

玉环市新兴产业园区“国企拿地，厂房招商，先租再购” 工作实施意见

(征求意见稿)

为进一步降低产业项目用地用房成本，营造良好营商环境，促进更多优质项目落地，推动我市实体经济高质量发展，结合《玉环市人民政府办公室关于印发玉环市优质工业项目评价实施办法（试行）的通知》（玉政办发〔2019〕6号）及《关于建立玉环市“产业争先”项目评价管理工作领导小组及相关制度的通知》等文件，特制订立玉环市新兴产业园区“国企拿地，厂房招商，先租再购”工作实施意见，具体事项如下。

一、实施范围

入驻“1+N”国企建设运营产业园区的新兴产业项目。

二、开发模式

每年推出一定规模的工业用地，由“1+N”国企作为产业园的建设经营主体。按照统一规划设计、统一工程建设、统一功能配套、统一运营管理等“四统一”标准建设标准厂房和定制厂房，出租给优质项目业主单位。

三、运营模式

（一）先租：国企拿地后，在2个月内完成厂房规划设计，凭平面规划图纸对外招租，公开出租给经遴选后的优质项目业主单位，并由双方签订租赁协议。企业如需定制的可以对接国企提出具体要求，国企按照定制化方案进行施工方案设计并建设。

（二）再购：入园企业严格履行租赁协议条件的，可提出厂

房购置申请。一是国企设置一定的出让条件予以公开出让，由入园企业优先参与竞拍；二是符合产业基金投资条件的，国企按股权投资程序将厂房作为直投入股的实物出资到拟投资企业。

厂房租赁以幢为单位，租赁期限原则上为5年及以上，5年租满后，入园企业再根据自身发展需求实施退租、续租及购买，对于符合资本上市、重大投资等条件，可以提前将承租厂房从租赁形式转为出让或入股形式。

四、准入条件

（一）企业必须是玉环依法登记注册、具有独立法人资格、合法经营、依法纳税、具有良好信用记录的新兴产业企业。

（二）项目必须符合国家产业政策及产业园主导产业要求。

（三）项目必须采用的生产设备、工艺、技术和能源消耗要达到或领先国内行业先进水平。

（四）项目新增设备投资总额不低于1000万元。

（五）项目必须是进入“国企拿地，厂房招商，先租再购”优质项目库。

（六）企业需满足上市企业、专精特新企业、单项冠军企业、瞪羚企业、放水养鱼企业、玉环市“三龙”企业或高新技术企业中至少一项，若不符合但为特别优质项目的由领导小组成员联合审定。

五、实施流程

（一）建立“国企拿地，厂房招商，先租再购”优质项目库。优质项目库由本地优质留驻项目库和招商引资优质项目库组成。

1、本地优质留驻项目库。由本地企业向当地乡镇（街道）提出申请，经当地乡镇（街道）初审后盖章提交至领导小组办公室。由领导小组办公室根据《“国企拿地，厂房招商，先租再购”优质项目评价标准》（附件2）的要求进行评价打分，评分80分以上项目进入项目库。

2、招商引资优质项目库。由市投促中心根据“产业争先”项目评价管理的相关标准进行遴选入库。

优质项目库建立完成后，各乡镇（街道）和有关部门根据项目储备和落户推进情况，及时更新上报优质储备项目，领导小组办公室对优质项目进行动态增补更新。

（二）开展对接谈判。领导小组办公室牵头与企业就厂房需求、承租年限、培育目标、租金要求、扶持措施、责任义务等方面进行谈判对接，形成书面意见报送领导小组。

（三）开展公开招租。国企根据平面规划图，以幢为单位开展公开招租，起拍价不超过市场价的90%。

（四）签订租赁协议。标准厂房项目由领导小组办公室终审后，企业与经营主体直接签订厂房租赁协议。定制厂房项目由领导小组成员单位联合终审后，企业与经营主体签订框架协议，并支付一定金额的保证金。在工程竣工验收后，经领导小组同意，经营主体与约定的目标企业，针对其定制的厂房签订租赁协议。

六、优惠政策

（一）厂房租金起拍价不超过市场价的90%。

(二)在约定期内,符合条件且有意向购买厂房所有权的承租企业,经资质审查后可通过产权平台公开拍卖认购所承租厂房。拍卖成功企业可享受“一企一策”奖励。

(三)入园企业在约定年限内,符合产业基金投资标准的,产业基金可优先进行投资扶持,帮助入园企业导入更多资源,尽快做大做强。

(四)经营主体在产业园中建设职工宿舍、食堂、文体设施等相应的配套公共设施,提供物业、安全等后端管理。

(五)产业园中设立行政服务分中心或招商服务中心,由国企牵头相关职能部门经常性开展产学研投的交流互动、行业论坛,为园区内成长型企业提供资本、资金、资源的多重服务。

七、退出机制

(一)承租企业存在擅自转租行为的,一经发现无条件清退,并不得享受相关政策优惠,转租期间内已享受的优惠政策限期退回,且不准参与另行租赁、购买国企建设的园区厂房。

(二)承租企业发生较大安全生产事故、重大质量事故或有严重偷税、严重环境违法行为并造成恶劣影响的,予以清退。

(三)承租企业投产第二年起,连续两年在工业企业亩均效益综合评价结果为C类及以下(含无评价结果)的企业需限时整改,如整改后在次年工业企业亩均效益综合评价结果仍为C类及以下(含无评价结果)的,予以清退。

