鹤山市新增工业用地项目

准入管理暂行办法

（修订稿）

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）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 各镇（街道）、鹤山工业城或珠西物流枢纽中心需要新增面积5亩及以上工业用地的项目原则上实行准入评审管理。特殊项目经市政府批准，可以作为个案处理。

第三条 成立鹤山市新增工业用地项目准入评审小组（以下简称评审小组）负责准入评审管理。评审小组组长由市政府主要领导担任，副组长由分管招商、自然资源等工作的市领导担任，成员单位包括市政府办公室、发展改革、科工商务、自然资源、生态环境、住房城乡建设、应急管理、市场监管、土地储备、税务等部门。评审小组办公室设在市发展改革局，负责日常工作。

第二章 准入评审内容和标准

第四条 新增工业用地项目准入评审采用综合得分评价方法，总分为100分，由准入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，准入基准评分为项目必须满足的基本条件。达不到准入基本条件的项目，以及综合得分低于80分的项目，各镇政府（街道办、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 项目准入基准评分共60分，具体如下：

（一）投资规模（10分）。项目固定资产总投资不低于1000万元（或等值外币，下同）；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）投资强度（10分）。不低于250万元/亩。

（三）亩产税收（10分）。不低于20万元/亩·年。

（四）土地利用（10分）。项目符合我市土地利用总体规划、城乡规划，且符合我市集约节约用地要求。

（五）产业定位（5分）。项目符合国家产业发展政策以及我市投资准入负面清单要求。

（六）环境保护（5分）。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。

（七）安全生产（5分）。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）。

（八）诚信纳税（5分）。项目单位无纳税严重失信行为。

第六条 项目加减分项满分40分，具体如下：

（一）投资强度评分（满分14分）。项目投资强度在符合准入基本条件的基础上，每增加5万元/亩的，加1分。

（二）产出效益评分（满分7分）。项目亩产税收在符合准入基本条件的基础上，每增加1万元/亩的，加1分。

（三）容积率评分（满分7分）。项目建筑容积率在1.20的基础上，每提高0.05的，加0.5分。

（四）科技水平评分（满分7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2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1分；参与制订行业标准的，加0.5分。

2.项目单位拥有国家级研发机构的，加2分；拥有省级研发机构的，加1分；拥有地市级研发机构的，加0.5分。

3.项目单位为高新技术企业的，加2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1分；拥有实用新型专利、外观设计专利或软件著作权的，加0.5分。

4.项目主要产品属于装备制造业、电子信息制造业或新材料产业的，加1分。

（五）品牌信誉评分（满分5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3分；属于证券交易所上市企业、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2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1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0.5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2分；拥有著名商标、省级政府质量奖或地方老字号的，加1分；拥有知名商标或市级政府质量奖的，加0.5分。

（六）节能减排评分。

1.项目的单位产值综合能耗高于上年度我市规模以上工业单位产值综合能耗幅度在50%以上且不足100%的，扣2分；高于上年度我市规模以上工业单位产值综合能耗且幅度达到100%及以上的，扣5分。

2.项目年综合能源消费量5千吨标准煤以上且不足1万吨的，扣2分；项目年综合能源消费量1万吨标准煤及以上的，扣5分。

3.项目以原煤、洗精煤、其他洗煤、水煤浆、型煤或煤粉等为燃料的，扣5分。

第三章 准入评审实施程序

第七条 准备阶段。

新增工业用地项目单位备齐准入评审申报材料，交由项目所属镇政府（街道办、管委会）报送评审小组办公室。申报材料清单如下：

（一）《鹤山市新增工业用地项目情况表》。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。

（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《企业名称预先核准通知书》代替。

（三）项目选址宗地图（CAD文件）、四置图（显示项目用地周边1公里范围内的现状情况）、初步平面布置图。

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 初审阶段。

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，应当及时退回项目所属镇政府（街道办、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。第4个工作日，评审小组办公室召集评审小组成员单位对项目进行初步评审。具体分工如下：

（一）市发展改革部门负责根据《国家产业结构调整指导目录》和《鹤山市投资准入负面清单》审核项目产业类型。

（二）市科工商务部门负责审核项目产业是否符合我市产业园区规划，项目科技水平、投资规模、投资强度、亩产税收、能耗水平、开竣工及投产时间等。

（三）市自然资源部门负责审核项目是否符合土地利用总体规划和供地条件，是否符合城乡总体规划、控制性详细规划要求。

（四）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。

（五）市应急管理部门负责审核项目产品是否属于危险化学品，是否符合危险化学品企业准入条件，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。

