《怀柔区产业项目全要素综合评价办法（试行）（征求意见稿）》

第一章 总 则

1. 为进一步用好怀柔区产业空间资源，推动高精尖产业高质量发展，通过建立健全产业项目评价审核机制，把好源头关，提高资源要素利用效率，吸引一批科技含量高、综合效益好、发展潜力足的高精尖产业项目在我区聚集，积极构建与基础研究相适应的“1123”产业体系，实现区域经济高质量发展，结合我区实际，特制定本办法。
2. 本办法所指的全要素综合评价，是从项目的产业定位、科技创新、绿色低碳、投入产出等要素开展评价。
3. 本办法遵循以下基本原则：

（一）坚持创新引领、绿色集约。瞄准北京市高精尖产业主赛道，引导产业项目聚焦新技术、新工艺、新模式、新业态，积极践行绿色发展理念，促进资源要素集约利用。

（二）坚持提质增效、组团聚集。注重发挥政策引导作用，推动产业项目快速、高效、落地，向主导产业功能区、特色产业园区集聚发展。

（三）坚持规划引领、客观公正。强化空间规划、产业规划等对项目的服务和管控作用，坚持客观公正、真实准确的原则，促进公平竞争，维护市场秩序。

1. 重点支持高端仪器装备和传感器、高端制造业、生命科学、新材料新能源、都市工业、科技服务、以及硬科技孵化器（加速器）等产业方向。

第二章 适用范围

1. 本办法适用于符合市区两级产业定位，申请入区的产业项目。项目主体须具备项目顺利实施和稳定运营的保障能力。
2. 产业项目分为占地类项目和租赁类项目。

（一）占地类项目，指以出让、收购、并购等方式新取得土地使用权的项目。已取得土地使用权进行续建、改扩建等产业项目参照执行。

（二）租赁类项目，指通过租赁方式取得1000平方米（含）以上空间的产业项目。租赁面积低于1000平方米，由各产业空间主体自行评价准入。

第三章 入区条件和评价标准

1. 占地类项目（含利用自有土地类项目），对符合怀柔综合性国家科学中心战略定位的产业项目，应至少满足以下条件中的两条：

1.投资强度不低于1亿元/万平方米；

2.年产值或营业收入不低于2亿元/万平方米；

3.年纳税总额不低于1500万元/万平方米；

4.年研发投入占产值（营业收入）比例不少于3%。

1. 租赁1000平米（含）以上的项目，应至少满足以下条件中的两条：

1.投资强度不低于2000万元/万平方米；

2.年产值或营业收入不低于5000万元/万平方米；

3.年纳税总额不低于500万元/万平方米；

4.年研发投入占产值（营业收入）比例不少于3%。

**第九条** 占地类和租赁类项目，均应至少满足以下条件中的一条：

1.关于能耗指标，工业项目单位产出能耗应不高于0.0364吨标煤/万元；信息和软件业项目单位产出能耗应不高于0.0009吨标煤/万元；科技服务业项目单位产出能耗应不高于0.0268吨标煤/万元。或项目单位产出能耗低于上一年度。

2.关于水耗指标，工业项目单位产出水耗应不高于1.1668立方米/万元；或项目单位产出水耗低于上一年度。

**第十条** 符合下列情况之一的，优先准入：

（一）项目主体核心成员系两院院士、海外院士、国家级人才称号获得者及其团队；省级认定的高水平人才及团队。

（二）国家级、省级认定的工程研究中心、研发中心、创新中心、技术中心、重点实验室等转化的项目。

（三）投资主体系世界企业500强、中国企业100强或中国民营企业100强、跨国公司、上市企业；国家高新技术企业，国家级专精特新小巨人或省市级专精特新中小企业、隐形冠军；省部级认定的制造业单项冠军，以及“独角兽企业”“潜在独角兽企业”等。

