金义新区（金东区）工业项目准入实施细则

（征求意见稿）

为规范金义新区（金东区）工业项目准入，提高项目质量和节约集约用地水平，深化“亩产论英雄”改革，建立健全“标准地”制度，加快推动经济高质量发展，根据《浙江省工业等项目建设用地控制指标（2014）》（浙土资发〔2014〕4号）、《浙江省制造业行业新增项目产出效益规范指南（2021版）》（浙亩均办〔2021〕7号）、《浙江省重大产业项目申报及奖励管理办法》（浙发改投资〔2020〕407号）及《金义新区（金东区）招商引资工作管理办法》等有关文件要求，结合金义新区（金东区）实际，特制定本实施细则。

一、适用范围

本实施细则适用于拟进入金义新区（金东区）的工业项目，企业间依法流转、司法处置等二手用地拟新落地项目（以下简称“二次开发项目”）原则上参照此细则执行。

二、经济指标和出让条件

（一）经济指标

1.投资规模：单个项目总投资原则上要求1亿元以上；高新技术项目总投资原则上要求0.5亿元以上。

2.投资强度：按不同行业标准设定投资额，原则上不少于400万元/亩。

3.经济密度：项目达产后年亩均产值500万元／亩（含）以上，其中重大项目为625万元/亩（含）以上；年亩均税收30万元／亩（含）以上。

4.集约用地：项目建筑密度45%--60%，用地容积率不低于2.0。

5.能耗水平：新上产业项目严格落实单位工业增加值能耗0.52吨标准煤/万元准入标准。

达到上述标准的项目优先供地，鼓励未达标企业租用现有厂房生产经营，待条件成熟时根据企业发展的需要，再申请供地。

（二）出让条件

项目签订《工业项目投资协议》后，由市自然资源和规划局金东分局编制宗地挂牌出让方案，严格执行“标准地”出让标准，根据项目前期设计方案等工作完成情况，适时组织挂牌。土地价格48万元/亩，项目按约定时间完成主体竣工验收后，可奖励5万元/亩；土地交付后5年内连续3年完成约定投资强度、亩均产值及税收且研发经费支出占营业收入之比达相关要求，可奖励15万元/亩。基础设施配套费按（金政办发〔2015〕40号）文件执行，如政策调整则按新标准执行。相关政策兑现由区招商工作委员会办公室牵头实施，企业申报材料经相关单位审核、区分管领导审批后，完成资金拨付手续。

三、项目评估

符合基本条件和准入条件的新供地项目，按下列指标计算分值，分值高的项目，优先安排项目用地。评估得分高于85分的，优先供地。

（一）产业定位（满分10分）：项目属金义新区（金东区）重点发展的六大细分行业的，得10分；属《产业结构调整指导目录》或《外商投资产业指导目录》其他领域鼓励类工业项目的，得5分，允许类得3分，限制类不得分。

（二）投资规模（10分起评）：符合基本条件和准入条件的得10分，准入条件以上实际投资额每增加10%的，加1分。

（三）投资强度（10分起评）：符合基本条件和准入条件的得10分，准入条件以上每增加10%的，加1分。

（四）亩均产值（10分起评）：符合基本条件和准入条件的得10分，准入条件以上每增加10%的，加1分。

（五）亩均税收（10分起评）：符合基本条件和准入条件的得10分，准入条件以上每增加10%的，加1分。

（六）集约用地（10分起评）：建筑密度不低于45%的前提下，项目容积率达到2.0的得10分，容积率每增加0.1加1分。

（七）科技水平（满分10分）：投资项目为高新技术投资项目的（根据统计部门目录），得5分；项目方为国家级高新技术企业、省级科技型中小微企业，分别得4分、2分；项目方曾获国家及省级科技进步奖项的，分别得8分、4分，其中为第一完成单位的，科技水平评分项得满分。

（八）污染物排放（满分10分）：根据项目污染程度打分，没有新增主要污染物排放的得5分（共5项），每新增1项主要污染物扣1分；同行业环境信访评价2分；项目环境风险评价3分。

