鹤山市商品厂房引入项目评审管理暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为加快转变我市经济发展方式和调整升级产业结构，促进节约集约利用土地，提高引进项目质量，根据《江门市人民政府关于进一步提升节约集约用地水平的实施意见》（江府〔2013〕16号）、鹤山市人民政府办公室《关于印发鹤山市进一步提升节约集约用地水平促进经济转型升级的实施意见的通知》（鹤府办〔2014〕20号）、江门市住房和城乡建设局 江门市自然资源局《关于印发<江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见（试行）>的通知》（江建〔2019〕294号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市范围内通过销售商品厂房引入的项目，原则上实行评审管理。特殊项目经市政府批准，可以作为个案处理。

第三条 成立鹤山市商品厂房引入项目评审小组（以下简称评审小组）负责评审管理。成员单位由市发展改革、科工商务、生态环境、应急管理、市场监管、税务等部门组成。评审小组办公室设在市发展改革部门，负责日常工作。

第二章 评审内容和标准

第四条 商品厂房引入项目评审采用综合得分评价方法，总分为100分，由基准评分和加减分项两部分组成，两部分得分相加即为项目综合得分。其中，基准评分为项目必须满足的基本条件。达不到基本条件的项目，以及综合得分低于80分的项目，属地镇政府、街道办、园区管委会应当积极引导项目单位使用集体建设用地或租用标准厂房进行生产。

第五条 基准评分。满足全部条件计60分，具体如下：

（一）投资强度。不低于4000元/平方米。在县级以上工业集中区和园区范围内的项目，固定资产总投资不低于5000万元。

（二）产出效益。不低于200元/平方米。

（三）产业定位。项目符合国家产业结构调整指导目录和相关投资禁止限制要求，符合我市园区和工业集中区产业规划，符合所购商品厂房约定的招商产业方向。

（四）生态环境。项目符合区域（园区）环境影响评价报告及其批准文件的要求，符合清洁生产原则，污染物排放量满足总量控制和区域环境质量要求；项目单位无发生重大突发环境事件记录；项目不以原煤、洗精煤、其他洗煤、水煤浆、型煤或煤粉等为燃料。

（五）安全生产。项目单位无发生安全生产较大事故记录（化工企业为安全生产一般事故）。

（六）诚信纳税。项目单位无纳税严重失信行为。

第六条 加减分项。满分40分，具体如下：

（一）投资强度评分（满分10分）。项目投资强度在符合基本条件的基础上，每增加100元/平方米的，加1分。

（二）产出效益评分（满分10分）。项目产出效益在符合基本条件的基础上，每增加10元/平方米的，加1分。

（三）科技水平评分（满分13分，各子项只计最高得分）。

1、项目单位作为第一起草人制订国家标准，加4分；作为第一起草人制订行业标准，或参与制订国家标准的，加3分；参与制订行业标准的，加2分。

2、项目单位拥有国家级研发机构的，加4分；拥有省级研发机构的，加3分；拥有地市级研发机构的，加2分。

3、项目单位为高新技术企业的，加3分；拥有发明专利、国家新药或集成电路布图设计专有权的，加2分；拥有实用新型专利、外观设计专利或软件著作权的，加1分。

4、项目主要产品属于装备制造业、电子信息制造业、新材料产业、高技术制造业、先进制造业或者鹤山市专业镇特色产业的（桃源镇制伞产业、址山镇水暖卫浴五金产业、沙坪街道制鞋产业），加2分。

（四）品牌信誉评分（满分7分，各子项只计最高得分）。

1、项目单位属于世界500强企业或中央企业的，加4分；属于上市企业、省属企业、国家级守合同重信用企业、安全生产标准化一级企业、环保信用绿色企业或A级纳税信用企业的，加3分；属于省级守合同重信用企业、安全生产标准化二级企业或环保信用蓝色企业的，加2分；属于市级守合同重信用企业或安全生产标准化三级企业的，加1分。