（四）项目属于“国家科技重大专项”或同级别的科技成果项目，拥有核心关键技术及自主知识产权。

（五）项目投资且纳税超过入区最低标准的50%。

（六）投资主体整合盘活我区闲置的土地及厂房资源，且项目具有国家专利技术和较高科技含量。

**第十一条** 出现以下任一项情形的项目，不予准入：

（一）属于《北京市新增产业的禁止和限制目录（根据市目录调整随之调整）》禁限范围内的项目。

（二）不符合《建设项目环境保护管理条例》《规划环境影响评价条例》等要求，污染物排放不符合环保相关排放标准。

（三）近三年被信用中国、国家企业信用信息公示系统等信用记录查询渠道列入失信被执行主体、重大税收违法案件当事主体、政府采购严重违法失信行为当事主体等严重失信记录名单。

第四章 评价组织

**第十二条** 建立协调会商机制。成立怀柔区产业项目全要素综合评价领导小组，成员单位由区发展改革委、区财政局、区规自分局、区经济和信息化局、区科委、区住建委、区生态环境局、区国资委、怀柔科学城管委会成果转化与创新协调处等部门组成。领导小组根据项目情况，组织会商。领导小组下设办公室，办公室设在区经济和信息化局，负责统筹协调、执行和落实评价工作，办公室主任由区经济和信息化局局长兼任。日常工作中，由区经济和信息化局牵头，会同各相关单位开展评价工作。

**第十三条** 入区评价流程：

（一）占地类项目（含利用自有土地类项目）评价程序。分会审、终审、出具评价意见4个环节：

1.部门会审

项目方按要求向区经济和信息化局提交《项目综合评价信息表》（简称《项目评价信息表》，见附件1）等相关材料。区经济和信息化局根据项目情况，3个工作日内组织相关成员单位召开专题会，进行项目会商，形成会审意见。

2.区政府终审

经部门会审评价后，由区经济和信息化局提请区政府专题审议。

3.出具评价意见

区政府审议通过后，区经济和信息化局当日向项目方出具《怀柔区产业项目全要素综合评价意见表》（以下简称《意见表》，见附件3），并根据土地性质、产业类型确定备案部门。项目方依据《意见表》办理相关手续，准予入区的产业项目，纳入审批绿色通道，对项目注册、供地、审批手续办理等事宜进行统筹调度。新增工业类用地项目，《意见表》作为项目方参与土地竞买申请的资格条件。

1. 租赁类项目评价程序。分初评、会审、签订入园租赁协议3个环节：

1.项目初评

租赁类项目由园区运营主体进行初审，3个工作日内，《怀柔区产业项目全要素综合评价申请表》（见附件2）报送区经济和信息化局。

2.项目会审

区经济和信息化局根据项目情况，3个工作日内，组织相关成员单位进行会商，形成评审意见。

3.签订入园协议

通过部门会审的租赁类项目，租赁面积在1000-5000平方米之间的项目，由区经济和信息化局根据部门评审意见，当日出具《意见表》；租赁面积在5000平方米以上的项目，经区政府分管领导签批同意后，由区经济和信息化局当日出具《意见表》。园区运营主体2个工作日内与项目方签订《入园租赁协议》（其关键要素见附件4）。

第五章 附则

**第十四条** 项目方应如实提供申请资料，通过评价后不得擅自调整和变更项目投资主体、投资内容和使用性质。《意见表》有效期2年，超过2年未实施或调整投资主体、投资内容和使用性质的项目，项目方应重新提交评价申请。

**第十五条** 过程服务和监督：

产业主管部门、各园区运营主体，作为监管主体对项目实施进行全过程监管和跟踪服务，对在建项目，应当督促项目方在每个季度最后一个月20日之前完成北京市投资项目在线监管平台（依据现行政策进行调整）进展填报，并上传相关佐证材料；对已投入运营项目，应当督促项目方在每年3月底前向区经济和信息化局提交企业自评表（附件5）。其它相关部门，在各自职责范围内做好项目全过程服务保障工作。参与评价的部门、单位，严格把关推进工作。财政、审计等部门按职责分工依法依规履行政策执行的监督职责。

