附件

大足区招商引资项目全生命周期闭环管理服务办法（试行）（征求意见稿）

为加强和改进新形势下全区招商引资工作，实现招商引资流程规范、职责明确、效率提高、服务优化，切实提高招商引资质量和水平，特制订本办法。

第一章 招商引资

第一条【引入条件】 招商引资项目引入应符合国家法律法规和政策，符合国家、市产业政策及节能环保、安全生产要求，符合大足区产业规划和国土空间规划、项目投入产出（税收）强度，符合政府投入（土地成本等）和项目产出（增值税和企业所得税）平衡年限要求并依法纳税。

第二条【项目谋划】 立足全区产业现状、资源禀赋，准确把握市场规律和行业龙头企业投资导向，科学谋划一批强优势、补短板、盘存量、促整合的项目，建立动态管理的项目储备库。筛选重点领域细分赛道，研究制定产业链“五图”（产业链图、技术路线图、应用领域图、区域分布图、产业招商地图）“五清单”（产业链重点生产企业清单、核心配套企业清单、断链断供风险清单、重点项目清单、政策清单），制定个性化产业链招商方案。

第三条【信息挖掘】

（一）重点目标。瞄准“粤港澳大湾区”“长三角”“京津冀”等重点区域，重点聚焦全市“33618”及我区“246”先进制造业集群体系，紧盯世界500强、中国500强、央企、单项冠军企业、“专精特新”和“独角兽”等企业投资意向，建立动态管理的目标企业库。

（二）信息渠道。从服务、情感、利益、战略等方面精心维护各信息渠道及优秀人士关系，充分挖掘资源获取线索信息。

1．产业渠道：企业、展会、商会、行业协会、专业技术协会、产业论坛、创新大赛。

2．政府渠道：国家部委、市级部门、驻外机构。

3．网络渠道：关键词组搜索；订阅和推送、自媒体、广告、软文宣传；聊天、分享、社群、私域流量；智慧招商平台。

4．专业渠道：科研院所、高等院校、专业学会、杂志社、专家学者。

5．基金渠道：风投、证券、银行、基金公司。

6．中介渠道：企业咨询机构、专业招商机构。

7．其他渠道。

第四条【信息处理】 各招商主体单位搜集的线索信息应借助企查查、天眼查等各种工具进行认真分析、评估、筛选，符合引入要求的进入各单位在谈项目库，填写《大足区招商引资项目信息表》，每月报送区招商投资局汇总。其他单位搜集的线索信息报送至区招商投资局进行甄别、分析、评估、筛选，对有重要价值的线索信息，分派至有关单位具体牵头对接落实。

第五条【初次对接】 初次对接应做到热情、专业、周到、精准，按照“三看”（看团队、看商业模式、看产品）“六有”（产业有前景、产品有市场、企业有利润、员工有工资、政府有税收、社会有效益）的招商工作法全面开展尽职调查，准确了解投资企业的真实背景、资产情况、信用情况、产能评估、税收贡献、环境影响、技术先进性、工艺成熟性、品牌影响力等情况。

第六条【跟踪推进】 对符合产业引入要求、投资意向较强的投资企业要抓住关键人物和关键环节不松手，积极走出去请进来。坚持实行招商引资“一把手工程”，对重大项目、重要客商，区委、区政府主要领导亲自推进、亲自对接、亲自督办，重特大项目组建工作专班高效推进。

第七条【商务谈判】 谈判前要认真研究我区对接引进项目的优势、劣势，知晓竞争对手情况，掌握企业投资需求，准备好项目承接书等。谈判中要讲究策略，彼此相互尊重、寻找共同利益点，算好项目平衡账，打好组合拳，严守政策底线。

