附件

**海淀区土地储备开发项目成本预审工作流程图**

**委托审计单位**

社会企业为主体的土地一级开发项目由区国土分局、区审计局、区财政局共同委托审计单位，开展成本审计

储备分中心为主体的土地一级开发项目及收购储备项目，由区审计局、区财政局共同委托审计单位，开展跟踪审计

**提出申请**

社会企业为主体的土地一级开发项目由社会企业向区国土分局提出成本审核申请；储备分中心为主体的土地一级开发项目及收购储备项目由储备分中心提出成本审核申请

**成本审核条件**

一级开发项目提请成本审核基本要件：取得一级开发授权批复、取得立项批复、取得征地批复或征地结案、完成全部拆迁或取得拆迁结案、市政基础设施建设已基本完成且未完成部分可通过工程量估算出预计发生的费用、审计单位出具成本审核报告，项目主体对成本审核报告出具审计确认函

收购储备项目原则上应完成地上物全部拆除工作，用地权属不存在争议

**审核**

审计单位出具成本审核报告并经项目主体确认后，由委托审计方对成本审核报告合规性进行审查

审查通过后由项目主体向区国土分局提交成本审核申请，区国土分局对成本审核报告规范性进行审查

涉及北部生态科技新区范围内的项目，由区国土分局向北部开发建设指挥平台提交组织召开成本预研会的申请，北部开发建设指挥平台组织有关单位进行研究并出具成本预研意见。涉及中部“三山五园”历史文化景区、南部中关村科学城地区范围内的项目，由区国土分局组织召开区土地储备开发联席会预备会进行成本初审。审计单位根据北部开发建设指挥平台成本预研意见及区土地储备开发联席会预备会初审意见，对项目成本审核报告进行完善并由项目主体进行确认

项目主体向区国土分局提交区土地储备开发联席会成本预审申请

区国土分局提请区政府组织召开区土地储备开发联席会审核成本，形成审核结果（即会议纪要）印发相关单位

区国土分局以区政府名义上报项目成本审核报告并提请市国土局组织召开市级土地储备开发项目成本预审会，对项目成本进行审核

储备分中心向市级土地储备开发项目成本预审会汇报项目成本审核报告，区相关部门做好市级相关部门的对口协调工作。会议通过后由市储备中心提请地价专家会审议

项目竣工财务决算由项目主体、区国土分局、区财政局等部门依据《北京市土地储备资金财务管理暂行办法》（京财经二〔2007〕2367号）、《关于土地前期成本实行收支两条线管理有关事项的通知》（京国土财〔2011〕433号）、《北京市土地储备项目竣工财务决算管理暂行办法》（京财经二〔2012〕2686号）、《关于印发本区土地储备资金管理办法的通知》（海政办发〔2013〕79号）有关规定执行