

台州市黄岩区人民政府办公室文件

黄政办发〔2017〕146号

关于印发黄岩区重点工业企业项目用地优化配置方案的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府直属各单位：

《黄岩区重点工业企业项目用地优化配置方案》已经区政府第8次常务会议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

台州市黄岩区人民政府办公室

2017年11月9日

（此件公开发布）

黄岩区重点工业企业项目用地优化配置方案

为进一步完善重点工业企业项目用地保障机制，加快实施一批“大、好、高”重点工业项目建设，更好地集中有限要素资源保障我区可持续发展，推进工业经济转型升级，现就我区重点工业企业项目用地优化配置提出如下意见。

一、配置原则

按照“以项目定计划”的总体要求，坚持“统筹安排、精准配置、突出重点、节约集约”的原则，推进新增工业建设用地计划指标配置精准化、项目化。

二、项目条件

（一）产业类型：符合国家、省、市产业导向的战略性新兴产业、先进制造业等优先发展且用地集约的工业项目，重点发展模具制造、汽车摩托车电动车及零部件等优势产业以及其他符合新型工业化、智能化改造要求的工业项目，同时符合拟落地区块的产业规划准入要求。

（二）投入产出：拟投资项目应在黄岩区内进行工商企业法人登记注册，投资强度、土地产出、土地税收均应符合《浙江省工业等项目建设用地控制指标（2014）》要求。

（三）生产技术：投资项目生产环节应符合节能降耗、环境

保护、消防安全和各类强制性指标要求。

三、评估程序

（一）公开申报：工业企业根据区块出让条件编制项目评估申请材料向区经信局申报。项目申请材料包括：

1、企业当前基本情况，包括营业收入、占地面积、建筑面积、产品销售、设备清单、技术含量、以及能耗、环评报告等。

2、企业营业执照、前三年企业生产统计报表、财务报表、用电情况、税收证明，及其它涉及到评估表需要证明的文件复印件（正式评估时出具原件）。

3、企业投资计划，包括投资建设规模、项目内容、投资强度、经济效益、进度计划等。

（二）项目初审：区经信局会同企业（项目）属地乡镇（街道）根据产业类型、投入产出、亩均效益、项目前景等情况，对企业投资的项目基本条件进行初审。

（三）量化评估：由区长、分管工业副区长或委托区土地征收与出让办召集评估组，对通过初审的企业进行实地考察，并根据《重点工业企业项目用地评估表》（详见附件 1）对企业项目进行综合评估打分和论证，形成书面评估意见。评估组人员由区级涉企的相关部门负责人，必要时邀请行业专家、金融专家、两代表一委员等组成。

四、结果效用

评估基本分为 100 分，可加分为 50 分，经评估组评估超过

100 分的，按得分情况进行综合评价，确定重点工业企业项目用地推荐名单，提交区政府常务会议或区财经金融工作领导小组审定后，上报并纳入市区用地项目储备库（报批库），作为优先参加新增工业建设用地招拍挂的黄岩项目。上市企业融资项目、重大产业项目、招商引资等工业项目实行“一事一议”。

五、土地出让

（一）按照有关法律、法规 and 规定，项目用地出让统一采用招拍挂方式，严格执行“净地”出让规定，具备动工开发所必须的其他基本条件（水、电、路等到达拟出让宗地红线外围）。重点工业项目用地优先安排，实行差别化供地，出让起始价为 60 万元/亩（不低于土地基准价，若存在土地区位地价差，实行一事一议确定）。对符合《台州市先进制造业产业目录（2016）（试行）》（台政办发〔2016〕70 号）的项目，可按不低于所在土地等别对应工业用地出让最低价标准的 70%确定土地出让底价。

（二）今后公开招拍挂工业用地，根据省控指标、产业行业特点及项目情况，科学合理设定投资强度、土地产出、土地税收等指标要求，不同区域可按修正系数予以调整，明确由《黄岩区工业用地项目投资协议书》（详见附件 2）签订主体（甲方）会同国土部门提出方案，报分管区长审核、区长审签确定。投资企业应与项目做地单位、区经信局就开工、竣工、投产时间等内容签订《黄岩区工业用地项目投资协议书》。同时将项目的开工、竣工、投（达）产约定时间和投资强度、容积率、土地产出、土

