

# 港口镇招商引资工作管理办法（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，进一步加强港口镇招商引资工作管理，推动经济高质量发展，加快打造经济重镇、先进制造业重镇，根据《中山市人民政府办公室关于印发中山市高质量推进招商引资工作实施意见（2021-2023年）的通知》（中府办〔2021〕14号）、《中山市制造强市建设领导小组关于印发中山市意向供地增资扩产项目准入及审议工作规则（试行）的通知》（中山制造强市〔2022〕36号）和《中山市招商引资工作指挥部办公室关于印发中山市新引进产业项目准入工作规则的通知》（市招商指办字〔2022〕26号）等文件精神，结合实际，制定本办法。

**第二条** 适用范围。拟在港口镇落户、开展生产经营活动的新增用地项目适用本办法。

### **第三条** 招商引资坚持的原则

（一）招商引资应与推动高质量发展、建设现代化产业体系相结合；

（二）招商引资应与港口镇产业发展规划相结合；

（三）招商引资应与有效盘活存量土地、公有物业和资

产相结合；

（四）招商引资应与引进产业、人才、技术、市场、管理相结合。

**第四条** 产业定位。重点发展壮大新一代信息技术产业、智能家电产业、美居智造产业、精密装备制造产业、创意展示产业、游戏游艺产业、现代农业和食品产业等支柱性产业集群，积极发展战略性新兴产业，大力引进半导体与集成电路产业、新能源产业、新材料产业、数字创意产业、高端装备制造产业等。

## **第二章 招商方式**

**第五条** 创新招商引资方式、优化招商环境、完善招商机制，通过“以商招商、协会招商、外侨招商、委托招商、产业链招商和敲门招商”等多种形式，积极“走出去、请进来”，大力引进符合产业定位的项目落地。

## **第三章 投资项目库管理**

**第六条** 项目入库管理。实行投资项目库动态管理，对符合落地要求的优质投资项目予以核准入库。入库后，对洽谈时限超过2年仍无进展的项目予以退库，列入投资项目后备库。

## **第四章 招商引资工作流程**

**第七条** 项目洽谈

（一）项目初评。招商引资工作领导小组办公室对投资项目进行项目概况、投资者背景、项目计划、投资产出、产品市场前景、科研实力等内容进行初步了解，开展项目初评，并向招商引资工作领导小组汇报。

（二）前期洽谈。对通过初评的项目进行可行性研究，向投资方介绍镇情概况、投资环境、优惠政策等情况，针对项目选址、投资强度、产出强度、税收强度、供地条件、建设进度、生产计划、约束条款、政策支持、资金配套、责任义务等投资合作协议要件与项目方进行洽谈，并向招商引资工作领导小组汇报。

## **第八条 项目引入**

（一）项目评审。经过前期洽谈，对有明确投资意向的项目，招商引资工作领导小组办公室向招商引资工作领导小组汇报项目的可行性与预期效益等内容。招商引资工作领导小组召开会议评审项目是否符合产业发展规划、城乡规划以及环境影响评价、项目准入门槛、行业技术标准、市场发展前景、配套政策扶持、项目供地、潜在风险等，形成评审意见。

（二）项目准入。对通过评审的项目，由招商引资工作领导小组办公室提请镇党委会审议，形成准入意见。

（三）项目签约。对通过审议的项目，由镇政府与项目方签订项目投资协议书，协议正本一式三份，签约双方单位

各一份，招商引资工作领导小组办公室存档一份。重大招商引资活动由招商引资工作领导小组办公室统一组织签约活动。

（四）项目审议。由镇政府按引进项目类型向市招商引资工作指挥部新引进项目服务联席委员会或市制造业强市建设领导小组意向供地增资扩产项目落地服务联席委员会及市土地管理委员会提请准入审议。

### **第九条 项目推进**

（一）项目落地。项目通过市准入审议后，招商引资工作领导小组召集成员单位、所涉部门和相关村（社区）召开招商引资工作领导小组会议，明确项目推进时间节点和各自职责。由招商引资工作领导小组办公室编制项目推进工作表，协调各部门开展项目落地的工作，共同完成项目的供地。

（二）项目动工。项目方取得项目用地后，各职能部门应全程跟踪服务项目开工建设，及时向招商引资工作领导小组汇报项目建设进展，形成重大信息快速反应机制。

### **第十条 项目监管**

（一）监管合同签订。对于需要签订《项目履约监管合同》的项目，经招商引资工作领导小组办公室拟定后，由镇政府与项目方签订相关监管合同。

（二）项目建设监管。由招商引资工作领导小组办公室

牵头，经济发展和科技统计局、城市建设和管理局、城市更新和建设服务中心等部门结合各自职能，根据《投资合作协议》《国有建设用地使用权出让合同》《项目履约监管合同》等合同条款对项目进行动态监管，确保项目方严格按照签订的合同开展建设活动。

（三）项目履约监管。项目建成投产后90日内，招商引资工作领导小组办公室对项目约定的建筑容积率、建筑密度、绿地率等建设指标进行评估，并向招商引资工作领导小组和镇党委汇报。项目投产后并达到约定产值的当年起（含达产当年），招商引资工作领导小组办公室对项目投资、产值、税收等经济效益指标进行评估，并定期向招商引资工作领导小组和镇党委汇报。对不能兑现承诺内容，或作为评审依据的申报材料与项目实际产出效益有重大差距的项目，由招商引资工作领导小组提请镇党委会审议后按照《国有建设用地使用权出让合同》《项目履约监管合同》等协议条款进行处置。