(四)入园企业达不到协议约定要求的,按照协议约定处理。

八、保障机制

(一)成立组织机构。成立玉环市新兴产业园区“国企拿地，厂房招商，先租再购”工作领导小组（以下简称领导小组，具体见附件1），办公室设立在市经信局，负责组织实施推进具体工作。

(二)明确部门职责。

1、市经信局。主持市领导小组办公室的日常工作，牵头本地优质留驻项目的遴选建库、对接谈判及资金兑现，负责确定项目的产业定位、投资强度和亩均产出等指标，审核专精特新企业、单项冠军企业、瞪羚企业、放水养鱼企业等优质企业的资质。

2、市发改局。负责项目的能评审批工作，确定项目的能耗指标。

3、市科技局。配合高技术项目的招引留驻谈判，负责确定项目的r&d经费支出占比指标，审核高新技术企业、科技型中小企业的资质。

4、市司法局。负责对协议的合法合规性审查。

5、市财政局。负责公开出让项目扶持奖励的资金保障和政策兑现工作；负责国企协议出租和不动产公开出让的监管审核。

6、市自然资源和规划局。每年安排一定规模的工业用地用于国企拿地建设产业园区，负责协调建设用地指标落实和实施土地招拍挂出让等相关供用地工作，在具备分割转让的前提下，办理分割转让手续。

7、市住房和城乡建设局。负责办理建筑工程施工许可证等相关事宜。

8、市应急管理局。负责投资项目安全生产综合评价和协调

办理允许准入项目安全审查报批工作。

9、市市场监管局。负责企业工商登记和审查项目专利等情况。

10、台州市生态环境局玉环分局。负责项目的环评审批工作以及负责投资项目环保指标综合评价。

11、市投资促进中心。牵头招商引资优质项目库的遴选建库、对接谈判、招商政策兑现及服务工作。

12、市金融工作中心。负责投资项目企业资质评价，引导上市企业、上市重点培育企业开展项目报批。

13、市税务局。负责审查投资项目或原企业亩均税收情况。

14、市国投集团。负责产业园区建设运营的投融资和经营业务指导，提供产业基金全过程服务，对经营主体的协议出租和公开出让进行初审指导。

15、市城建集团、市交投集团、市文旅发展集团、南部湾区集团：通过相关程序购买工业土地，统一建设面向不同层次的企业和各类新兴产业的产业园区，并按照“谁开发建设、谁运营管理”的原则做好出租、出售和运营管理工作。

附件 1

玉环市新兴产业园区“国企拿地，厂房招商，
先租再购”工作领导小组成员名单

组 长：

副 组 长：

成 员： （市府办）

（市发改局）

黄德波（市经信局）

颜道明（市科技局）

盛性毅（市司法局）

詹江鹏（市财政局）

陈君钦（市自然资源和规划局）

赵晓华（市住房和城乡建设局）

蒋招林（市应急管理局）

曾志斌（市市场监管局）

庄雄平（玉环生态环境分局）

林列霞（市投资促进中心）

池宇志（市金融工作中心）

张 宇（市税务局）

张黎曙（市国投集团）

梁国栋（市城建集团）

王 伟（市交投集团）

谢锡平（市文旅发展集团）

李 斌（南部湾区集团）

领导小组办公室设立在市经信局，主任：黄德波（兼），副主任：陈伟

附件 2

“国企拿地，厂房招商，先租再购”优质项目评价标准

类别	指标或内容要求	分值	自评	审核
产业准入	符合园区主导产业导向，得 3 分。	3		
	属于浙江省高新技术产业目录或国家重点支持高新技术领域，得 2 分。	2		
投资水平	项目总投资达到 5000 万的得 5 分，每增加 1000 万加 0.5 分，最高加 5 分。	10		
	设备总投资达到 1000 万的得 5 分，每增加 500 万加 0.5 分，最高加 5 分。	10		
产出水平	原企业产值达到 5000 得 5 分，每超过 1000 万元加 0.5 分，最高加 5 分。	10		
	原企业产值当年增速达到 30% 得 5 分，每高出 10 个百分点加 1 分，最高加 5 分。	10		
	新项目产值达到 1 亿元标准得 5 分，每超过 1000 万元加 0.5 分，最高加 5 分。	10		
税收贡献	原企业亩均税收达到分行业标准得 5 分，每超过标准 10% 加 1 分，最高加 5 分。	10		
	新项目亩均税收达到分行业标准得 5 分，每超过标准 10% 加 1 分，最高加 5 分。	10		
科技水平	项目核心技术拥有发明专利得 3 分、实用新型专利（软件著作权）得 1 分。	5		
	R&D 达到玉环平均水平得 3 分，每超过 10% 加 0.5 分，最高加 5 分。	8		
能耗水平	低于上一年度全市平均能耗水平得 5 分。	2		
综合评价	根据项目整体情况综合评价。	10		
加分项	上市企业加 15 分。国家级、省级、台州市级专精特新企业分别加 10 分、8 分、5 分。上一年度巨龙企业、玉龙企业、潜龙企业分别加 8 分、5 分、3 分。国家级、省级单项冠军企业分别加 10 分、8 分。瞪羚企业、放水养鱼企业各加 5 分。国家级、市级高新技术企业加 5 分、3 分，科技型中小企业加 3 分。招商引资项目加 10 分。同一企业限加 30 分。	30		
扣分项	涉及危险化学品生产、经营（储存）酌情扣 5 分。 涉及重点监管危化品扣 3 分、重点监管危险化工工艺扣 5 分。 涉及生产废水、危险废物、挥发性有机物（VOCs）、二氧化硫、氮氧化物、烟尘、粉尘排放的各扣 1 分。 此项最高扣 15 分。	0		
合 计		100+ 30		