

惠政文〔2022〕6号

**郑州市惠济区人民政府  
关于印发惠济区新型工业用地项目准入与评估  
管理办法（试行）的通知**

各镇人民政府，各街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

《惠济区新型工业用地项目准入与评估管理办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际贯彻落实。

2022年2月11日

# 惠济区新型工业用地项目准入与评估 管理办法（试行）

为规范惠济区新型工业用地管理，强化产业项目引进统筹力度，提高决策科学性，加快项目落地，推动全区产业结构优化，加快经济社会高质量发展，结合惠济区实际，制定本管理办法。

## 一、适用范围

本办法适用于惠济区行政区域内符合城乡规划的新型工业用地项目的实施和管理。

新型工业用地是指从第二产业中分离出用于新一代信息技术（5G、云计算、大数据、物联网等）、高端装备、生物医药、节能环保、数字安防、文化创意、新能源新材料，未来产业中人工智能、航空航天、机器人、工业设计以及其他产业的研发、设计、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等用地。

## 二、组织实施

成立惠济区新型工业用地项目准入与评估工作领导小组（以下简称领导小组，见附件），统筹推进新型工业用地项目准入与评估各项工作。

1. 区科工局：负责审查工业和科技类项目是否符合国家及区域产业导向、投资强度、投入产出的合理性及可行性，认定项

目是否属于高新技术领域范围，项目实施主体是否属于高新技术企业等要求。统筹协调项目准入、达产验收等工作。

2. 市自然资源和规划局惠济分局：依据区产业规划、产业准入等，统筹做好相关用地规划和供应计划编制工作；依据产业准入用地条件和出让前置条件，协调做好土地供应方案的编制及土地出让工作。负责审查项目所属地块是否符合相关城乡土地规划；在项目准入后，配合上级主管部门做好用地手续报批和土地成交后置审查工作；配合上级主管部门做好土地节约集约利用工作，防止土地闲置低效利用。

3. 区商务局：负责产业项目的引进落地工作，审查是否符合外商投资管理有关要求。

4. 区发改委：负责权限内企业投资项目备案，区级政府投资项目建议书、可行性研究报告、初步设计审批工作，按权限分工开展固定资产投资项目节能审查工作。

5. 区财政局：负责项目财政审核，组织实施项目违约后的评估回购等工作。

6. 市生态环境局惠济分局：负责审查认定项目是否符合环保要求；在项目准入后负责跟进项目环评的审批。

7. 区应急管理局：负责对项目的安全生产问题提出评价意见；在项目准入后加强动态监管。

8. 区税务局：负责审查项目依法缴纳税收（含代征基金）情况，督促企业依时足额缴税。

9. 区住建局：负责区级管辖权限范围内工程建设活动的监督管理。

10. 区文化旅游体育局：负责审查文化创意类项目是否符合国家及区域产业导向、投资强度、投入产出的合理性及可行性、建设周期等要求。

11. 区政务服务和大数据管理局：负责审查大数据类项目是否符合国家及区域产业导向、投资强度、投入产出的合理性及可行性、建设周期等要求。

12. 区市场监管局：负责企业的工商、税务登记注册工作。

13. 区统计局：负责督促企业及时纳入统计库，项目验收阶段相关指标的核算。

14. 区规划发展中心：负责协调配合项目选址等前期规划工作。

### 三、准入条件及申报流程

#### （一）主体准入条件

1. 投资主体或主要投资者不存在闲置土地、严重低效利用土地、转让土地行为和任何资信问题。

2. 必须在惠济区设立独立核算法人，及时完成工商、税务登记注册，认缴资本金按合同约定及时足额到位。

3. 投资主体系世界 500 强或中国 500 强企业、民营 500 强、央企、国企、上市企业、国家重点支持的高新技术企业、豫商回归的鼓励类优质项目；经认定的高新技术企业或国家级技术创新

示范企业；近3年内作为前3名承担单位，承担过国家重点项目（863、973、国家科技支撑计划）或获得过国家科学技术奖；拥有国家级工程技术研究中心或重点实验室、技术创新中心、工程实验室工程研究中心、企业技术中心；企业研发投入占主营业务收入的比重达到5%以上。满足以上条件之一的，可优先准入。

