目正式开工建设止的阶段。这个阶段的主要工作有:工程勘察、工程初步设计与审查、筹融资、征地拆迁、施工准备(场地平整、通路、通水、通电等)、施工图设计与审查、消防报验、工程和货物采购、招投标等。

3. 实施阶段

它是指从项目的主体工程破土动工起,到工程竣工交付运营止的阶段。这个阶段的主要工作有建筑工程施工现场管理、设备采购安装、工程监理、阶段性项目验收、试运行、竣工验收等。

4. 运营阶段

它是指从项目竣工验收交付使用期起,到正式投入运营的阶段。

本书第一章的内容涉及前期、准备、实施阶段,运营阶段内容见第二章;第三章内容涵盖物流基地的全过程。

第一章 物流基地建设指南

本章主要介绍了浙江省物流基地(物流中心、集装箱中转站、货运站场等)单个报批物流项目建设的全部流程,从项目立项到项目竣工验收系列程序,涵盖建设内容、申请程序、部门批复以及相关材料等。实际建设过程因受多种因素影响,项目建设过程并不一致,但基本内容大致相同。

一、建设前期

物流基地建设前期,最重要的工作是立项。政府投资主管部门(发改部门)依据相关法律法规和规定对不同投资主体建设的物流基地的项目实行分类管理,将其划分为审批制项目、核准制项目和备案制项目。政府投资的物流项目实行审批制,而企业投资的物流项目则根据不同情况分别实行核准制和备案制。项目投资主体不同,其相应的投资建设的行政管理程序也有所不同。

文件依据:

- (1)《国务院关于投资体制改革的决定》;
- (2)《国务院办公厅关于加强和规范新开工项目管理的通知》;
- (3)《国家发展改革委关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》;
- (4)《政府核准的投资项目目录》(2004年);
- (5)《外商投资项目核准暂行管理办法》;
- (6)《外商投资产业指导目录》(2011年修订);
- (7)《浙江省政府投资项目管理办法》(2005年);
- (8)《浙江省企业投资项目核准和备案暂行办法》(2005年);
- (9)《外商投资道路运输业管理规定》(2001年)及其补充规定(2003年)。

(一) 审批制物流项目的报批

1. 审批制物流项目的范围和来源

由于使用政府性资金投资建设的物流项目实行的是审批制管理,所以政府投资的物流基地必须先列入区域或地市、行业、部门物流发展规划,如物流业发展规划、物流基地布局规划、商贸流通业发展规划、交通运输业发展规划等,然后从政府投资项目储备库中选取。

浙江省政府投资项目管理办法

第二条 本办法所称的政府投资项目,是指县级以上人民政府利用下列资金所进行的固定资产投资项目:

- (一)财政预算安排的建设资金;
- (二)纳入财政预算管理的专项建设资金;
- (三)政府融资以及利用国债的资金;
- (四)国际金融组织和外国政府的贷款、赠款;
- (五)转让、出售、拍卖国有资产及其经营权所得的国有产权权益收入;
- (六)土地使用权出让金;



(七)法律、法规规定的其他政府性资金。

第三条 政府投资分为直接投资、资本金注入和投资补助、转贷、贷款贴息等方式,本办法只适用于直接投资、资本金注入方式的政府投资项目,采用投资补助、转贷、贷款贴息的政府投资项目,另行制定管理办法。

第十一条 政府投资项目实行项目储备制度。

根据国民经济和社会发展中长期规划、区域规划、专项规划和发展建设规划,由政府有关部门和项目业主开展政府投资项目前期工作,并经投资综合管理部门组织咨询论证后列入政府投资项目储备库。

列入政府投资计划的项目,应当从政府投资项目储备库中选取。

2. 审批制物流项目行政报批程序

1) 审批的主管部门

先由政府投资综合管理部门(发改部门)审批物流项目建议书,审查决定项目是否立项;再对可行性研究报告进行审查,决定项目是否建设。

政府其他管理部门,如城乡规划、国土资源、环境保护、交通运输等部门,会同发改部门建立项目管理联动机制,分别在各自职能范围内对项目实行管理。

浙江省政府投资项目管理办法

第四条 县级以上人民政府发展改革行政主管部门为政府投资项目的综合管理部门(以下简称投资综合管理部门),负责政府投资项目规划和计划的编制、组织实施、协调监督等综合管理工作。