**第十六条** 退出机制：

占地类项目依据《北京市怀柔区产业用地履约监管协议书》（见附件6）执行，利用自有土地类项、租赁类项目参照执行。

**第十七条** 镇乡属地或园区运营主体，自主招商租赁实体空间，每月10号前，将上月签约项目情况，汇总至区经济和信息化局进行备案。

**第十八条** 本办法自发布之日起施行，试行期一年。

|  |
| --- |
| 入区项目准入标准 |
| **主要指标** | **新占地类项目（含利用自有土地类项目）** | **租赁类产业项目（建筑面积1000平方米及以上）** |
| 准入标准 | 地均指标 | 投资强度（亿元/万平方米） | 1 | 0.2 |
| 年产出（亿元/万平方米） | 2 | 0.5 |
| 年纳税（亿元/万平方米） | 0.15 | 0.05 |
| 年度研发投入占销售收入比例 | ≥3% |
| 约束条件 | 单位产出能耗（吨标煤/万元） | 依据怀柔区各行业近两年年度平均水平（工业0.0364；信软业0.0009；科技服务业0.0268），或项目单位产出能耗低于上一年度 |
| 单位产出水耗（立方米/万元） | 依据怀柔区各行业近两年年度平均水平（工业1.1668），或项目单位产出水耗低于上一年度 |

附件1

项目综合评价信息表

（项目方填报）

|  |
| --- |
| 一、项目方基本情况 |
| 项目方全称 |  |
| 项目方地址 |  |
| 营业执照编号 |  | 统一社会信用代码 |  |
| 注册资本（万元） |  | 法人代表 |  |
| 单位性质 |  | 所属行业 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  | 手机号码 |  |
| 联系地址 |  | 传真号码 |  |
| 经营范围 |  |
| 股东（法人或自然人） | 出资额（万元） | 所占股份（%） | 注册地址 | 法人代表 | 银行资信等级 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 项目方基本情况介绍（500字以内） |  |
| 二、项目基本情况 |
| 项目名称 |  |
| 项目类型（生产型/研发型/服务型） |  |
| 行业类型（按国民经济行业分类最新版的中类填写） |  |
| 产业领域类别（高端仪器装备和传感器、高端制造业、生命科学、新材料新能源、都市工业、科技服务、以及硬科技孵化器（加速器、其它战略新兴产业） |  |
| 产品/服务介绍（500字以内） |  |
| 项目建设内容及指标承诺情况（达产时间、产值、收入、税收等） |  |
| 项目建设周期 |  |
| 三、项目用地、租用空间情况 |
| 所属园区或产业区块 |  |
| 拟用空间名称或具体地址 |  |
| 用地指标 | 租赁总建筑面积（平方米） |  | 地上建筑面积（平方米） |  |
| 地下建筑面积（平方米） |  | 配套设施面积（平方米） |  |
| 备注 |  |
| 项目方承诺 | 我方承诺上述内容及其附件均真实有效。法人签字（章）：（盖章） 年 月 日 |
| 项目签约主体意见 | 法人签字（章）：（盖章） 年 月 日 |

附件2

怀柔区产业项目全要素综合评价申请表

（园区运营主体填报）

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目类型 | 租赁类（生产型□ 研发型□） |
| 投资总额（万元） |  | 实缴注册资本（万元） |  | 用地面积（亩） |  |
| 建筑（租赁）面积（平方米） |  |
| 建设内容 |  |
| 园区运营主体评价意见 年 月 日 |
| 备注 |  |

附件3

怀柔区产业项目全要素综合评价意见表

（区经济和信息化局出具）

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目类型 | 新占地类□ 自有土地（新建□ 扩（改）建□）租赁类（生产型□ 研发型□）  |
| 投资总额（万元） |  | 实缴注册资本（万元） |  | 用地面积（亩） |  |
| 建筑（租赁）面积（平方米） |  |
| 建设内容 |  |
| 会审评价意见 年 月 日 |
| 终审评价意见 年 月 日 |
| 备注 |  |

