附件1：

**雷州市省级（菠萝）现代农业产业园核心区**

**项目准入管理暂行办法**

（征求意见稿）

为规范雷州市省级（菠萝）现代农业产业园核心区招商项目准入程序，保障符合产业发展方向的优质项目落户和土地的集约高效使用，实现资源要素配置和效益最优化，促进产业园高质量发展，根据国家、省、湛江市有关法律法规和政策规定，结合园区实际，特制定本办法。

**第一条** 本办法适用于雷州市省级（菠萝）现代农业产业园核心区招商项目。

**第二条** 核心区范围内所有引进的供地农业产业项目必须实行准入管理。

**第三条** 所有准入项目均需在雷州市英利镇进行注册登记，设立具有独立核算法人资格的企业，并且在雷州市英利镇区域内依法缴纳各项税款。

**第四条** 项目准入基本条件

**（一）产业条件**

1.项目应符合国家、省、湛江市相关法律、法规、规章及规范性文件的要求，符合雷州市省级（菠萝）现代农业产业园核心区的产业发展规划、国土空间规划、生态环境保护规划和其他相关规划要求。

2.投资主体是世界500强企业、中国500强企业、优质上市公司、行业龙头企业、国家高新技术企业优先。

**（二）经济指标条件**

**1.投资强度**

项目用地范围内单位土地面积的固定资产投资额（包括厂房、设备投资和地价款）。农业产业项目要求不低于200万元/亩，仓储物流项目要求不低于50万元/亩。项目原则上一次性完成投资，如确需分期建设的，首期投资额原则上不低于项目总投资的 50%。

**2.产出强度**

项目达产后用地范围内单位土地面积的年度产值（或营业收入），要求不低于250万元/亩。

**3.税收强度**

项目用地范围内单位土地面积年度缴纳的税收额（不含关税、海关代征增值税、消费税），要求实际入库税额不少于8万元/亩。

**（三）其他指标条件**

项目的环保、安全、能耗等指标应当达到国内先进水平，符合雷州市省级（菠萝）现代农业产业园核心区有关管控要求。

**第五条 项目准入流程**

**（一）项目接洽**

雷州市各镇（街）、各市直单位均可以进行项目线索收集及前期接洽工作，之后由雷州市英利镇人民政府组织项目信息采集等后续工作，组织项目信息采集，包括项目方的经济、科技、行业及投资方等项目信息，进行分类档案管理，并根据入园条件和要求对项目进行预审。

**（二）入园申请**

达成投资意向的项目，提交以下入园申请材料：

1.项目投资申请表；

2.项目投资建设计划书或可行性研究报告（包括项目概况、投资主体介绍、主要产品或服务说明、生产设备和工艺流程、经济社会效益分析、以及安全、环保、节能等方面内容）；

3.项目初始发起企业营业执照、法定代表人的身份证明 (复印件，外商投资企业同时提交批准证书)；

4.项目初始发起企业上年度财务审计报告或财务报表；

5.项目资金来源证明；

6.项目初始发起企业品牌、资金、技术和营销等方面的佐证资料。

**（三） 组织评估**

1.雷州市英利镇人民政府收到申报材料后，提请雷州市人民政府牵头组织相关部门对项目进行分析评估并书面征求有关职能部门意见。

（1）雷州市人民政府牵头组织相关职能部门或委托第三方机构负责对拟落户项目所属产业政策类别、对地区经济社会发展的带动影响、产业可持续发展、项目综合能耗、项目投资强度、单位产值、企业基础、企业经营能力、资金实力、团队能力、行业地位、市场占有率、项目科技创新及研发能力、单位税收贡献、盈利水平等内容进行评估，并提出明确意见。

（2）雷州市自然资源局负责对拟落户项目选址、用地开发强度等内容进行评估，并提出明确意见。

（3）湛江市生态环境局雷州分局负责对拟落户项目是否符合国家环境保护法律法规、政策和环境准入条件等内容进行评估，并提出初步意见。

（4）雷州市应急管理局负责对拟落户项目安全生产方面内容进行评估，并提出明确意见。

（5）项目涉及其他有关事项，另行征求职能部门意见。

2.根据需要开展专家论证或征求有关专家的意见。

3.对需要进一步现场考察的项目，由雷州市英利镇人民政府提请雷州市人民政府组织有关职能部门或专家对项目进行现场考察。

**（四） 项目初审**

由雷州市英利镇人民政府综合准入项目评估意见后，提出初审意见。

1. **项目评审和审定**

通过初审后，需组织评审和审定。由雷州市招商引资工作领导小组办公室提请召开“雷州市招商引资联席会议”对项目进行评审。通过评审的项目，由雷州市英利镇人民政府提交市政府审定，审定通过后，由雷州市人民政府委托雷州市英利镇人民政府与项目方签订《项目投资合作协议》。

**（六）**通过审定的项目在雷州市英利镇办理注册登记后，雷州市英利镇人民政府根据项目准入审定意见出具《雷州市省级（菠萝）现代农业产业园核心区投资项目准入通知》。

**（七）**通过审定准入的项目,原则上应与雷州市英利镇人民政府签订相应的《项目投资合作协议》。

**第六条**  **项目用地**

项目用地，依法采取网上竞价方式出让土地使用权。

**第七条**  **项目管理**

投资方从达产年开始，若未能完成达产税收指标8万元/亩，承诺向雷州市人民政府缴交税收指标差额，用于补偿园区基础设施建设成本；若连续五年，平均年税收达不到指标要求，雷州市人民政府有权按土地交付时价格收回土地，并根据双方有关约定对地面建筑物进行适当补偿。

**第八条** **项目退出机制**

为确保土地资源有效利用，对以下不履行合同、不按期开工、慢建久拖等圈地、囤地等行为实行项目退出机制。

（一）项目造成土地闲置的，严格按照《闲置土地处置办法》等规定进行处置。

（二）对慢建久拖或烂尾工程，在约定建设期内未建成投产的项目，或虽按期投产但固定资产投资低于协议约定额度80%的，取消一切优惠政策。

（三）对分期投资项目，首期固定资产投资低于协议约定额度80%的或超期未竣工的，取消一切优惠政策，同时不再签订相关后续投资协议。

（四）项目竣工投产后，若3年内产出强度、税收强度未达到协议约定值80%的, 取消一切优惠政策。

**第九条** 本办法由雷州市招商引资工作领导小组办公室负责解释。

**第十条** 本办法自印发之日起实施，有效期 3 年。