财政部门负责政府投资项目资金财务活动的监督管理。

审计部门负责政府投资资金的执行情况、竣工决算的审计监督。

经贸、国土资源、环境保护、建设、农业、水利、交通、海洋、卫生、教育、国有资产、监察等有关政府部门,按各自职责对政府投资项目进行管理和监督。

第十四条 投资综合管理部门在批复项目建议书、可行性研究报告前应组织进行咨询评估,并征询财政、行业主管部门的意见。

对经济、社会 and 环境影响重大的,社会公众普遍关注的公益性建设项目,应当采取听证会、征询会等方式广泛征求社会各界和公众的意见。

第十五条 项目可行性研究报告批准前,规划建设部门应当提出规划选址意见;国土资源部门应当提出用地预审意见;环保部门应当提出环境影响评价的审批意见。

综合货运站(场)、零担货运站、集装箱中转站、站场集疏运通道等基础设施(不属于城市道路),发改部门在批复其项目建议书、可行性研究报告前,应征询行业主管部门(交通运输部门)的意见。

2) 项目报批的程序

第一步:项目单位编制概念性规划和项目建议书,向发改部门等项目审批部门报送项目建议书,审批部门会同相关部门对项目建议书进行评估;

第二步:项目单位依据项目建议书批复文件分别向城乡规划、国土资源和环境保护等政府部门申请办理规划选址预审、用地预审和环境影响评价审批手续;银行出具的资金验证(自筹、财政支持、贷款承诺);

第三步:项目单位向发改部门等项目审批部门申报可行性研究报告,并附规划选址预审、用地预审和环境影响评价审批文件,审批部门会同相关部门对项目可研进行评估;

第四步:项目单位依据可行性报告批复文件,向城乡规划部门申请办理规划许可手续(选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证),向国土资源部门申请办理正式用地手续(国有土地使用证);