地税收等纳入企业与黄岩国土资源分局签订的《土地出让合同》条款。

（三）企业取得土地后因自身原因导致动工延迟的，未动工开发满一年的，由国土部门报经区政府批准后，下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让价款的 20%征缴土地闲置费；未动工开发满二年的，由国土部门报经区政府批准后，下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。

（四）企业签订国有土地出让合同后，未满 10 年或未达到出让合同约定要求的，原则上不得进行转让（确因股改需要股权转让的，可在 30%限额内股权转让一次）。如遇特殊情况确需转让的，由企业提出书面申请，经项目属地乡镇（街道）、区经信局、黄岩国土资源分局联合审核，确认投资企业项目符合规定要求后，上报区政府批准，投资企业按照土地出让价款的 100%向项目做地单位支付违约金，并足额补缴出让地价与转让时市场评估价的差额部分，收回投资企业已按政策享受的奖励部分后，再依法办理转让过户手续。

六、奖励措施

依照《土地出让合同》和《黄岩区工业用地项目投资协议书》要求，按时开工建设、按时竣工验收、按时投产达产，投资强度、容积率、建筑密度等符合约定要求，经审计和黄岩国土资源分局、区经信局、项目属地乡镇（街道）联审确认，报区政府集体研究，对有土地出让溢价款的新建重点工业企业项目投产 5 年内，每年

按投产后企业新增地方贡献所得额(以项目投产企业对黄岩地方贡献前两年的平均额为基数)连续补助 5 年,总额不超过该项目土地出让的溢价款(若 5 年内提前达到补助总额,则停止补助,若 5 年内达不到补助总额,也不再继续补助)。

本方案适用于台州市区用地项目储备库(报批库)中的黄岩区重点工业企业项目,本方案自发文之日起施行。

附件: 1、重点工业企业项目用地评估表

2、黄岩区工业用地项目投资协议书(样本)

附件 1:

重点工业企业项目用地评估表

一级指标	二级指标	基本分	具体内容及标准	依据
用地类	控制指标	15分	企业原用地全部符合省控指标和出让合同约定要求的, 得 15 分。投资强度、容积率、建筑密度、土地产出、土地税收等单项指标符合要求的, 每项得 3 分; 土地产出、土地税收超过省控指标 100%、150%、200%的, 每项分别加 3、6、9 分。企业无工业用地的, 按企业实际租用的土地产出、土地税收等单项指标计分。	现场考察, 企业提供相关材料
成长性类	税收	10分	企业上年度税收收入(含出口免抵额和上年度新购置生产设备固定资产抵扣增值税额)达到 400 万元的, 得 10 分, 每增加 100 万元, 加 1 分, 限加 5 分; 低于 400 万元, 不得分。	税务部门证明及相关材料
		10分	企业上年度亩均税收收入(含出口免抵额和上年度新购置生产设备固定资产抵扣增值税额)达到 25 万元的, 得 10 分, 每增加 3 万元, 加 1 分, 限加 10 分; 低于 25 万元的, 不得分。	
		10分	企业近三年税收收入(含出口免抵额和上年度新购置生产设备固定资产抵扣增值税额)平均增长率达到 15%的, 得 10 分; 达到 10%但低于 15%的, 得 5 分; 低于 10%的, 不得分。	
	亩均收入	15分	企业上年度亩均主营业务收入达到 500 万元的, 得 15 分; 每增加 100 万元, 加 1 分, 限加 10 分; 达到 400~500 万元的, 得 10 分; 达到 300~400 万元的, 得 5 分; 低于 300 万元的, 不得分。	统计部门证明及相关材料
	亩均设备投入	10分	企业亩均设备投入达到 80 万元的, 得 10 分; 50~80 万元的, 得 5 分; 低于 50 万元的, 不得分。	参照项目报告结合现场考察
	资产负债	5分	企业上年度资产负债率不高于 50%的, 得 5 分; 高于 50%但不高于 70%的, 得 2.5 分; 高于 80%的, 不得分。	企业财务报表及相关材料