（九）能耗水平（10分起评）：项目万元增加值综合能耗达到上一年度金义新区（金东区）规模以上企业万元增加值综合能耗水平的得10分，每降低10%加1分。

（十）企业诚信度评价（10分起评）：企业经营状况好，发展前景广阔，良好的信用和纳税记录，未发生重大安全生产事故；企业综合信用评价。

四、准入程序

项目准入流程按照《金义新区（金东区）招商引资工作管理办法》工作流程实施，分项目初选、项目评审、项目谈判、项目决策、项目签约等流程，其中二次开发项目由“区园区二次开发办”备案审核后负责实施；同时加强投资项目与能耗双控目标衔接，在项目签订正式投资协议前开展节能预评价。

五、项目建设

（一）创新审批：由行政服务中心牵头按照“最多跑一次”的要求实行“一站式办公、一条龙服务”，各审批职能部门对投资项目审批实施实行“一对一”的全程代办、审批联办、模拟审批等服务。完善发改、经信、生态环境、供电等部门协同机制，对新建项目特别是“两高”项目，要强化获得电力和能评、环评等审查环节的衔接配合。

（二）基础配套：由建设部门牵头协同相关单位负责基础设施配套建设及“三通一平”工作；征地拆迁工作由所在地的乡镇（街道/办事处）负责实施。

（三）项目推进：区发改局负责项目前期投资备案、能评审查等工作，区住建局协同相关部门做好项目建设到投产期间建设业务的推进管理工作。

（四）建设期限：项目用地完成摘牌之日起3个月内办结相关报批手续并全面组织施工，原则上不得分期建设；项目建设期原则上不得超过24个月；特别重大项目建设期限根据实际情况可特别约定。

（五）竣工验收：项目主体竣工后，由区住建局牵头组织相关部门组织竣工验收。

（六）复核验收：由区招商委办公室牵头负责复核验收，通过验收的，方可办理正式不动产权登记证。

（七）用地收回：项目未按协议约定指标实施、擅自调整和变更项目性质和建设内容、未在拿地后约定期限内完成主体建设及3个月未开工的，由项目属地政府启动国有建设用地使用权收回程序，项目地块已建厂房的，厂房部分参考实际成本价执行，土地部分按原价回收。

六、附则

本细则自公布之日起30日后实施，原《金义新区（金东区）工业项目准入实施细则（试行）》（金区政〔2020〕66号）停止执行。本细则由区投资促进中心牵头，会同区发改局、区经信局、区财政局等有关部门组织实施。

附件：1.工业投资项目准入评估表

2.金义新区（金东区）工业项目地块预审表

3.工业项目投资协议（模板）

4.金义新区（金东区）工业项目复核验收表

附件1

工业投资项目准入评估表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **类 别** | **评分标准** | **分值** | **项目指标** | **审核部门评分** |
| 产业定位（满分10分） | 六大细分行业产业（四大百亿产业） | 10 |  | 区发改局 |
| 一般的鼓励类 | 5 |
| 投资规模（10分起评） | 1亿元（高新技术0.5亿元） | 10 |  | 区经信局、区投资促进中心 |
| 投资额每增加10%加1分 |  |
| 投资强度（10分起评） | 原则上不少于400万元/亩 | 10 |  | 区经信局、区投资促进中心 |
| 每增加10%加1分 |  |
| 亩均年产值（10分起评） | 500万元/亩，其中重大项目为625万元/亩（含）以上 | 10 |  | 区经信局 |
| 每增加10%加1分 |  |
| 亩均年税收（10分起评） | 30万元/亩，且不低于《浙江省制造业行业新增项目产出效益规范指南（2021版）》文件要求 | 10 |  | 区财政局、区税务局 |
| 每增加10%加1分 |  |
| 集约用地（10分起评） | 达到（浙土资发[2014]4号）文件相关产业要求，建筑密度不低于45%，容积率不低于2.0 | 10 |  | 市自然资源和规划局金东分局 |
| 容积率每增加0.1加1分 |  |
| 科技水平（满分10分） | 投资项目为高新技术投资项目的（根据统计部门目录），得5分 | 10 |  | 区科技局 |
| 项目方为国家级高新技术企业、省级科技型中小微企业，分别得4分、2分 |
| 项目方曾获国家及省级科技进步奖项的，分别得8分、4分，其中为第一完成单位的，科技水平评分项得满分。 |
| 污染物排放 （满分10分） | 根据项目污染程度打分，没有新增主要污染物排放的得5分（共5项），每新增1项主要污染物扣1分。 | 5 |  | 市生态环境局金东分局 |
| 同行业环境信访评价2分 | 2 |  |
| 项目环境风险评价3分 | 3 |  |
| 能耗水平（10分起评） | 区规模以上企业万元增加值平均综合能耗及（浙亩均办〔2021〕7号）文件要求 | 10 |  | 区发改局 |
| 每降低10%加1分。 |  |  |
| 企业诚信度评价（满分10分） | 企业经营状况好，发展前景广阔，具有良好的信用，未发生重大安全生产事故 | 6 |  | 区市场监管局 |
| 企业纳税记录良好 | 2 |  | 金东税务分局 |
| 企业综合信用评价 | 2 |  | 区发改局 |
| 合计 | 项目评估得分高于85分的优先供地 | ---- |   |  |
| 备注（项目评审中需要特别说明的事项） | 签字： |
| 评审意见 |  签字： |
| 区政府分管副区长意见 |  签字： |

