

梅县区产业集聚地产业项目准入 管理办法（试行）

（征求意见稿）

为认真贯彻落实省、市高质量发展要求，坚持“制造业当家”，进一步加强梅县区产业集聚地（以下简称“集聚地”）管理，规范项目准入程序，提高入园项目质量，实现土地资源效益最大化，推动集聚地经济健康、高质量发展，根据《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》、梅州市《关于自然资源支持实体经济发展保障产业用地的若干政策措施》《梅州市低效工业用地整治专项行动方案》等政策文件，结合梅县区实际，特制订本办法。

一、管理目标

坚持政府引导、市场化运作，按照事前、事中、事后监管方式，进一步明确区相关职能部门在集聚地项目准入各环节中的工作职责，把好审批关和日常监管关，构建“源头防范、信息互通、部门联动、措施有力”的项目入园管理机制，确保产业发展规范有序，助推梅县区经济高质量发展。

二、管理范围

本办法适用于梅县区产业集聚地总体规划、控制性详细规划范围内，拟通过新购地、租赁厂房、项目合作、投资人变更、不动产权转让和“腾笼换鸟”盘活闲置用地等方式入园的项目。

三、入园标准及条件

拟入园项目应同时满足以下条件，方可入园：

（一）拟入园项目须符合最新的国家产业结构调整指导目录，符合梅县区产业发展规划、产业布局、投资导向、集聚地功能定位和控制性详细规划等有关要求。按照“三区三线”要求和梅县区产业发展实际，集聚地重点引入装备制造、铜箔、智能家电及新能源新材料等一批先进制造业。

（二）拟入园企业须与梅县区人民政府或区招商职能部门洽谈并签订《投资协议》，接受区科工商务局、园区管委会、属地镇政府及其他政府有关部门的依法监管，并承诺遵守相关产业协议约定。

（三）拟入园企业须完善公司注册、商事登记、项目备案等手续。

（四）拟入园项目须经“三线一单”相符性审查，并符合集聚地规划及规划环评要求；采用清洁生产工艺和设备；项目的产排污须在集聚地环境承载能力、集中治污及环境风险防控设施的承载力范围内，并按照“资源化、减量化、再利用”的原则做好固体废物的综合利用和储运等。

（五）拟入园项目须符合安全生产标准，应按照国家法律法规开展建设项目安全设施和职业卫生“三同时”工作。

（六）拟入园项目须符合能耗标准，严格实施固定资产投资项目节能评估审查制度，从源头上把好节能关。

（七）拟购地入园的新项目，依法摘牌取得土地后，须严格按照竞拍土地时所签订的《国有建设用地使用权出让合同》和《投资协议》约定时限建设和投产。拟租赁厂房、项目合作和以“腾笼换鸟”方式盘活闲置用地等非新购地、无产权方式入园的企业，要依照相关规定要求，经商事登记、环境保护、

安全生产、职业卫生、运输许可、消防等相关职能部门审批同意后，方可落户。

（八）拟入园项目的投资强度、产值、税收等应符合梅县区产业集聚地招商引资相关管理要求。

对个别要素不符合以上要求的，但具有高成长潜力、对地方经济社会贡献大、对完善产业链条具有重要意义的优质项目，由梅县区招商引资工作领导小组进行专题研究审核后也可纳入准入范畴。

四、产业准入管理模式

（一）加强部门联动审批管理

1. **加强审批前信息互通。**区科工商务局牵头，对拟入园项目的建设规模、工艺流程、水气及能源消耗量、环境影响等基本情况进行综合评估。其中，对于涉及环保、安全生产等方面存在较大风险，以及拟通过租赁企业厂房（土地）等无产权方式落户园区的项目，在立项备案、开展环评审批等阶段，各审批职能部门应以书面形式征求区园区管委会及属地镇政府意见；区园区管委会应在综合各部门审批意见后，将项目入园具体意见答复至有关审批部门；生态环境、市场监管、发改等部门应主动加强与省、市对应部门对接，及时跟进审批权限在上级部门的审批情况，及时向上提出意见建议。

2. **加强协议条款约束。**区科工商务局会同区自然资源分局、区园区管委会在项目落户《投资协议》和《国有建设用地使用权出让合同》中，除明确投资项目、项目投资规模、产出强度、税收贡献、实施进度、双方权责等内容外，还应细化对集聚地内企业转型、厂房转租、投资人变更、不动产权转让等刚性约