（一）平衡测算机制。原则上政府土地投入等支持，与企业自正式投产之日起对大足区的地方经济发展贡献（全口径税收）平衡期限为：

1．新增用地类。一般工业类项目原则上为8年（其中化工类项目原则上为5年），商贸流通类项目原则上为9年，文旅、农业精深加工类项目原则上为10年。

2．租赁物业类。工业类项目原则上为3年，商贸流通类项目原则上为4年，文旅、农业精深加工类项目原则上为5年。

对于科技含量高、附加值大的、特别重大的项目实行“一企一策”。

（二）土地出让价格。自企业正式投产之日起至第五个周期年亩均税收达到10万元/亩，一般工业项目用地土地出让价格原则上不低于12万元/亩，化工类项目用地土地出让价格原则上不低于25万元/亩，特别优质的项目不低于国家规定的土地等别相对应的最低价标准。医疗卫生、健康养老、教育文体、旅游等产业用地出让底价可按基准地价的70%确定。

（三）租用标准厂房价格。自企业正式投产之日起至第五个周期年，一般工业类项目平均税收强度达到25万元/1000㎡，租用国有标准厂房租金指导价为：一楼带桁车的11元/㎡·月，一楼不带桁车的10元/㎡·月；二楼及其以上8元/㎡·月。标准厂房实际执行价可根据市场情况、不同地段等因素调整。

（四）投入产出强度。新增用地一般工业类项目投资强度不低于330万元/亩、产出强度不低于560万元/亩/年、税收强度不低于10万元/亩/年；化工类项目投资强度不低于350万元/亩、产出强度不低于600万元/亩/年、税收强度不低于25万元/亩/年；商贸物流类项目投资强度不低于200万元/亩、产出强度不低于450万元/亩/年、税收强度不低于10万元/亩/年；文旅类项目投资强度不低于100万元/亩，产出强度不低于200万元/亩/年、税收强度不低于5万元/亩/年；农业精深加工项目投资强度不低于200万元/亩，产出强度不低于260万元/亩/年、税收强度不低于5万元/亩/年。

第八条【首报首谈】 投资总额5亿元（外资500万美元）以上或其他确有必要申报的产业项目在正式洽谈后、签订正式投资合同前，可向区招商投资局申报首谈备案。对通过审核的首报单位，赋予3个月首谈保护期，期满退出首谈保护，非首报单位，赋予项目排队洽谈资格。首谈保护期其他单位不得进行项目洽谈或实施任何可能干扰谈判的行为。

第九条【项目流转】 退出首谈保护的项目，由区招商投资局按照全区产业布局，优先推荐排队单位对接洽谈，项目落地后首谈单位享受30%的招商考核分成。鼓励各单位通过区招商投资局引荐项目到更符合产业定位的承接单位，对引荐落户的享受50%的招商考核分成。

第十条【合同起草】 项目洽谈成熟后，项目引进单位根据项目谈判情况对合同标准文本的条款进行细化、完善、补充、修改。项目合同书应明确项目相关投资约定以及相关政策条件，并同时约定相关保证金及违约责任条款，做到权利与义务对等。不得涉及返还税收或非税收入（土地款、城市建设配套费等）、社会保险费以及限制企业自主经营的相关条款。

第十一条【项目评审】 项目引进单位应将洽谈成熟、论证充分的项目提请分管区领导召集区财政局、区司法局、区招商投资局、区经济信息委、区审计局、区规划自然资源局等部门进行评审（必要时可由项目引进单位召集评审）。重点围绕以下内容开展审查评估，并出具评审会议纪要。

（一）产业政策。重点评审项目是否符合国家产业准入标准和园区产业布局，是否属于国家鼓励类产业，是否属于高新技术产业，是否属于战略性新兴产业，是否属于我区支柱产业和重点培育产业，是否符合节能减排要求。

（二）安全影响。重点评审项目是否属于禁止或限制类项目，是否存在使用应当淘汰的危及生产安全的工艺、设备。

（三）生态环境影响。重点评审项目是否符合生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单（三线一单）的要求，对公众利益特别是项目建设地的公众利益是否产生重大不利影响，污染防治对策措施以及经济技术论证等。