第五步:项目单位依据相关批复文件,向建设主管部门申请办理项目开工手续。

政府投资物流项目审批程序见图 1-1。

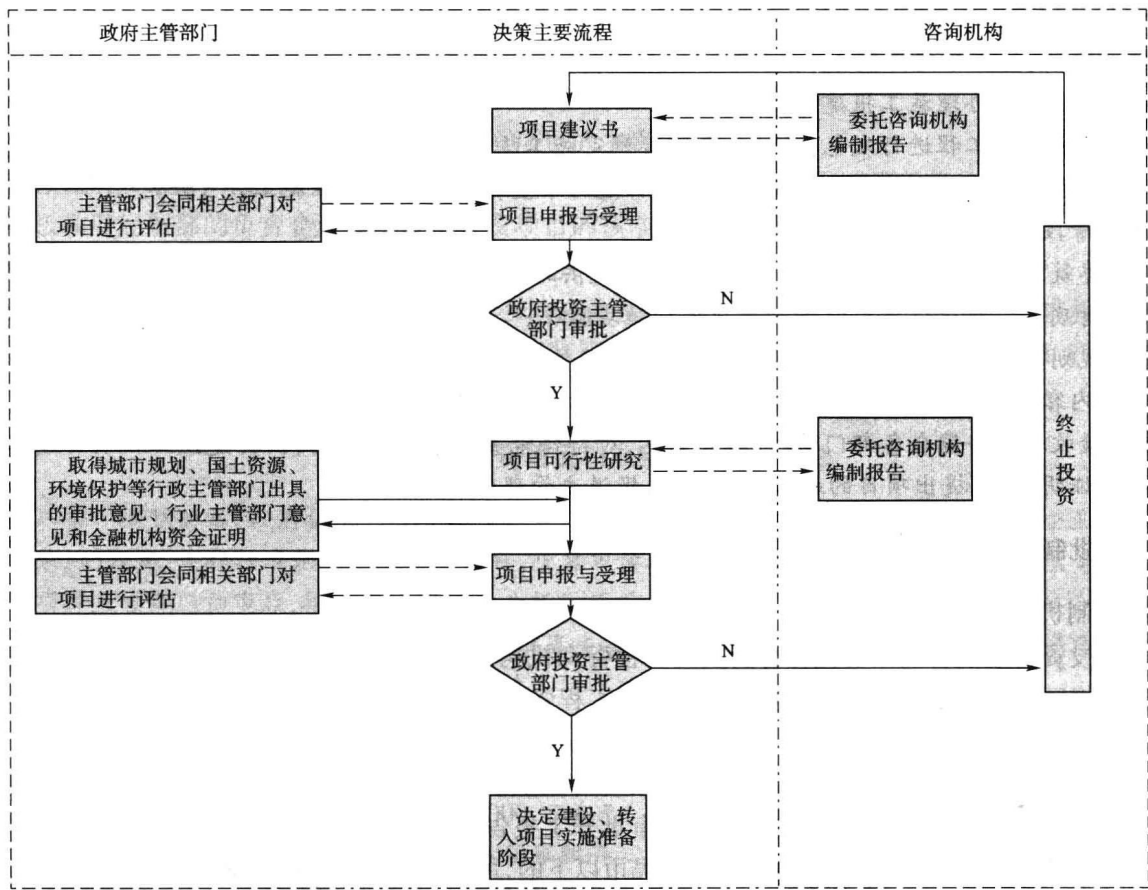


图 1-1 政府投资物流项目审批程序

案例：浙江某物流中心建设报批程序

该物流中心（以货运站场为主要功能）的立项审批、建设审批流程按照国家有关法律法规规定，主要分为五大阶段：

第一阶段：立项审批和选址定点阶段。

- (1) 发改部门进行项目立项和可行性研究报告审批；
- (2) 国土部门根据土地利用规划对用地性质和土地供应方式审查，办理《国有土地使用证》；
- (3) 环保部门办理生产性项目环境影响评价文件；
- (4) 地震、园林、水利等相关部门对工程相关专业内容和范围进行审查；
- (5) 规划部门办理项目《选址意见书》。

第二阶段：规划总图审查及确定规划设计条件阶段。

- (1) 人防办进行人防工程建设布局审查；
- (2) 公安消防、交通、水利、城管、环保、园林对建设工程相关专业内容和范围进行审查；
- (3) 取得国有土地使用权后，规划部门核发《建设用地规划许可证》，确定建设工程规划设计条件。

第三阶段：初设和施工图设计审查。

- (1) 规划部门对初设要求进行审查；
- (2) 公安消防、人防、交通、市政、水利、环保对建设工程初设相关专业内容和范围进行审查；
- (3) 主管部门进行初设批复，并对落实初设批准文件的要求进行审查；
- (4) 建设部门对施工图设计文件政策性审查，根据业主单位要求，核发技术性审查委托通知单；
- (5) 建设部门根据施工图文件审查机构发出《建设工程施工图设计文件审查报告》，发放《建设工程施工图设计文件审查批准书》；



(6)规划部门审查修建性详细规划,对变更部分的规划设计补充核准规划设计条件,核发《建设工程规划许可证》(副本)。

第四阶段:施工报建阶段。

- (1)建设单位办理施工报建登记;
- (2)建设方对工程进行发包,通过公开招标确定施工队伍;
- (3)建设部门组织职能部门对工程开工条件进行审查,核发《建筑工程施工许可证》。

第五阶段:建设竣工综合验收备案阶段。

- (1)建筑工程质量监督站(机构)对建设单位提供的竣工验收报告进行备案审查;
- (2)财政部门对建设项目缴纳的费用进行核实验收;
- (3)规划、市政、水利、环保、公安消防、园林及其他需要参加验收的部门,按照法律法规的有关规定对各自的内容和范围进行验收,规划部门根据验收情况核发《建设工程规划许可证》(正本);
- (4)验收委员会综合各部门验收、审查意见,对符合审查标准和要求的,出具建设工程项目竣工综合验收备案证明;最后提出项目的竣工验收报告,报送主管部门。