2、项目单位拥有中国驰名商标、出口免验资格、中国质量奖或中华老字号的，加3分；拥有著名商标、省级政府质量奖或地方老字号的，加2分；拥有知名商标或市级政府质量奖的，加1分。

（五）节能减排评分。项目年综合能源消费量1千吨标准煤以上且不足5千吨的，或者年电力消费量500万千瓦时以上的，扣2分；项目年综合能源消费量5千吨标准煤及以上的，扣5分。

第三章 评审实施程序

第七条 项目单位备齐项目申报材料后，提交属地镇政府、街道办或园区管委会。属地镇政府、街道办或园区管委会审核后报送给评审小组办公室。申报材料清单如下：

（一）《鹤山市商品厂房引入项目情况表》。项目单位须提交加盖企业公章的原件，并按表格要求附具必要的佐证材料。具体表格样式由评审小组办公室制订。

（二）项目单位营业执照复印件。营业执照仍在办理的，可以提交项目单位的控股母公司营业执照代替。

上述申报材料提交一式两份，由项目单位对其填报内容和提交资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。

第八条 评审小组办公室对项目申报材料进行受理。申报材料不齐全、内容漏报的，应当及时退回项目属地镇政府、街道办或园区管委会补充相关材料。对申报材料齐全的项目，在受理后1个工作日内将申报材料分送评审小组成员单位以及相关行业主管部门。各单位收到申报材料后须在3个工作日内出具审核意见，逾期未回复视为同意。评审小组成员各单位具体分工如下：

（一）市发展改革部门负责审核项目能耗水平，以及是否符合国家产业结构调整指导目录和相关投资禁止限制要求。

（二）市科工商务部门负责审核项目科技水平，项目产业类别、投资强度、产出效益是否符合我市园区和工业集中区的产业规划和约定的招商要求。

（三）市生态环境部门负责审核项目的生态环境要求，项目单位发生重大突发环境事件情况、环保信用情况。

（四）市应急管理部门负责审核项目产品是否属于危险化学品，以及项目单位发生安全生产事故情况、安全生产标准化情况。

（五）市市场监管部门负责审核项目工商注册登记、品牌商誉、质量管理情况。

（六）市税务部门负责评估项目的税收情况、项目单位的诚信纳税情况。

评审小组办公室在汇总各单位审核意见后1个工作日内向项目属地镇政府、街道办或园区管委会反馈审核意见，并将审核通过的项目抄报市政府。审核意见对申报材料提出修改要求的，项目属地镇政府、街道办或园区管委会要及时告知项目单位，经修改满足要求后再按程序办理。

第九条 评审小组办公室出具的审核意见，作为商品厂房销售备案或交易网签备案的参考依据。

第十条 项目单位应当按照项目评审时的约定与项目属地镇政府、街道办或园区管委会签订项目用地产业发展承诺书，列明项目的生产内容、投资强度、产出效益、环保、投产和达产时间、违约责任和赔偿标准等事项，作为后续的监管依据。项目未能如期达到约定要求的，由项目属地镇政府、街道办或园区管委会责令限期改正，并会同相关部门依法依约进行处置。对存在失信行为的企业以及企业法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员，纳入社会信用体系失信记录名单，实施联合惩戒。

第四章 附 则

第十一条 本办法自2020年X月X日起施行，有效期三年。

名词解释:

1.产出效益：创税额÷项目建筑面积。其中，“项目建筑面积”指项目拟购厂房《不动产权证书》中的房屋建筑面积；“创税额”指项目达产当年税收实现数（含生产性企业自营进出口产品免、抵、调库部分），不包括政策性减免、退税等税收优惠数额和由税务机关稽查补税所发生的纳税额。

2.投资强度：项目固定资产总投资÷项目建筑面积。其中，项目固定资产总投资包括购地、购厂、添置设备等，不包括流动资金。

3.商品厂房：指具有房地产开发资质的企业在规定范围内的新出让工业用地上进行统一规划建设、达到建设规模要求，在出让时约定销售的工业厂房。