（六）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。

（七）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。

（八）市住房城乡建设部门负责项目准入后的施工报建工作。

（九）市土地储备部门负责协助市自然资源部门办理属于储备土地的国有土地使用权出让前期工作。

评审小组办公室在初步评审后1个工作日内向项目所属镇政府（街道办、管委会）反馈意见，并将通过初步评审的项目上报市项目准入评审小组。有关职能部门对项目提出异议的，由项目所属镇政府（街道办、管委会）告知项目单位，修改完善后再按照程序申请准入评审。

第九条 正式评审阶段。

市项目准入评审小组在收到上报材料后召开项目准入评审会，评审会程序如下：

（一）评审小组办公室介绍项目情况；

（二）参评人员发表评审意见；对项目存在的异议，由项目单位、项目所属镇政府（街道办、管委会）现场答复；

（三）主持人总结评审意见、宣布评审结果。

第十条 对已通过评审小组办公室初步评审的项目，市发展改革、生态环境部门可以分别出具产业准入、环境保护等意见，在市项目准入评审小组召开会议前书面函告市自然资源部门。市自然资源部门应当根据我市供地计划、工业项目准入评审意见拟定新增工业用地的出让条件。

第十一条 项目单位应当在土地出让成交后按照项目评审时的约定与所属镇政府（街道办、管委会）签订项目用地产业发展承诺书，列明项目的建设内容、投资强度、建筑容积率、亩产税收、环保、动工和竣工期限、投产和达产时间、项目用地退出机制、违约责任和赔偿标准等事项，作为自然资源主管部门签订土地出让合同的前提条件和关联部门的监管依据。

项目未能如期达到约定要求的，由所属镇政府（街道办、管委会）责令限期改正，并可以按照实际差额部分占约定指标的比例，要求项目单位逐年支付相当于同比例土地出让价款的违约金，直至项目达到约定要求为止。项目因未能如期达到约定要求而缴纳的违约金年度总额，不得超过项目承诺的年度纳税额扣减实际纳税额后的数额。

对拒不改正或缴纳违约金的项目单位，市相关部门要配合项目所属镇政府（街道办、管委会）依法依约进行处置，并且不再受理其新增用地申请，不再给予优惠政策并追回已发放的扶持资金，将项目单位及其法定代表人、主要负责人和其他负有直接责任人员列入相关信用信息“黑名单”实施联合惩戒。

第四章 附 则

第十二条 本办法自2019年10月XX日起施行，有效期三年。《鹤山市新增工业用地项目准入管理暂行办法》（鹤府〔2019〕1号）同时废止。

附件：1.鹤山市新增工业用地项目情况表

2.鹤山市新增工业用地项目准入评分表

名词解释:

1.亩产税收：创税额÷项目建设用地面积。其中，“项目建设用地面积”指项目《国有建设用地使用权出让合同》附件中的红线图面积；“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÷项目建设用地面积。其中，项目固定资产总投资包括购地、建厂、添置设备等，不包括流动资金。