3. 审批制物流项目的其他规定

1)编制机构要求

政府投资物流项目应当委托符合资质的工程咨询机构编制项目建议书、可行性研究报告,按规定程序申报。报国务院审批的项目必须委托具有甲级工程咨询资质的机构。

2)审批的其他规定

对于政府投资的物流项目,采用直接投资和资本金注入方式的,只审批项目建议书、可行性研究报告、初步设计和项目概算,除特殊情况外,不再审批开工报告;采用投资补助、转贷和贷款贴息方式的,只审批资金申请报告;其中总投资在 500 万元人民币以下的,可以合并编报和审批项目建议书、可行性研究报告。

项目概算若超过投资估算 10% 以上的,或超过金额在 500 万元以上的,其他超过投资估算应当予以报告的,项目可行性研究报告应当重新报请原审批机关批准。

(二)核准制物流项目的报批

1. 核准制物流项目的范围和来源

企业投资物流项目纳入《政府核准的投资项目目录》、《外商投资产业指导目录》和《浙江省企业投资项目核准目录》的规定,实行核准制报批。

根据《浙江省企业投资项目核准目录》,物流项目涉及港口集装箱专用码头,煤炭、矿石、油气专用泊位的采用核准制。

(三)水运	国家级核准目录	省级核准目录
煤炭、矿石、油气专用泊位	新建港区 and 年吞吐能力 200 万吨及以上项目由国务院投资主管部门核准	除新建港区 and 年吞吐能力 200 万吨及以上项目外,其余项目由省级企业投资项目主管部门核准
集装箱专用码头	由国务院投资主管部门核准	

根据国家发改委颁布的《外商投资项目核准暂行管理办法》,外商投资物流项目,包括中外合资、中外合作、外商投资企业增资等各类外商投资物流项目采用核准制。如站场设施的建设、经营(限于合资、合作),港口公用码头设施的建设、经营,自动化高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施建设、经营。

浙江省企业投资项目核准和备案暂行办法

第五条 企业投资项目区别不同情况实行核准制和备案制。各级企业投资项目主管部门依据国家颁布的《政府核准的投资项目目录》、《外商投资产业指导目录》和《浙江省企业投资项目核准目录》的规定,对

企业投资项目实行核准制。其他企业投资项目,实行备案制。外商投资项目和境外投资项目实行核准制。

2. 核准制项目行政报批程序

1) 核准的主管部门

各级政府发改部门和经贸部门是企业投资项目的主管部门。

各级政府发改部门负责企业基本建设投资项目的核准、外商投资基本建设项目的核准。

各级政府经贸部门负责企业技术改造投资项目的核准,外商投资技术改造项目的核准。如自动化高架立体仓储设施、运输业务相关的仓储设施的改造升级等。

企业投资核准项目内容涉及行业主管部门的,企业投资项目主管部门应以并联方式征求相关行业主管部门的意见。综合货运站(场)、零担货运站、集装箱中转站、站场集疏运通道等基础设施,行业主管部门为交通运输部门。

浙江省企业投资项目核准和备案暂行办法

第八条 按照国家《政府核准的投资项目目录》、《外商投资产业指导目录》和《浙江省企业投资项目核准目录》的规定,实行核准制的企业投资项目,项目申请人应当编制《项目申请报告》,经项目所在地企业投资项目主管部门初审后,报省或省以下企业投资项目主管部门核准。

省属企业投资项目可直接报省级企业投资项目主管部门核准,并附项目所在地企业投资项目主管部门意见。

外商投资产业指导目录

总投资(包括增资)3000 万美元(含)~5000 万美元(不含)的鼓励类、允许类项目(如上述提到的外商投资项目)由市级企业投资项目主管部门或国家级开发区管委会核准,3000 万美元(不含)以下项目根据隶属关系由市和市以下企业投资项目主管部门或国家级开发区管委会核准。

2) 项目核准的程序

核准制项目在办理各项行政管理手续过程中,应按照政府主管部门的相关标准、规范和格式准备各类项目文件和报告。核准程序如下。

第一步:项目单位编制概念性规划和核准申请报告,分别向城乡规划、国土资源和环境保护部门申请办理规划选址预审、用地预审和环境影响评价审批手续;