## （二）项目准入条件

1. 引进的项目必须符合国家、省、市、区的产业发展导向，符合经济和社会发展规划、相关城乡土地规划和其他有关规划及政策，重点引进新一代信息技术（5G、云计算、大数据、物联网等）、智慧双碳（新能源产业、节能环保等）、智能制造（高端装备制造制造业、新材料、生物医药等）等新兴产业，具体按产业分类指导目录实施分类。超出上述产业范围，但对惠济区产业结构调整 and 转型升级具有重要意义的重大特色项目，或对提升惠济区竞争力、影响力、吸引力和开放度作用明显的项目，以及产业链急需的相关项目。

2. 项目必须严格达到国家环境保护、节能降耗、安全生产等方面有关规定和要求。

3. 属于国家重点支持高新技术领域、核心关键技术、拥有自主知识产权，对惠济区产业结构调整 and 转型升级具有重要意义的重大特色项目且对提升惠济区经济或税收增长较大的项目；拟投入强度、产出强度和税收贡献度或前三年的平均亩均税收已经达到或超过准入要求的1.5倍以上；总投资10亿元人民币以上

的鼓励类实体经济产业项目。满足以上条件之一的，可优先准入。

### （三）投入产出准入条件

1. 用地标准：参照《郑州市人民政府关于新型工业用地管理的实施意见（试行）》（郑政〔2019〕10号）、《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于优化产业用地管理促进产业高质量发展的指导意见》（郑办〔2020〕18号）等文件要求执行。

2. 投资强度：投资强度（投资总额/占地面积）不低于800万元/亩。

3. 单位用地产值：年度总产值不低于800万元/亩。

4. 单位用地税收：项目达产后亩均税收不低于40万元/亩。

5. 万元增加值综合能耗符合要求。

6. 满足环境保护、安全生产要求。

### （四）申报流程

1. 提出申请。项目投资主体向所属行业主管部门提交拟投资项目评估资料。

（1）项目基本情况表及其预审、初步踏勘意见。

（2）项目申请报告。主要内容包括：项目的背景和必要性（或可研报告），企业的基本情况和财务情况、投资项目基本情况、产品的先进性、研发人员数量及研发投入。项目申请报告原则上须委托具有相应工程咨询资质的单位编制。

（3）投资方营业执照复印件和法定代表人身份证复印件、主要投资者身份证复印件（境外投资企业提供商业登记证等主体

资格证明); 产品属于国家重点支持高新技术领域范围的证明材料、高新企业证书、产品专利证书等。

(4) 近 6 个月内的开户行资信证明以及要求提供的其他材料。

2. 申报受理。各行业主管部门收到申请资料后, 根据本办法对项目进行预审, 预审同意后报领导小组办公室审核。

3. 审核认定。领导小组办公室根据行业主管部门初审意见, 组织相关单位对拟引进的项目准入资格开展审查、评审相关工作, 出具相关书面意见, 提交区政府常务会议研究。

#### 四、监管考核

坚持“产业导向、生态环保、产业集聚、用地集约、资源节约、亩产为先”的原则, 按照“科学合理、客观公正、实事求是”的要求, 建立项目用地生命周期管理机制, 全程跟踪项目建设和生产进度, 在相应开工、竣工、验收阶段, 组织相关部门对投入产出约定事项的履行情况进行评估考核, 强化事中事后监管。

(一) 日常监管。项目所在镇(街道)作为监管主体, 加强对新型工业用地项目的日常巡查, 按照约定条款对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监督; 有关职能部门根据各自职能对新型工业用地项目进行指导和监督。

(二) 达产验收。项目建成投产后, 领导小组办公室在约定期限内, 组织相关单位对《投资建设合同》《产业发展承诺书》约定和承诺内容进行达标考核。达标考核通过的, 出具项目达标

验收意见；达标考核未通过的，按照规定追究违约责任，同时给予最长不超过两年的整改期；经整改后仍未达到验收标准的，由领导小组研究后，提交区政府常务会议研究。

### （三）项目退出

1. 企业因自身原因终止项目建设的，可向领导小组办公室提出退还土地申请，经区政府批准后，资源规划部门依法定程序解除《国有建设用地使用权出让合同》。

2. 在开竣工阶段，按照投入产出约定进行评估，未达到要求的，按照约定收取相应的违约金，以及采取其他约束措施；违约情节严重的，按照合同约定，上报市自然资源和规划局，解除《国有建设用地使用权出让合同》。