附件4

《入园租赁协议》的关键要素

（园区运营主体参考）

一、项目内容。主要包括：项目名称、主要产品和达产规模、项目用地、项目总投资额。

二、项目方的承诺。主要包括：注册资本、经营期限、五年内的年产值、年纳税、年研发投入强度，服务（孵化）企业数量、服务产品数量、新引进企业数量，引进人才数量、知识产权产出数量、新技术新产品数量、参与制定标准数量、科技创新成果转化数量等内容。

三、对项目方的支持。

四、特别约定。

五、项目方未达成承诺内容的相关约束措施。

六、退出情形和违约责任。

七、适用的法律及争议解决。

八、协议的法律效力。

附件5

企业自评表（企业填报）

|  |
| --- |
| **企业名称（盖章）：** |
| **评价目标** | **评价指标** | **企业自评** | **备注** |
| 经济绩效 | 企业盈利能力 | 达产后年产值或营业收入（亿元/公顷） |  |  |
| 达产后年税收（万元/公顷） |  |  |
| 盈利能力变动水平 | 达产后近三年产值或营业收入平均增速 |  |  |
| 达产后近三年的税收平均增速 |  |  |
| 投资情况  | 新建、改扩建项目投资 | 投资强度（亿元/公顷） |  |  |
| 科技创新能力 | 科技创新投入能力 | 达产年研发费用占总收入比重 |  |  |
| 达产后近三年研发费用平均增速 |  |  |
| 达产年研发人员占总员工数量比重 |  |  |
| 科技创新产出能力 | 达产年发明专利数（件） |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位产出能耗、水耗情况 | 单位产出能耗（吨标煤/万元） |  |  |
| 单位产出水耗（立方米/万元） |  |  |
| 填表人： 联系电话： |

附件6

北京市怀柔区产业用地履约监管协议书

项目名称：

项目单位：

准入产业：

签订时间：

签订地点：

甲方：北京市怀柔区经济和信息化局

乙方：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权转让出让暂行条例》、《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见》（京政发〔2017〕39号）、《北京市怀柔区人民政府关于落实<北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）>的试点实施方案》及其他有关规定，结合乙方承诺标准（见附件：企业评价表），甲方受怀柔区人民政府委托，对乙方产业用地使用情况实施监管，甲乙双方经协商一致订立此协议。

第一条 重点产业项目基本情况

宗地编号：

土地位置：

土地功能：

总用地面积（平方米）：

总建筑面积（平方米）：

## 准入产业类别（准入产业应属于《北京市十大高精尖产

## 业登记指导目录（2018年版）》范围）及项目内容：

##

##

项目名称：

土地使用年期（年）： 20 年

第二条 甲方权利和义务

（一）甲方应为产业用地项目提供指导性服务。

（二）甲方每年度对乙方承诺标准（见附件：企业评价表）完成情况进行监督审核。

第三条 乙方权利和义务

（一）乙方有遵守相关法律法规及服从甲方依法管理的义务。

（二）土地使用合同约定的使用年限届满，乙方如需继续使用本协议项下宗地，应至少不迟于土地使用合同约定的使用年限届满前一年向怀柔区人民政府提交续期申请书，经高精尖领导小组审核，如项目符合怀柔区产业规划和产业用地要求，且依然正常生产并保持增长态势，可以重新依法办理供地租地手续。

（三）乙方获得的上述产业用地只能用于本协议第一条“重点产业项目基本情况”中约定项目的建设。乙方不得对土地及厂房进行转让、销售、出租；不得改变土地使用性质和确定的使用用途。

（四）乙方须按照其与规划自然部门签订的《土地使用权出让（出租）合同书》约定的时间开发利用土地。

（五）乙方承诺：

1.产业准入：乙方自竞得用地之日起，至出让年限届满，需符合协议第一条规定的准入产业类别。

2.投资强度：原则上，本项目固定资产投资强度不低于 1 （亿元/公顷）。

3.产出效率：原则上，达产后年产值或营业收入不低于 2 （亿元/公顷），年税收不低于 1500 （万元/公顷）。

（六）对于甲方或甲方委托的专业机构核查乙方建设项目的产业准入情况、固定资产投资强度、产出效率及节能环保等落实情况，乙方应主动配合，在甲方的核查通知书要求的时限内提供相关资料。