一级指标	二级指标	基本分	具体内容及标准	依据
技术创新类	发明专利	3分	近三年，企业获得发明专利的，得3分；拥有实用新型或外观设计专利的，得1分。	现场考察，企业提供相关材料
	工艺流程	5分	企业生产流程、产品具有较高技术含量的，得5分；企业技术在同行业中属于中等水平的，得2.5分；企业生产流程、产品技术含量较低的，不得分。	
	研发费用	3分	企业研发费用占年度主营业务收入的比例达到2%的，得3分；未达到的，不得分。	
管理类	精益管理	4分	企业实施精益管理的，得4分。	评估组集体考察确定
控制类	能耗	5分	企业上年度工业增加值能耗低于我区平均水平的，得5分；高于我区平均水平但低于同行业平均水平的，得2分；其它不得分。	统计部门证明及相关材料
	环保	5分	企业完成环保审批手续的，得3分。 项目生产工艺流程符合清洁生产要求的，得2分。	按有关文件，结合现场考察
加分类 (限加50分)	产学研		与高校签订产学研协议且研发或服务时间在一年以上的，或获得国家高新技术企业称号，或拥有省级技术（研发）中心的，或牵头国家、行业生产标准制定的，加3分；拥有国家级技术（研发）中心、重点企业研究院的加5分。	按有关文件，其它企业认为可加分的内容，可自主向评估组提出，由评估组确定，限加20分
	智能制造		企业获得省级智能制造示范企业称号的，加4分；实施智能工厂经区评定的，加3分；实施智能仓储经区评定的，加2分；按就高原则加分。	
	品牌		省、市“三名”企业的，分别加5分、3分；产品被评为国家、省各类品牌称号的，分别加3分、1分。	

一级 指标	二级 指标	基 本 分	具体内容及标准	依据
	企业规模		企业属于前 10 强企业，加 5 分；前 30 强的，加 3 分；前 50 强的，加 2 分；百强 51-100 位的，加 1 分。	
	资本市场		企业上市及过会的加 5 分，报会的或已上新三板的加 4 分，拟上市的加 3 分，完成一般性股改加 3 分，按就高原则加分。	
	信用等级		企业获得金融机构 AAA 级及以上信用企业称号的，加 3 分。	
	绩效评价		工业企业综合绩效评价 A+、A 类的，加 8 分、4 分	
	拟建项目		上市企业融资项目、工业强基项目、重大产业项目、重点技术改造项目、高新技术产业化项目、龙头骨干企业项目、重点招商引资项目，成长型、科技型等中小企业创业园（产业园）项目。（重大工业项目总投资 ≥ 1 亿元、战略性新兴产业项目总投资 ≥ 5000 万元，投资强度 > 300 万元/亩）。	
扣分 类	安全环保		企业受到安全或环保处罚的每次扣 3 分。	评估组根据项目可行性情况，采取“一事一议”，限加 30 分 现场考察，企业提供相关文件

附件二：

黄岩区工业用地项目投资协议书（样本）

甲方：项目做地单位、区经信局

乙方：投资企业

根据《中华人民共和国合同法》和《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，乙方通过招标拍卖挂牌方式取得甲方辖区范围内国有工业建设用地使用权后，甲、乙双方本着友好协商的原则，约定如下：

一、项目条件：乙方承诺项目符合以下准入条件和相关要求

1、产业类型：模具制造业（模具小镇地块）

2、投入产出：固定资产投资强度 ≥ 400 万元/亩，投（达）产后土地产出 ≥ 400 万元/亩且土地税收 ≥ 40 万元/亩，连续不少于3年。

3、生产技术：投资项目生产环节应符合节能降耗、环境保护、消防安全和各类强制性指标要求。

4、指标要求：容积率、建筑系数、绿地率、行政办公及生活服务设施比例等控制指标下限应符合《浙江省工业项目建设用地控制指标（2014）》规定标准。项目土地利用指标按规划部门出具的规划设计条件通知书要求严格执行。