3. 在达产及以后阶段连续两个考核期未达到约定事项要求的，按照相关约定，可选取以下一种或多种方式处理：

（1）新型工业用地土地供应对象不得享受惠济区的竞争性财政奖励或补助。

（2）按照投入产出约定的税收要求，新型工业用地土地供应对象补缴税收实际缴纳值与约定税收值之间的差额，应以缴纳违约金的方式缴纳。

（3）暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见。

（4）将新型工业用地土地供应对象的违约行为列入信用信息档案，通过信用郑州网统一向社会公布。

（5）上报市政府收回建设用地使用权。

(6) 区政府制定的其他违约处置方式。

## 五、其他

1. 投资建设合同和产业发展承诺书签订。新型工业用地出让后，各行业主管部门负责组织竞得单位在4个工作日内，与区政府签订《投资建设合同》和《产业发展承诺书》，明确达产验收指标和达产验收期限，以及相应的违约处置措施。对已经同意准入的项目，原则上不得擅自调整项目内容，确因客观条件限制需要局部调整的，须经区政府常务会议研究认定后方可进行调整，对无法按预期实施的项目或已拿地未按照合同约定开工建设造成土地闲置的，按照相关办法处置。

2. 评审结果运用。对确定优先准入的项目，优先安排新增建设用地指标；对用地量较大的项目，按照“一次规划、分期供地、分期建设、限期开发”的原则，可预留规划用地，根据首期项目实施情况和生产建设进度情况决定是否继续供地。

3. 对惠济区经济、社会发展有重大意义的项目及用地量少且科技含量高、投资强度大的项目可实行“一事一议”。

本办法由自印发之日起实施，具体指标由各行业主管部门负责解释。

- 附件：1. 惠济区新型工业用地项目准入与评估工作领导小组  
2. 惠济区新型产业分类指导目录

3. 投资建设合同（参考格式）
4. 产业发展承诺书（参考格式）

## 惠济区新型工业用地项目准入与评估工作 领导小组

组	长：李晓锋	区委常委、副区长
副	组	长：马东亮 副区长
成	员：李 健	区科工局局长
	牛鸿飞	市自然资源和规划局惠济分局局长
	王浩瞻	区商务局局长
	刘巍巍	区发改委主任
	石朝伟	区财政局局长
	王 潜	市生态环境局惠济分局局长
	陈增润	区应急管理局局长
	许文峰	区税务局局长
	魏 涛	区住建局局长
	王新芳	区文化旅游体育局局长
	杜 炎	区政务服务和大数据管理局局长
	张春雨	区市场监管局局长
	卢晓丽	区统计局局长
	孙文标	区规划发展中心主任

领导小组下设办公室，办公室设在区科工局，李健同志兼任办公室主任，市自然资源和规划局惠济分局牛鸿飞同志、区商务局王浩瞻同志、区发改委刘巍巍同志任办公室副主任。

附件 2

## 惠济区新型产业分类指导目录

序号	产业名称	一级分类	二级分类	产业说明
一	新一代信息技术产业	信息网络产业	网络设备、信息终端设备、新一代信息技术（5G等）、区块链、线上商务服务	设计、研究中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等
		电子核心产业	集成电路、新型显示器件、智能传感器、新型电子元器件等	
		软件和信息技术服务业	软件开发、网络安全（信息安全）和信息技术服务等	
		互联网、云计算、大数据产业	工业互联网及支持服务、移动互联网及支持服务、互联网平台服务、物联网平台服务、云计算与大数据服务等	
		人工智能	人工智能软件、人工智能平台、人工智能硬件及服务	
二	高端装备制造	智能制造装备	机器人、增材制造（3D打印）、精密数控机床及相关产业，智能制造服务等	设计、研究中心、制造业创新中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等
		航空航天和卫星及应用	飞机制造及相关产业、卫星及应用产业（北斗导航）等	
		轨道交通装备	轨道交通及相关产业等	