3.建筑容积率：总建筑面积÷项目总用地面积。其中，层高8米以上的钢筋混凝土框架结构厂房及仓库，在计算建筑容积率时该层建筑面积加倍计算。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件1 | | | | | | | | | | | | | |
| 鹤山市新增工业用地项目情况表 | | | | | | | | | | | | | |
| 一、企业基本情况 | | | | | | | | | | | | | |
| 项目单位 |  | | | | | | | | | | | | |
| 经济类型 |  | | | | | 统一社会信用代码 | | |  | | | | |
| 项目联系人 |  | | | | | 联系手机 | | |  | | | | |
| 项目单位 总部所在地 |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目单位  在我市及周边地区投资情况 |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目单位 科技水平 | □作为第一起草人制订国家标准； □作为第一起草人制订行业标准，或参与制订国家标准； □参与制订行业标准。 | | | | | | | | | | | | |
| □拥有国家级研发机构； □拥有省级研发机构； □拥有地市级研发机构。 | | | | | | | | | | | | |
| □高新技术企业； □拥有发明专利、国家新药或集成电路布图设计专有权； □拥有实用新型专利、外观设计专利或软件著作权。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目单位 品牌信誉 | □属于世界500强企业或中央企业； □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； □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； □属于市级守合同重信用企业或安全生产标准化三级企业。 | | | | | | | | | | | | |
| □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； □拥有著名商标、省级政府质量奖或地方老字号； □拥有知名商标或市级政府质量奖。 | | | | | | | | | | | | |
| 二、项目基本情况 | | | | | | | | | | | | | |
| 项目选址 |  | | | | | | | | 地块编号 | |  | | |
| 申请用地面积 |  | | | 平方米（折合： 亩） | | | | | 申请用地年限 | |  | | |
| 项目主要产品 | 产品名称 | | | | | 行业代码 | | | 年设计产能 | | 平均价格 (含税) | | 外销比例 |
|  | | | | |  | | |  | |  | |  |
|  | | | | |  | | |  | |  | |  |
|  | | | | |  | | |  | |  | |  |
| 产品销售主体 |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目产品主要意向客户 |  | | | | | | | | | | | | |
| 出口目的地 |  | | | | | | | | | | | | |
| 出口报关主体 |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目固定资产投资额 | 合计 万元 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：建安工程投资 | | | | |  | 万元 | | 设备购置投资 | |  | | 万元 |
| 工程建设其他费用 | | | | |  | 万元 | | 预备费 | |  | | 万元 |
| 取得土地使用权 | | | | |  | 万元 | | 建设期贷款利息 | |  | | 万元 |
| 项目资金来源 | 自有资金 | | | | |  | 万元 | | 国内贷款 | |  | | 万元 |
|  | | | | | | | | | | | | |
| 股票债券 | | | | |  | 万元 | | 其他资金 | |  | | 万元 |
| 项目运营期 投资收益估算 | 销售收入 | | | | |  | 万元/年 | | 投入流动资金 | |  | | 万元 |
| 经营成本 | | | | |  | 万元/年 | | 折旧和摊销费 | |  | | 万元/年 |
| 增值税及附加税 | | | | |  | 万元/年 | | 利润总额 | |  | | 万元/年 |
| 所得税 | | | | |  | 万元/年 | | 总投资收益率 | |  | | % |
| 盈亏平衡点 | | | | |  | % | | 带动就业岗位 | |  | | 个 |
| 项目承诺 投资指标 | **投资强度不低于** | | | | | **######** | **万元/亩** | | **亩产税收不低于** | | **#DIV/0!** | | **万元/亩** |
|  | |  | | |  |  | |  | |  | |  |
| 建筑容积率不低于 | | | | |  |  | |  | |  | |  |
| 项目分年度 实施计划 |  | | |  | | | | | | | | | |
|  | | |  | | | | | | | | | |
|  | | |  | | | | | | | | | |
| 项目主要设备 | 设备名称 | | | | | 型号 | | | 用途 | | | | 台数 |
|  | | | | |  | | |  | | | |  |
|  | | | | |  | | |  | | | |  |
|  | | | | |  | | |  | | | |  |
| 项目主要生产工艺流程 |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目主要原辅材料 | 材料名称 | | | | | 规格指标 | | | | | 年用量 | | |
|  | | | | |  | | | | |  | | |
|  | | | | |  | | | | |  | | |
|  | | | | |  | | | | |  | | |
| 项目综合能耗 | 能源/耗能 工质种类 | | | 计量单位 | | 年消耗数量 | | | 折算系数 | | 年消耗标准煤（吨） | | |
|  | | |  | |  | | |  | |  | | |
|  | | |  | |  | | |  | |  | | |
|  | | |  | |  | | |  | |  | | |
| **合计** | | |  | | **#DIV/0!** | | | | | | | |
| 项目主要 污染物 | 废水 （吨/年） | | | 废气 （吨/年） | | 废渣 （吨/年） | | | 其他说明（如噪音、振动、辐射等） | | | | |
|  | | |  | |  | | |  | | | | |
| 主要的环境污染治理措施： | | | | | | | | | | | | | |