（四）规划布局。重点评审项目的建设规划与要求是否符合区域总体规划及园区规划，评估项目选址区域布局的合理性，是否与周边已建、在建和其他待建项目具有相容性，是否符合国家及我区有关建筑密度、建筑容积率等指标要求。

（五）用地规模。重点评审项目的土地总体利用等相关指标，评估项目土地利用、土地出让、土地性质的合理合法性，引进项目用地是否符合用地集约和产业集聚原则等。

（六）经济效益。重点评审项目的行业属性、投资规模、投资强度、税收贡献率、产能规模、产出效益等情况，评估项目达产后对大足区经济社会发展的拉动作用。

（七）科技含量。重点对项目的科技含量及技术团队情况进行评估，项目采用商业模式及管理团队情况等，并根据实际情况提供合理化建议。

（八）投资实力及经营风险。主要对项目投资者及其投资企业的基本情况、资本结构、组织结构、领导者素质及资信状况、经营风险和项目成长能力等方面进行分析评审。

（九）政策扶持情况。主要对投资合作协议中涉及的有关政策条款和合作内容进行分析评审。

原则上不符合土地利用规划、生态环境要求和有重大安全生产隐患的项目，不予研究。

第十二条【项目上会】 评审通过的项目合同书经法律顾问审核并送区司法局进行合法性审查，报请分管区领导同意后由区招商投资局按规定提请上会审定。未突破我区招商引资普惠政策的项目按程序报请区长办公会审议；对突破招商引资普惠政策的项目或单个项目用地规模达到50亩以上或兑现产业发展扶持资金达500万元以上的，符合其中任何一条的，按程序提请区政府常务会审定。单个项目用地规模在100亩以上或兑现产业发展扶持资金超过3000万元的，经区政府常务会审议同意后，报区委常委会审定。

项目上会应提交以下材料：项目投资协议、项目商业调查书（特大项目提供尽职调查报告）、项目经济平衡测算表、项目评审会会议纪要、区司法局合法性审查意见。项目评审通过后，原则上15个工作日内上会审议。

第十三条【项目签约】 会议通过的招商引资项目原则上由项目引进单位（或项目承接单位、政府平台公司）与投资方签订投资协议，重特大项目可由区政府与投资方签订投资协议。项目审议通过后，原则上在15个工作日以内完成协议签订。

第十四条【合同备案】 项目合同签订后，项目引进单位应及时将项目合同文本及电子文档、评审材料等相关资料送区司法局、区招商投资局备案建档，以区政府名义签订的合同须报区政府办公室存档。项目资料不得随意放置、销毁、丢弃。

第二章 投资促进

第十五条【落地服务】 项目签约后，按照“谁签约、谁负责、谁跟踪”的原则，由项目责任单位明确专人代办项目手续，开展“保姆式”服务，重特大项目成立服务专班。实行一个项目、一名区级责任领导、一个目标、一张工期表、一抓到底的“五个一”工作机制，责任领导根据工作需要适时组织召开调度会，听取专题汇报，深入现场了解情况，查找问题原因，协调解决困难和问题。

第十六条【落地保障】 签约后原则上园区平台公司6个月内完成场平以及道路、管网等基础设施建设并交付土地，项目引进或承接单位协助投资企业6个月内完成建设工程规划许可、建筑工程施工许可等前期建设手续，涉及市级环评、安评、能评等事项的主动协调上级部门及时完成审批备案，区规划自然资源局迅速启动用地保障程序，在前期工作完成后及时公开出让，租赁厂房项目原则上园区平台公司1个月内交付厂房。创新土地供应方式，探索推行先租后让、租让结合、标准地出让等新型供地模式，全力保障水、电、气等生产要素供给，实现招商引资项目高效落地。

第十七条【落地开工】 项目责任单位要从企业注册、开户、选址、用地、环评、设计、概算、招标投标、开工、施工、竣工、验收、投产（投运）等环节设置管控节点，制定项目履约进度跟踪表，并派专人进行跟踪监督，推进项目落地开工。签约后原则上供地项目6个月内、租赁厂房项目45天内应开工建设，开工后原则上1个月内推进项目入库。