		高端成套装备	电力装备、工程装备、环保装备、军工装备等新兴产业装备	
三	新材料产业	先进基础材料	先进有色金属材料、先进无机非金属材料、先进建筑材料等	设计、研究中心、制造业创新中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等
		关键战略材料	高端装备用特种合金、高性能分离膜材料，高性能纤维及复合材料，宽禁带半导体材料和新型显示材料，生物医用材料等	
		前沿新材料	石墨烯、金属及高分子增材制造材料，智能仿生与超材料等	
四	生物医药	现代医药	生物药品、化学药品、现代中药与民族药、兽药等	设计、研究中心、制造业创新中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等
		先进医疗设备	医学影像设备、先进治疗设备、康复医疗器械、医用检查检验仪器等	
五	新能源产业	新能源汽车产品	新能源整车、关键零部件、充电设施、电池组等相关技术研发与应用，整车检测、试验和维修等配套服务	设计、研究中心、制造业创新中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等
		新能源配套设施	充电、换电及加氢设施，生产测试设备等	
		太阳能利用装备	太阳能热发电集热系统，太阳能光伏发电系统、逆变控制系统、光伏发电互补系统、太阳能建筑一体化组件，先进太阳能光伏电池生产设备	

		智能电网设备	特高压输变电设备、数字化变电站综合自动化系统、智能配电设备、智能用电设备	
六	数字经济产业	数字文化创意	数字文化创意技术装备、软件、内容制作、新型媒体服务等	设计、总部、结算中心等
		设计服务	工业设计、服装设计	
		数据加工	信息服务业（软件研发、数据中心、实验中心等）	
			动漫游戏业（动漫游戏的设计、开发及相关配套服务）	
			现代传媒业（以媒介的设计制作中心、印刷、出版为主，不包括批发、零售场所）	
艺术品业				
七	节能环保	环保科技、装备	烟气自动在线检测仪等环境监测仪器、脱硫脱硝、烟尘、有毒废气等大气污染治理装备，工业、城镇污水处理装备，生活垃圾、污泥、危险废弃物等固体废弃物处理装备	设计、研究中心、制造业创新中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等
		资源综合利用装备	废气电子产品、废旧轮胎等再生资源循环利用设备、汽车拆解大型成套设备	

附件 3

# 投资建设合同

(参考格式)

# 投资建设合同

本合同双方当事人：

甲方：\_\_\_\_\_郑州市惠济区人民政府\_\_\_\_\_；

通讯地址：\_\_\_\_\_；

邮政编码：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

传真：\_\_\_\_\_；

乙方：\_\_\_\_\_；

通讯地址：\_\_\_\_\_；

邮政编码：\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_；

传真：\_\_\_\_\_；

## 第一章 总则

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规、规章的规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经双方协商一致，订立本合同。

## 第二章 基本情况

**第二条** 本合同项下宗地编号：郑政出[××××]××号(网)，宗地总面积大写\_\_\_\_\_平方米（小写\_\_\_\_\_平方米）。

本合同项下宗地坐落：\_\_\_\_\_。

本合同项下宗地的用途为：\_\_\_\_\_。

**第三条** 乙方同意本合同下宗地建设项目在\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前进行达产验收，经出让人同意开竣工期限顺延的，达产验收期限相应顺延。（开竣工期不能违反土地出让合同的约定）

## 第三章 土地利用要求

**第四条** 本合同项下宗地建设项目应当符合下列标准要求：

- （一）固定资产投资强度不低于\_\_\_\_\_万元/亩；
- （二）年产值不低于\_\_\_\_\_万元/亩；
- （三）年单位用地税收不低于\_\_\_\_\_万元/亩；
- （四）容积率大于\_\_\_\_\_；（不能违反土地出让合同的约定）
- （五）项目研发经费支出不低于主营业务收入的\_\_\_\_%，研发人员数量不低于从业人员总数的\_\_\_\_%；
- （六）项目单位排放增加值不低于\_\_\_\_\_万元/吨；

(七) 项目单位能耗增加值不低于\_\_\_\_\_万元/吨标煤;