| 守信承诺：  本单位承诺上述项目信息真实、完整、准确，符合法律法规及政策、规划要求，声明对填报内容和提交资料的真实性、合法性、准确性、完整性负责，并将严格履行签订的项目用地产业发展承诺书和土地出让合同约定事项。    项目单位加盖印章处 | | | | | | | 项目属地镇政府（街道办、管委会）意见： | | | | | | |
| 备注：1.请提供科技水平和品牌信誉的有关佐证材料（证书、名录等）；2.表格不够填写，可附纸说明；3.装备制造业指7个大类行业和2个小类行业（3300、3400、3500、3600、3700、3800、4000、4342、4343）中的重工业（生产生产资料），不含轻工业（生产消费资料）；电子信息制造业指《电子信息制造业统计报表制度》列明的行业；新材料产业指《新材料产业统计分类目录》列明的行业）。 | | | | | | | | | | | | | |
| 附件2 | | | | | | | | | | | | | |
| 鹤山市新增工业用地项目准入评分表 | | | | | | | | | | | | | |
| 项目单位 | |  | | | 项目选址 | | |  | | | | | |
| 地块编号 | |  | | | 用地面积 （平方米） | | |  | | 折合亩数 | |  | |
| 产品名称 | |  | | | 所属行业 | | |  | | | | | |
| 计划总投资 （万元） | |  | | | 预计年创税额 （万元/年） | | |  | | 计划容积率 | |  | |
| 投资强度 （万元/亩） | |  | | | 亩产税收 （万元/亩·年） | | |  | | 预计年产值 （万元） | |  | |
| 年综合能耗 （吨标准煤） | |  | | | 万元产值综合能耗 （吨标准煤） | | | | |  | | | |
| **评 审 内 容** | | | | | | | | | | | | **评审总分** | |
|  | |
| **一、准入基准评分（共60分，为项目必须满足的基本条件）** | | | | | | | | | | | |  | |
| 1.项目固定资产总投资不低于1000万元（或等值外币，下同）；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，加10分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 2.项目投资强度达到250万元/亩的准入基本条件，加10分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 3.项目亩产税收达到20万元/亩·年的准入基本条件，加10分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 4.项目符合我市土地利用总体规划、城乡规划、集约节约用地要求，加10分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 5.项目符合产业发展政策以及我市投资准入负面清单要求，加5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 6.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的，加5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 7.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），加5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 8.项目单位无纳税严重失信行为，加5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| **二、投资强度评分（满分14分）** | | | | | | | | | | | |  | |
| 项目投资强度在符合准入基本条件250万元/亩的基础上，每增加5万元/亩，加1分 | | | | | | | | | | | |
| **三、产出效益评分（满分7分）** | | | | | | | | | | | |  | |
| 项目亩产税收在符合准入基本条件20万元/亩的基础上，每增加1万元/亩，加1分 | | | | | | | | | | | |
| **四、容积率评分（满分7分）** | | | | | | | | | | | |  | |
| 项目建筑容积率在1.20的基础上，每提高0.05的，加0.5分 | | | | | | | | | | | |
| **五、科技水平评分（满分7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2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1分；参与制订行业标准的，加0.5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 2.项目单位拥有国家级研发机构的，加2分；拥有省级研发机构的，加1分；拥有地市级研发机构的，加0.5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 3.项目单位为高新技术企业的，加2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1分；拥有实用新型专利、外观设计专利或软件著作权的，加0.5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 4.项目主要产品属于装备制造业、电子信息制造业或新材料产业的，加1分 | | | | | | | | | | | |  | |
| **六、品牌信誉评分（满分5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3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2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1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0.5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2分；拥有著名商标、省级政府质量奖或地方老字号的，加1分；拥有知名商标或市级政府质量奖的，加0.5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| **七、节能减排评分** | | | | | | | | | | | |  | |
| 1.项目的单位产值综合能耗高于上年度我市规模以上工业单位产值综合能耗幅度在50%以上且不足100%的，扣2分；高于上年度我市规模以上工业单位产值综合能耗且幅度达到100%及以上的，扣5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 2.项目年综合能源消费量5千吨标准煤以上且不足1万吨的，扣2分；项目年综合能源消费量1万吨标准煤及以上的，扣5分 | | | | | | | | | | | |  | |
| 3.项目以原煤、洗精煤、其他洗煤、水煤浆、型煤或煤粉等为燃料的，扣5分 | | | | | | | | | | | |  | |