古镇镇产业类意向供地项目准入细则

（征求意见稿）

1. 总则

第一条 为贯彻落实市委市政府关于高质量发展要求，根据《中山市高质量推进招商引资工作实施意见》《中山市招商引资意向供地项目（产业类）准入及审议工作规则（修订）》，进一步规范全镇产业类意向供地项目准入指标要求，结合我镇实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于古镇镇招商引资、增资扩产等产业类意向供地项目的准入及土地效益要求。产业类供地项目须在项目认定前符合意向供地项目准入条件，以及供地后经济指标达到土地效益标准。

第三条 本细则所称的项目单位是指有意向在我镇购地投资的企业，作为产业类供地项目的运营及履约主体。

第四条 本细则所涉及的公司或企业须依法经营，近三年无违法违规行为。

1. 意向供地项目准入条件及认定程序

第五条　招商引资意向供地项目须同时满足以下条件：

（一）项目单位或其控股母公司须注册成立三年以上；

（二）项目单位或其控股母公司近两个会计年度的研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于3.5%；

（三）项目单位近两年的年均营业收入超3亿元，且年均增长率不低于10%；

（四）项目须有详细的投资计划和效益推算，明确数字化、智能化制造技术发展需求，具有上市计划及执行方案；

（五）项目主要产业须符合我镇产业发展规划。

第六条　增资扩产意向供地项目须同时满足以下条件：

（一）项目单位须是我镇近三年在库的规上工业企业（指符合中山市统计局有关调查单位确认工作要求，经国家统计局审核通过国家统计联网直报平台，纳入中山市规模以上统计的工业企业）；

（二）项目单位近两个会计年度的研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于3%；

（三）项目单位近两年的年均营业收入超2亿元，且年均增长率不低于10%。如项目单位通过兼并方式成立的，可将被兼并企业的指标数据纳入项目认定范围；

（四）项目须有详细的投资计划和效益推算，明确数字化、智能化制造技术发展需求，具有上市计划及执行方案；

（五）项目主要产业须符合我镇产业发展规划。

第七条　意向供地项目认定程序如下：

有意向投资购地的项目单位对照本细则进行自我评价，认为符合准入条件的，可向古镇镇招商引资指挥部提出项目认定申请，由古镇镇招商引资指挥部出具认定意见。申请时提交下列纸质材料：

1. 意向供地项目（产业类）评价表；
2. 项目投资计划书（包括但不限于项目单位介绍和未来发展规划、项目亮点、经济效益、能耗等内容）；
3. 经具有鉴证资质的中介机构出具项目单位或其控股母公司近三个会计年度的财务会计报告（包括会计报表、会计报表附注和财务情况说明书）；
4. 以自营出口外销为主的生产型项目单位须提供近三个会计年度《免抵退税申报汇总表》；
5. 古镇镇招商引资指挥部要求的其他资料。

上述申请材料需加盖项目单位公章。

第八条 特殊型意向供地项目认定方式。

特殊型意向供地项目，指对创新具有支撑作用的科技研发、信息技术服务、检验检测认证、规模化物流、环境保护等古镇镇短板行业，并对经济具有明显拉动作用的产业示范项目，以及处于上市辅导期或已上市的项目单位所投资的项目，可直接报镇招商引资指挥部一事一议审议后，认定为意向供地项目。

1. 供地项目土地效益标准

第九条　一般性供地类项目土地效益标准。对于一般性供地类项目，由镇招商引资指挥部对已认定的意向供地项目进行充分调研，结合行业类别、技术水平、财务状况、市场销售、上市计划等多个因素形成调查报告，分批次报镇党委会审议，遴选供地项目。供地项目承诺的土地效益须至少满足以下其中两项经济指标：

1.投资强度（单位土地面积固定资产投资额，下同）≧600万元/亩；

2.产出强度（单位土地面积年度产出，下同）≧1200万元/亩。

3.税收强度（单位土地面积年度上缴税收额，不含关税、消费税、海关代征增值税、代扣代缴税收）≧60万元/亩。

第十条 特殊型供地项目在集约节约用地前提下，按生产经营实际需求，由镇招商引资指挥部牵头研究并提请市招商引资项目准入评审委员会审议同意后带条件精准供地。

第十一条 对于承诺达产后年产值低于5亿元或用地需求低于30亩的项目，原则上不予供应工业地块，可优先配对我镇非供地类的闲置工业载体资源（包括但不限于租赁或购买厂房、租地等方式）。

第十二条 镇内增资扩产供地项目投资方（含同一投资者在我市其他镇街新设独立法人企业）已在中山市内拥有工业地块权属的，须保证在自有地块上产出的主要经济指标（产值、税收）在项目土地交付后五年内不降低，并根据一般性供地类意向招商引资项目准入要求核算新增土地面积的经济指标。