第二步:履行相关手续后,项目单位向发改等项目核准部门申报核准项目申请报告,并附规划选址预审、用地预审和环境影响评价审批文件;

浙江省企业投资项目核准和备案暂行办法

第十条 项目申请人在向企业投资项目主管部门报送项目申请报告时,应当附送以下文件:

- (一)城市规划行政主管部门出具的规划选址意见;
- (二)国土资源行政主管部门出具的项目用地预审意见;
- (三)环境保护行政主管部门出具的环境影响评价文件的审批意见;
- (四)其他有关法律、法规规定应当提交的文件。

第三步:项目单位依据项目核准文件,向城乡规划部门申请办理规划许可手续(选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证),向国土资源部门申请办理正式用地手续(国有土地使用证);

第四步:项目单位依据相关批复文件向建设主管部门申请办理项目开工手续。

3. 核准制物流项目的其他规定

已核准项目发生以下重大变更的,应当重新办理核准手续:项目投资主体发生变更的;项目建设地点



发生变更的;项目建设规模、产品方案发生重大变更的;总投资超过原核准投资额 20% 以上的。

项目核准文件的有效期为两年。项目在有效期内未开工建设也未向原核准的企业投资项目主管部门申请延期的,原项目核准文件自动失效。

(三) 备案制物流项目的报批

1. 备案制物流项目的范围和来源

不使用中央政府资金和地方政府投资的项目,不符合核准制的其他企业投资项目,实行备案制。大多数的物流项目采用的是备案制。备案制的物流项目由企业自主决策,但需向政府备案管理部门提交备案申请。履行备案手续后方可办理其他手续。

2. 备案制项目行政报批程序

1) 备案的主管部门

各级政府发改部门负责企业基本建设投资项目的备案。各级政府经贸部门负责企业技术改造投资项目的备案,如甩挂运输的技术改造。

企业投资项目备案实行属地管理。省级企业投资项目主管部门主要负责跨市域的企业投资项目的备案;其他企业投资项目的备案由项目所在地的企业投资项目主管部门负责。已备案的项目,企业投资项目主管部门应告知行业主管部门,综合货运站(场)、零担货运站、集装箱中转站、站场集疏运通道等交通基础设施,行业主管部门为交通运输部门。

浙江省企业投资项目核准和备案暂行办法

第二十六条 国土资源、环境保护、城市规划、建设管理、金融等部门,应按照各自职责对已备案项目实行并联办理许可等手续,并将办理结果及时反馈企业投资项目主管部门。

省级企业投资项目主管部门会同有关部门建立企业备案项目并联许可制度。有关部门对已备案项目,自收到之日起 20 个工作日内作出行政许可决定,可以当场作出行政许可决定的,应当及时办理。整个并联许可办理时间不得超过 45 个工作日。

第二十七条 已备案的项目,企业投资项目主管部门应告知行业主管部门,并向社会公开,引导社会投资,接受社会监督。

2) 项目备案的程序

办理企业投资项目备案,由项目业主按照备案规定向企业投资项目主管部门提交项目备案材料。具体程序如下。

第一步:实施备案制的企业投资项目单位编制概念性规划,向发改部门等企业投资项目主管部门办理备案手续;

第二步:备案后分别向城乡规划、国土资源和环境保护部门申请办理规划选址、用地和环境影响评价审批手续;