（七）本项目使用的地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后7日内，向甲方书面报告地块变动情况。逾期未报告的，视作乙方违约，甲方有权责令乙方整改，并按照本协议第四条规定的相关措施追究乙方责任。

第四条 退出情形及监管措施

经甲方核查有下述情形发生的，甲方有权要求乙方制定整改提升计划，并根据项目实际情况，给予乙方6个至12个月的整改期限，若乙方在达标期限截止时仍未达标，应自行退出，视企业规模6至12个月内完成退出（办公用房及厂房腾空、人员安置完毕，债权、债务清算完成及其他退出事宜），甲方应当提请规划自然部门解除土地出让合同：

（一）乙方自获得《中华人民共和国不动产权证书》之日起3年内未完成固定资产投资计划、且未达到初步生产条件（包括并取得生产经营相关各种证照、证件等各种手续）的。

（二）乙方五年后（是指自取得《中华人民共和国不动产权证书》开始到当年12月31日按一年计算，其余4年为完整会计年度）未达到承诺标准（第三条第五项标准）[[1]](#footnote-0)。

（三）擅自改变土地用途；违反土地使用权出让合同约定；未经甲方同意，乙方对土地、厂房进行转让、销售、出租的。

（四）乙方未经甲方批准，以转让、出租或者股权变更等方式擅自变更该地块产业准入类别的。

（五）乙方项目投产后出现停产半年以上、公司解散等情况的。

（六）乙方生产经营过程中的能耗、水耗、环保、安全等不符合国家标准和要求。

第五条 退出补偿

对乙方以出让方式取得建设用地使用权的项目，提前收回乙方工业用地使用权时，按约定返还乙方已缴纳的剩余年期土地出让价款，依法依规无偿收回土地的情况除外；对乙方地上可继续使用的建筑物，按照重置价格结合成新程度评估确定补偿价格；原则上，如乙方未达到承诺的年税收不低于 1500 （万元/公顷），从未达到承诺标准的年份起至退出年份，不足年税收的部分从退出补偿款中扣除。

第六条 附则

（一）甲乙任何一方对由于自然灾害、战争或国家政策调整等不可抗力造成的本协议部分或全部不能履行，甲乙双方均不承担相应法律责任。

（二）甲乙双方因履行本协议发生争议的，应当友好协商解决。如协商未果，任何一方均有权向北京市怀柔区人民法院提起诉讼。

（三）本协议作为签订供地合同的附件，与供地合同具有同等法律效力。

（四）本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

（五）本协议一式四份，甲乙双方各持两份，具有同等法律效力。

（六）本协议书未尽事宜,双方通过友好协商解决,可另行签订补充协议,本协议的补充协议、附件同为本协议不可分割的组成部分，与本协议书具有同等的法律效力。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（盖章）：法定代表人/授权代表（签字）：签订时间： 年 月 日 | 乙方（盖章）：法定代表人/授权代表（签字）： 签订时间： 年 月 日  |

|  |
| --- |
| **企业名称（盖章）：** |
| **评价目标** | **评价指标** | **企业自评** | **备注** |
| 经济绩效 | 企业盈利能力 | 达产后年产值或营业收入（亿元/公顷） |  |  |
| 达产后年税收（万元/公顷） |  |  |
| 盈利能力变动水平 | 达产后近三年产值或营业收入平均增速 |  |  |
| 达产后近三年的税收平均增速 |  |  |
| 投资情况  | 新建项目投资 | 投资强度（亿元/公顷） |  |  |
| 科技创新能力 | 科技创新投入能力 | 达产年研发费用占总收入比重 |  |  |
| 达产后近三年研发费用平均增速 |  |  |
| 达产年研发人员占总员工数量比重 |  |  |
| 科技创新产出能力 | 达产年发明专利数（件） |  |  |
| 填表人： 联系电话： |

1. 对于符合怀柔综合性国家科学中心战略定位的产业项目，履行相关程序后，可适当放宽相关指标门槛。 [↑](#footnote-ref-0)