附件2

|  |
| --- |
| 金义新区（金东区）工业项目地块预审表 |
| 地块情况 | 土地用途 |  | 地块位置 |  |
|
| 土地面积（㎡） |  | 出让年限(年) | 　 | 建议出让起始价(元/m2) | 　 |
|
| 规划指标要求 | 容积率 | 　 | 建筑密度 | 　 | 绿地率 | 　 |
|
| 经济指标要求 | 行业类型 |  |
| 投资强度 （万元/亩） | 　 | 经济密度（万元/亩） | 　 |
| 企业承诺亩产税收（万元/亩） | 　 | 企业承诺建设期限 | 　 |
| 能耗指标要求 | 　 |
| 环境标准（单位排放增加值） |  |
| 所在乡镇（街道）意见 | 签字（盖章）： |
| 市自然资源和规划局金东分局 | 签字（盖章）： | 区投资促进中心意见 | 签字（盖章）： |
| 区发展和改革局意见 | 签字（盖章）： | 市生态环境局金东分局 | 签字（盖章）： |
| 工业用地招拍挂领导小组意见 | 签字（盖章）： |

附件3

工业项目投资协议

甲方：

乙方：

丙方：

根据《金义新区（金东区）工业项目准入管理办法》的要求，为了保证项目能按投资者的承诺进行实施，使项目顺利竣工投产，经三方协商，现达成以下协议：

一、甲乙丙三方对项目指标确认如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称 |   |
| 项目名称 |   |
| 建设内容及规模 |   |
| 所属行业 |  |
| 计划总投资（万元） |   | 投资强度（万元/亩） |   |
| 用地面积（平方米） |  |
| 容积率 |   | 建筑密度 |   |
| 预计总产值（万元） |   | 亩均产值（万元/亩） |   |
| 预计利税（万元） |   | 亩均税收（万元/亩） |   |
| 计划用电装机容量（KVA） |   | 预计耗能（吨、等价值） |   |
| 建设期限 |   |
| 排污情况 |   |

二、乙方应当按照以上指标进行项目实施，不得擅自调整和变更项目性质和建设内容，在拿地3个月内开工建设，否则甲丙双方取消项目相关奖励政策，并按原价收回土地，若项目地块已建厂房的，厂房部分参考实际成本价执行，土地部分按原价回收。由于客观原因确需调整的，需重新提交资料进行评估。

三、本协议一式陆份，双方各执贰份。

四、本协议经甲乙丙三方代表签字盖章后生效。

甲方（签字）： 乙方（签字）：

（盖章） （盖章）

丙方（签字）

（盖章）

年 月 日

附件4

金义新区（金东区）工业项目复核验收表

|  |  |
| --- | --- |
| 申请单位 |  |
| 项目名称 |  | 项目坐落 |  |
| 宗地面积（㎡） |  | 出让年限 |  |
| 土地证初始登记发证时间 |  | 初始登记有效时间 |  |
| 有无申请延期登记 |  | 延期登记有效时间 |  |
|  | 出让面积（㎡） | 容积率 | 合同约定动工时间 | 合同约定竣工时间 |
| 出让合同约定 |  |  |  |  |
| 复核验收实际情况 |  |  |  |  |
| 区住房和城乡建设局审核意见  | 市自然资源和规划金东分局审核意见 |
| 年 月 日（章） | 年 月 日（章） |
| 乡镇（街道）审核意见 | 年 月 日（章） |