束条款，并强化对协议合同履行监管，避免企业无序自主转型、引进项目，擅自改变土地性质和厂房结构属性等情形发生。

3. 加强企业履约监管。区科工商务局会同区园区管委会，对企业落户后投资协议履约情况进行监督，对项目动工时间、建设进度、竣工验收、投资强度、亩均税收等进行全周期监督。

(二) 规范入驻企业监督管理

1. 规范落户企业转产申请。已落户集聚地企业利用现有厂房转产的，应书面提出申请。一是企业利用既有厂房进行增资扩产的项目，应向区科工商务局提出申请，由区科工商务局牵头对原投资协议履行情况进行评估审定。如企业已按投资协议约定进行建设和生产的，该增资扩产项目按新项目准入程序和要求办理。二是已落户集聚地企业通过出租空余厂房引入新项目的，按新项目准入程序和要求办理。

2. 规范企业转产管理。已落户集聚地企业通过现有厂房转产的，原则上同一整体（栋）厂房内只能引入一家企业，且引入企业项目需符合园区产业发展规划。其中，厂房出租企业应与承租企业签订专门的安全管理协议，或在租赁合同中约定各自安全管理职责；出租企业须定期开展安全检查，督促承租企业落实安全生产责任。承租企业原则上不得改变原有厂房属性及功能，确需变更的须经区住建局、区自然资源分局审批同意。新引进项目的废水、废气、噪声等污染物排放应达到国家和地方的排放标准，其他废弃物须按要求规范贮存、处置，且应依法办理规划、环评、安全、消防等审批手续。

3. 规范企业土地管理。企业招拍挂用地未按《投资协议》开发建设的，原则上不得自行引入新项目；已认定为闲置（低

效)土地的,应当按闲置(低效)土地进行处置后方可引入新项目,或视其实际情况,由区闲置(低效)土地处置领导小组研究后收回重新招拍挂引入项目。确因资金、市场等原因不能继续开发建设,企业拟自行引入新项目的,由区科工商务局会同区自然资源分局、区园区管委会等部门对原项目进行终止原投资协议后,再按新项目入园的审批流程开展后续工作,并按基本建设程序办理合法手续后方可建设。

4. 规范企业投资人变更。已落户集聚地企业发生股权变更、转让或重大投资人调整的,企业应严格执行项目《投资协议》和《国有建设用地使用权出让合同》中明确的产业类型、投资规模、产出强度、税收贡献等约定内容。

五、工作要求

(一) 加强沟通,促进信息互通。各职能部门应从全区发展大局出发,充分认识产业项目准入审批对我区生产安全和实体经济高质量发展的重要性。各职能部门在项目洽谈、投资协议签订、项目环评、商事登记、项目备案等环节应加强沟通和信息推送,把好前置审批关卡,避免不符合准入条件的产业项目落户到集聚地。

(二) 加强巡查,实行动态管理。集聚地属地镇政府会同区园区管委会应对属地范围内企业加强日常巡查监管;区科工商务局、区应急管理局、区市场监管局、区自然资源分局、区住建局、区消防大队等部门应将集聚地企业厂房和土地租赁纳入执法或日常检查中,发现异常情况应及时抄告相关主管部门。由区科工商务局牵头区发改局、区住建局、区生态环境分局、区应急管理局、区自然资源分局、区市场监管局、区园区管委

会、消防大队等职能部门和集聚地属地镇政府开展联合检查，每季度巡查集聚地相关企业一次，全面掌握集聚地企业建设、生产经营动态，及时消除不符合条件的项目入园带来的安全隐患。

（三）强化服务，提升营商环境。各职能部门在推动产业项目准入管理过程中，要科学判断，对不符合准入条件的项目要根据政策依据作出合理解释。在推动符合准入条件的项目落地过程中要给予优质服务，发挥好重大项目并联审批专班作用，推动“并联审批+容缺受理”和“拿地即开工”等多部门联动机制，进一步提升集聚地营商环境。

（四）加强督查，坚决依法整治。各职能部门应坚决扛实法定职责，梅县区人民政府将加强集聚地产业项目准入工作的督查，对在工作过程中失职的单位和个人追究相关责任。对前期不符合准入条件的产业项目开展分类处置，并依法依规进行处理。

六、落户集聚地范围外乡镇的工业项目可参照此方案执行。

七、本办法自印发之日起施行，有效期三年。