二、建设要求

1、甲方严格执行“净地”出让规定，具备动工开发所必须的其他基本条件（水、电、路等到达拟出让宗地红线外围），保障乙方项目无障碍施工建设。

2、乙方在土地交付之日起即可按照《黄政发〔2017〕24号》进入黄岩区智能模具小镇投资项目高效审批流程，3个月内完成“项目备案、规划许可、施工许可”三个阶段的所有行政审批手续并进场开工建设，18个月内完成项目投资并竣工，24个月内通过竣工联合验收并投产，36个月内实现项目达产。

3、因不可抗力或政府原因造成项目审批、开工建设、竣工验收、投产达产延期的，乙方应向甲方提出书面申请，经核实认定后，报黄岩国土资源分局、区经信局核准，有关约定日期以延期后时间为准。

三、其他事项

1、乙方在土地交付之日前须向黄岩国土资源分局缴纳10万元/亩的促建保证金（促建保证金返还方式：办理好施工许可证并开工建设，一个月内返还保证金40%；项目竣工联合验收后一个月内返还保证30%；完成项目投资（或符合投资强度）并投产达产的返还保证金30%。

因乙方自身原因造成不能按期开工建设、竣工验收、投产达产或投资强度不符合要求的，甲方下发书面整改通知书要求限期整改，整改期限届满后仍不符合土地出让合同约定的，甲方通知黄岩国土资源分局没收相应的促建保证金及按相关规定处置。

履约促建保证金的收缴不影响国土部门按《国有建设用地使用权出让合同》及《闲置土地处置办法》有关规定征缴闲置土地费或依法没收无偿收回土地使用权。

2、乙方及其投资项目存在下列情况之一的，甲方有权单方面无条件解除本协议，并进行回购乙方取得的工业国有建设用地使用权：

- （1）乙方未经批准违法建设或未按许可内容建设的；
- （2）因乙方原因延期进场开工建设超过 6 个月的；
- （3）因乙方原因延期竣工超过 12 个月的；
- （4）乙方土建项目竣工后满 12 个月未投产的；

土地使用权按原出让价格(加算中国人民银行同期同档贷款利息)由甲方优先回购。市场价低于原出让价时，收购价格不高于市场价（经有评估资质的评估机构，按评估时点市场评估价格），地上建筑物按重置价结合成新收购，设备等其他投入由企业自行承担。

3、企业签订国有土地出让合同后，未满 10 年或未达到出让合同约定要求的，原则上不得进行转让（确因股改需要股权转让的，可在 30%限额内股权转让一次）。如遇特殊情况确需转让的，由企业提出书面申请，经区经信局、黄岩国土资源分局、项目属地乡镇（街道）联审，确认投资企业项目符合规定要求后，上报区政府批准，乙方按照土地出让价款的 100%向甲方支付违约金，并足额补缴出让地价与转让时的市场评估价的差额部分及收回

乙方已按政策享受的奖励部分后，再依法办理转让过户手续。

4、乙方依照《土地出让合同》，按时开工建设、按时竣工验收、按时投产达产，投资强度、土地产出、土地税收等符合本协议要求的，经审计和甲方、黄岩国土资源局、区经信局审核确认，报区政府研究，对土地出让溢价款予以补助，对新增地方贡献按现行政策予以奖励。乙方投（达）产后，土地税收未达到项目要求和相关省控指标的，差额部分应予以补交。

5、乙方在签订国有土地使用权出让合同的同时需与甲方签订《黄岩区工业用地项目投资协议书》，作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件，与出让合同具有同等的法律效力。本协议由甲、乙双方签字盖章后生效。

其他未尽事宜由本合同双方协商确定。甲乙双方发生纠纷时，由台州市仲裁委员会进行仲裁。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

代表人（签字）：

代表人（签字）：

时间：

时间：

抄送：区委各部门，区人大办，区政协办，区人武部，区法院，区检察院。

台州市黄岩区人民政府办公室

2017 年 11 月 14 日印发