第十八条【投产达效】 项目责任单位及相关部门要提供良好的投资环境，积极协调企业在生产、生活中的各种问题，在资源要素、资金支持、创新发展等方面给予充分保障和支持，推进企业投产达效。开工后原则上供地项目18个月内、租赁厂房项目3个月内应投产，投产后原则上2年内应升为规上企业、3年内应达效，制造业4年内申报为国家高新技术企业。

第十九条【综合评价】 区经济信息委会同相关单位对工业企业亩均效益指标（亩均增加值、亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、全员劳动生产率、研发费用占主营业务收入比重）进行综合评价，根据企业综合评价得分高低，分别划为A、B、C、D四类。对A、B、C、D类企业在用地、用电、用水、用能、信贷等资源要素配置上实施差别化措施。对A、B类企业，在资源要素、资金支持、创新发展等方面给予充分保障和优先支持，推进C、D类低效企业分类改造提升、转型升级。

第二十条【考核激励】 对标市考核任务和全区高质量发展要求，聚焦“招商、投资、建设、投产、达产”五个阶段效能，重点考核资金到位额及增长率、开工率、招大引优等指标。每月在政府常务会上通报“招商工作活跃指数”，发布“招商赛马榜”，晒动态、晒投资、晒进度、晒绩效、比干劲。

第三章 项目监管

第二十一条【监管主体】 项目落户到开发区（园区）等承接单位的，由项目承接单位负责项目合同履约监管服务工作；项目落户到开发区（园区）等承接单位以外的，由项目引进单位负责项目合同履约监管服务工作；区规划自然资源局履行用地合同签订、交地、开竣工和低效闲置土地监管服务工作；经开区投资局统筹协调督促经开区范围项目合同履约监管服务工作；区招商投资局统筹协调督促全区项目合同履约监管服务工作；其他部门按职责负责项目合同的监管服务工作。

第二十二条【风险防范】 合同履行过程中出现可能影响合同正常履行情形的，项目合同监管服务单位应及时向区政府、经开区管委会提交预警报告，提出处理意见，并抄送行业主管部门和区司法局，同时采取约谈企业、制定“一企一策”整改方案等措施应对合同风险的发生。已发生企业违约等合同纠纷的，相关单位应首先通过协商、调解方式解决合同纠纷，经协商或者调解达成一致意见的，应当签订书面补充协议，经协商或者调解不能达成一致协议的，按协议约定方式解决争议。

第二十三条【综合处置】

（一）对产出效率差的项目（未达到合同约定纳税额的用地项目；按合同约定已建成，企业处于未投产（运营）、停产或半停产6个月以上的项目；租赁区属国企标准厂房，未达到合同约定纳税额或逾期未支付租金的项目）应向企业主张权利，推进企业转型升级、兼并重组、二次招商、自主改建、清退出场、司法处置等。

（二）对建设未完成的项目（已动工开发建设的土地面积超过应动工开发建设土地总面积的三分之一，但在约定的建设工期满时，仍未达到约定建设面积的或用地范围内尚有成片空地，按空间规划可开发利用而未开发的项目；开工后中止开发建设连续6个月以上未继续开发建设的项目；超过合同约定竣工期限6个月以上未竣工的项目）应向企业主张权利，推进企业限期建设、分割转让、协议收购等。

（三）对涉嫌闲置用地项目（国有建设用地使用权人超过《国有建设用地使用权出让合同》约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的项目；已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足四分之一，中止开发建设满一年的项目）处置方式：征缴土地闲置费、无偿收回、有偿收回。

（四）对不符合要求的项目（国家相关政策规定的禁止类、淘汰类产业项目；不符合能耗、安全生产和环保要求的项目；不符合国家有关产品技术、质量、规模标准的项目）应向企业主张权利，推进企业自主改造、土地置换、淘汰退出、腾笼换鸟等。

双桥经开区、大足高新区另有规定的，从其规定。

附件：大足区招商引资项目全生命周期闭环管理服务流程图

附件