（四）闲置土地处置和利用。项目方未能履行《国有建设用地使用权出让合同》造成土地闲置的，由招商引资工作领导小组和港口镇闲置土地处置联席会按照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）、《中山市人民政府关于印发中山市闲置土地处置实施办法的通知》（中府〔2013〕32号）、《国有建设用地使用权出让合同》等文

件办理，并向镇党委汇报。

## 第五章 项目准入标准及履约监管

**第十一条** 招商引资项目必须为国家发展改革委修订发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》中鼓励类项目和《中山市优先发展产业目录（2019年版）》中符合优先引进的项目，其中需新增用地项目须同港口镇人民政府签订相关监管合同。

**第十二条** 对供地项目（产业类）需进行充分研判，结合行业类别、投资规模、技术水平、财务状况、市场销售等多个因素形成第三方论证报告。分类别准入标准如下：

### （一）一般新引进项目

一般新引进项目准入须满足以下至少两项经济指标：

1. 投资强度（单位土地面积固定资产投资额，下同）  
 $\geq 600$ 万元/亩；

2. 产出强度（单位土地面积年度产出，下同） $\geq 1200$ 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，下同） $\geq 60$ 万元/亩。

### （二）增资扩产项目

根据项目方名下在中山是否有工业用地，可分为首次供

地类增资扩产项目和已有土地类增资扩产项目。

### 1. 首次供地类增资扩产项目。

该项目是指项目方（含企业法和实际控制人）名下在中山市无工业用地，首次申请购置新地块以扩大生产经营。项目方（含企业法和实际控制人）在中山市购置过土地，但承诺在新购置土地上增资扩产的项目建成并投产后，将其在中山原购置土地按原出让价格交由政府收储的，可视同其在中山市首次申请购置土地。项目须满足以下至少两项经济指标：

（1）投资强度 $\geq 600$ 万元/亩。

（2）产出强度 $\geq 1200$ 万元/亩；但对产业链有补链强链拓链作用的工业项目，经招商引资工作领导小组和市联席会议同意，可参照全市规上工业增加值率（以统计部门年度数据为准），结合所在行业的规上增加值率，其产出强度可以按一定比例调整。

（3）税收强度 $\geq 40$ 万元/亩。

国家、省、市专精特新企业、制造业单项冠军企业以及高成长科技型企业的增资扩产项目，可视实际需要适当放宽准入要求，其投资强度、产出强度、税收强度由招商引资工作领导小组和项目方自行商定。

### 2. 已有土地类增资扩产项目

该类项目是指项目方（含企业法和实际控制人）名下在中山市已有工业用地在生产运营，再申请购置新地块以扩大生产经营的增资扩产项目。须保证原地块产能不下降的前提下，项目须满足以下至少两项经济指标：

（1）投资强度 $\geq 600$ 万元/亩。

（2）产出强度（单位土地面积年度产出） $\geq 1200$ 万元/亩；但对产业链有补链强链拓链作用的工业项目，经招商引资工作领导小组和市联席会议同意，可参照全市规上工业增加值率（以统计部门年度数据为准），结合所在行业的规上增加值率，其产出强度可以按一定比例调整。

（3）税收强度 $\geq 60$ 万元/亩。

### （三）特殊性招商引资项目

指不适用通过一般性项目评价的项目，包括但不限于以下类型：

1. 对创新具有支撑作用的科技研发、科技成果转化、工业设计、信息技术服务、检验检测认证等平台类、科研类项目；

2. 对行业具有明显带动作用的产业示范项目；

3. 对经济拉动作用强或补短板、惠民生的文旅、金融等项目；

4. 其他新技术、新产业、新业态、新模式项目。

以上项目在集约节约用地前提下，按生产经营实际需求，由招商引资工作领导小组和市行业主管部门牵头研究并提请市招商引资工作指挥部审议同意后带条件精准供地。

#### （四）新供地类的产业园项目

参照上述第（一）至（二）条的准入标准执行。招商引资工作领导小组办公室对入园企业情况严格把关，项目准入在签订镇政府《项目履约监管合同》时，项目方还须提供拟入园企业名单及投资情况，并承诺项目落地后入园企业同类型替代率不超过30%，明确园区转让分割条件。

#### （五）村镇低效工业园改造升级的产业项目

1. 通过政府直接征收或政府挂账收储模式改造的“工改”项目，分类别参照上述第（一）至（四）条的准入标准执行，并与镇政府签订《项目履约监管合同》。

2. 自主改造或合作改造方式进行的“工改工”项目，具体经济指标标准由镇工改指挥部依据分割销售比例要求、产业类型等研究决定。其中属于村集体所有工业园改造的，需按照农村集体经济组织相关管理规定完成各项民主表决、报批等手续。

#### （六）重特大招商引资项目

经招商引资工作领导小组同意，报镇党委会审议通过后，呈报市委、市政府。

### 第十三条 规划建设内容要求

（一）新供地项目原则上容积率不得低于2.0。有特殊生产工艺要求需调整容积率的，须经招商引资工作领导小组和镇党委会审核同意，并报市招商引资工作指挥部新引进项目服务联席会议或市制造业强市建设领导小组意向供地增资扩产项目落地服务联席会议和市土地管理委员会审议，但不得低于国家规定的工业项目建设用地控制指标。自主改造项目可根据情况适当放宽容积率要求。

（二）鼓励工业项目实行“拿地即动工”。招商引资工作领导小组视项目实际，与项目方约定项目建设、投产、达产等期限，并制定项目投资建设周期计划。

## 第五章 附则

**第十四条** 本办法解释权属于中山市港口镇人民政府，具体解释由港口镇经济发展和科技统计局负责。

**第十五条** 本办法自印发之日后30日施行，试行一年。