第三步:项目单位依据相关批复文件,向建设主管部门申请办理项目开工手续。

企业投资物流项目(核准/备案)程序见图 1-2。

3. 备案制物流项目的其他规定

浙江省企业投资项目核准和备案暂行办法

第三十四条 自然人、个体工商户、个人合伙等投资建设的项目和事业单位、社会团体投资的不属于政府投资的项目,参照本办法执行。

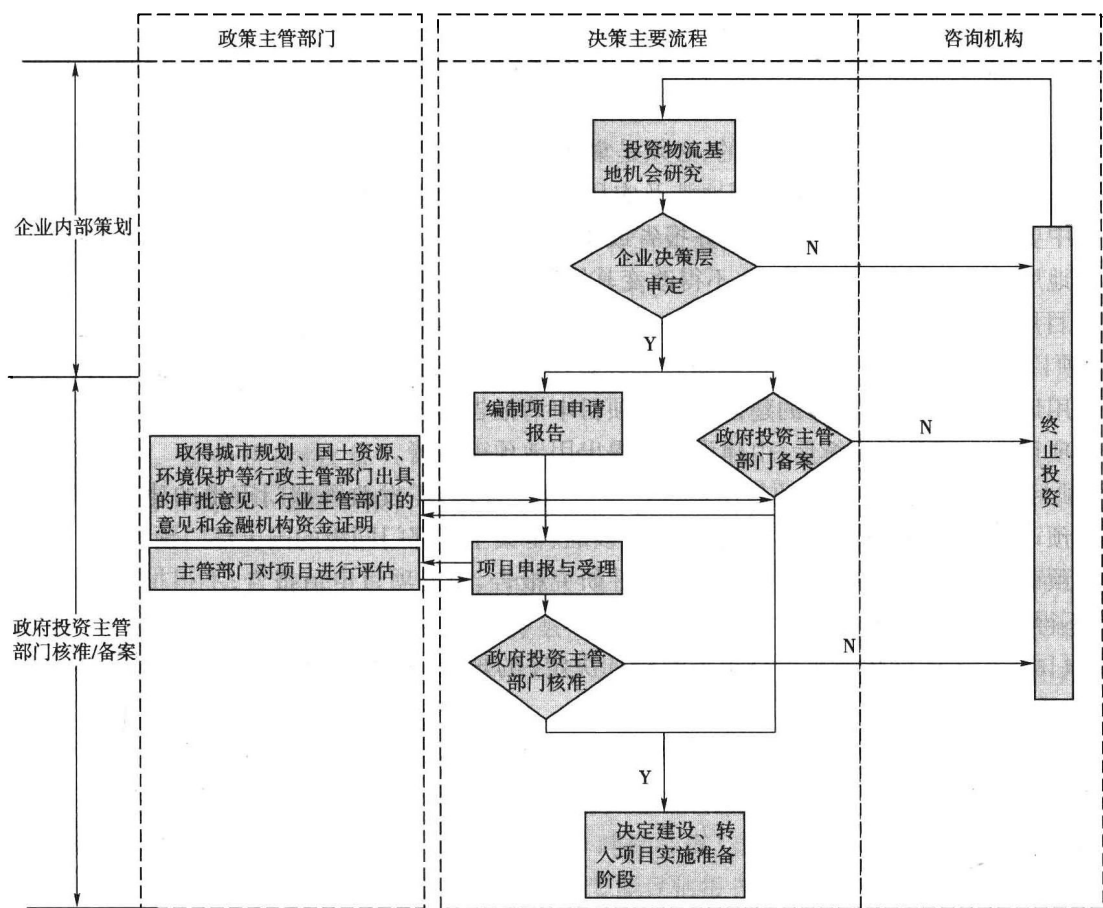


图 1-2 企业投资物流项目(核准/备案)程序

项目备案的有效期为 1 年。项目在有效期内未开工建设也未向原备案的企业投资项目主管部门申请延期或重新备案的,原项目备案文件自动失效。

(四) 相关职能部门的审查

1. 项目用地

1) 项目用地的前期工作

项目用地分为国有土地和集体土地。其获取方式包括划拨、出让和租用等。

(1) 物流基地国有用地的取得必须满足三个制约条件(见表 1-1),一是获得用地指标;二在城市总体规划范围内;三是符合城市土地利用规划的用地性质。以下介绍四种现实情况的操作方法。

项目用地的制约条件和四种情况 表 1-1

制约条件	情况一	情况二	情况三	情况四
土地指标	√	√	√	×
城市土地利用总体规划(用地性质)	√	×	×	√
城市总体规划	√	×	√	√

操作方法一:项目用地属于情况一(有土地指标、在规划范围内并符合物流用地性质),项目方通过土地交易中心,招拍挂获得土地的使用权;

操作方法二:项目用地属于情况二(有土地指标,但在城市规划范围外),则需对接规划部门,调整城市总体规划,将其纳入城市规划范围;

操作方法三:项目用地属于情况三(有土地指标,在城市规划范围内,但不符合土地利用规划中的用