第十三条 经市级（含）以上部门认定的领军企业、龙头骨干企业、总部企业、制造业上市企业、专精特新小巨人等企业所投资的项目，以及涉及环保共性管理模式的项目，可视实际需要放宽土地效益标准，其土地出让方案由项目单位与镇招商引资指挥部直接商定，经党委会一事一议审议同意后引进项目。

1. 项目履约监管

第十四条　明确项目履约期。

对于一般性供地类招商引资项目、增资扩产项目产业类供地项目，项目单位须与古镇镇政府有关部门签订投资协议，原则要求项目履约期为达产当年起至少连续三个自然年度，或达产后五年内至少有三个自然年度达到指标要求。

第十五条 自土地交付之日起10年内，项目单位不得转让其项目地块的国有建设用地使用权；未经镇招商引资指挥部同意的，项目单位在履约期内不得注销经营主体或变更股权。

第十六条 经镇招商引资指挥部同意，项目单位的全资子公司或控股子公司可进驻到项目园区内，并允许项目单位将园区内子公司的产值、税收等经济指标按照项目单位占股比例折算后纳入考核范围。鼓励项目单位通过兼并方式引进其他公司进驻园区。

第十七条　明确项目违约责任。项目须对照投资协议约定的条款设定相应罚则：

（一）对于未完成经济指标、未按约定时间开工或竣工、擅自变更用地投资产业类别、履约期内违约变更股权或注销主体等情况，项目单位违反任意一项的，土地出让方有权无偿收回土地；

（二）固定资产投资如未达到约定值，则按照差额部分占约定固定资产投资的比例，由项目单位支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的5倍金额作为违约金；

（三）税收强度原则上按差额方式计算违约罚则标准。

（四）若项目单位未经镇招商引资指挥部同意，向其他主体出租项目地块或地上空置物业，项目单位须支付出租所得（非货币性资产须等价换算为人民币）的3倍金额作为违约金。

招商引资指挥部可根据项目单位实际条件动态调整违约罚则的惩罚强度，或制定具有针对性的罚则。

第十八条 对于特殊型招商引资项目，严格按照商务谈判时签订的投资协议进行履约跟踪，镇相关部门和招商引资指挥部负责落实监管职责。

1. 附则

第十九条 古镇镇招商引资指挥部在受理意向供地项目认定申请后，任一方从对方获取的、与项目有关的所有文件及信息，将仅为意向供地项目安排而使用，各方人员均必须为项目及其关联信息承担保密责任。

第二十条 若市级主管部门或我镇对产业类意向供地项目准入的相关标准出台新的规定，则按最新规定执行。

第二十一条 本细则自印发之日起试行3年，由镇招商引资指挥部负责解释。

附件：古镇镇意向供地项目（产业类）评价表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一、投资主体基本情况 | | | | | | | | | | | | | |
| 单位全称（盖章） |  | | | | 公司法人 | | |  | | 联系方式 | |  | |
| 公司地址 |  | | | | | | | | | 主营业务 | |  | |
| 近3年情况 | 2019年 | | | 2020年 | | | | | | | 2021年 | | |
| 报税销售额（万元） |  | | |  | | | | | | |  | | |
| 实缴税收（万元） |  | | |  | | | | | | |  | | |
| 研发费用（万元） |  | | |  | | | | | | |  | | |
| 二、项目建设计划 | | | | | | | | | | | | | |
| 项目名称 | | |  | | | | | | | | | | |
| 项目类型（招商引资、增资扩产） | | |  | | | | | | | | | | |
| 工业用地需求面积（亩） | | |  | | | | 拟建厂房总建筑面积（m2） | | | | | |  |
| 总投资金额（万元) | | |  | | | | 预计投产后每年耗电量（kWh） | | | | | |  |
| 预计达产后三年的年产值（亿元） | | |  | | | | 达产产值（亿元） （要求投产后2年内产值达到峰值） | | | | | |  |
| 预计达产后三年的年税收（万元） | | |  | | | | 税收峰值（万元） （要求投产后2年内税收达到峰值） | | | | | |  |
| **上市计划（如有）** | | | | | | | | | | | | | |
| 计划上市板块 | | 主板□ | | | | 新三板□ | | | 其他 | | | | |
| 计划上市时间 | | | | | |  | | | | | | | |
| 三、承诺说明 | | | | | | | | | | | | | |
| 项目单位承诺说明 | | 1.企业须对以上填报信息的真实性、准确性负责，企业负责人需签名确认及加盖公章。投资主体应按项目相关要求和指标建设投产并达到约定投资强度、产值、税收标准。如企业在约定时间内未能达到约定的投资强度、产值或税收标准，需在规定的时间内将土地恢复原状归还出让人，出让人对地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，不给予补偿； 2.本公司愿意以上述承诺的经济指标等作为项目落地后的考核依据。   企业负责人签字： 日期： | | | | | | | | | | | |
| 项目认定意见 （此项由古镇镇招商引资指挥部加具意见） | |  | | | | | | | | | | | |

附件：

古镇镇意向供地项目（产业类）评价表