(八) 项目物业自持比例\_\_\_\_\_。

(九) 其他\_\_\_\_\_。

**第五条** 本合同项下宗地建设项目应当符合下列环保要求: \_\_\_\_\_。

**第六条** 其他\_\_\_\_\_如装配式建筑等要求\_\_\_\_\_。

#### 第四章 甲方权利和义务

**第七条** 就甲方权利义务做如下约定:

(一) 应做好出让宗地动工开发所必需的通水、通电、通路和场地平整等工作。

(二) 应于接到乙方达产验收或复核验收申请之日起15日内组织相关部门, 对照标准对乙方实施的建设项目完成达产验收, 并出具达标验收意见。

(三) 应每年对项目用地使用情况进行动态核查, 并出具核查意见。

(四) 其他\_\_\_\_\_。

#### 第五章 乙方权利和义务

以下条款涉及乙方权利义务重大影响, 请乙方仔细阅读, 充分理解, 本合同签署表示乙方对以下条款的充分理解并同意。

**第八条** 就乙方权利义务做如下约定:

(一) 本合同下宗地达产验收合格前, 不动产权不得整体转

让。（注：本条款为通用条款）

（二）新型工业用地房屋物所有权首次登记原则上按幢为不动产单元进行登记。在不改变用途且符合规划的前提下，因生产需要在接受投资、合资、对外投资合作过程中，确需分割登记的，由甲方批准，并经科工、发改、住建等相关部门确认，报市政府备案后，可按层且每层建筑面积不得低于 500 平方米为不动产单元申请办理不动产登记手续。在办理首次转移登记时，土地使用权人必须承诺转移登记的房屋由该产业链上下游关联企业使用。土地使用权人自持比例不少于地上总建筑面积的 50%。达产验收前，可办理首次转移登记面积不得超过地上总建筑面积的 30%；达产验收合格后，可再次办理首次转移登记面积不超过地上总建筑面积的 20%。（注：该条款为新型工业用地专用条款）

（三）复合利用宗地内部的公共服务等其他用地，在土地供应后，以地役权等方式设定给惠济区，该部分土地在办理产权登记时不得计入公摊面积，且不得设定抵押权；除此之外的复合利用部分，经产业主管部门审核后，在不影响产业项目正常运行前提下，可依法设置抵押权，不得分割转让。（注：该条款为复合利用宗地专用条款）

（四）本合同下全部或部分国有建设用地使用权在符合相关法律法规要求的前提下，向第三方转让后，本合同中载明的权利、义务随之转移；国有建设用地使用权、房屋所有权出租等其他行为发生的，本合同中载明的权利、义务仍由乙方承担。因转让、出租等行为导致的纠纷由乙方自行解决，并承担由此引起的一切

法律责任。（注：本条款为通用条款）

（五）其他\_\_\_\_\_。

## 第六章 达产验收

**第九条** 乙方应至迟于约定达产验收或复核验收日期前 30 日以书面形式向甲方提出验收申请，并配合完成验收工作。逾期未申请达产验收或复核验收的，视同达产验收未通过。

**第十条** 达产验收时，由甲方根据本合同第四条约定指标（包括但不限于）进行达标综合判定。达标考核通过的，出具项目达标验收意见；达标考核未通过的，按照规定追究违约责任，同时给予最长不超过两年的整改期；经整改后仍未达到验收标准的，由甲方报市政府批准后，以成本还原原则进行评估后第一顺位优先回购，市自然资源和规划局惠济分局依法定程序报市自然资源和规划局解除《土地出让合同》。

## 第七章 违约责任

**第十一条** 甲方未按本合同约定履行应尽义务，造成乙方经济损失的，应予以一定补偿；因相关政府部门原因导致项目达产验收延期的，约定期限可依申请相应顺延。

**第十二条** 项目达产验收通过后，单位用地税收指标在动态核查中不符合本合同约定的，乙方应按照约定最低标准与实际差额部分支付违约金。

**第十三条** 乙方未按本合同约定履行有关条款，转让、抵押、

出租国有建设用地使用权，导致合同目的无法实现的，或者自持物业比例未达到约定标准的，甲方有权解除本合同并报市政府依法收回建设用地使用权。

**第十四条** 其他\_\_\_\_\_。

## 第八章 不可抗力

**第十五条** 发生不可抗力的，如不可抗力事件造成一方不能全部或部分履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或全部免除该方在本合同项下的相应义务。如不可抗力事件造成一方在本合同项下的有关义务不得不延迟履行，则其义务在不可抗力造成的延期内可暂停履行，并应自动延长至暂停的时间结束后再履行。

**第十六条** 主张不可抗力的一方应在 7 日内以信函、电报、传真等书面方式通知他方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。主张不可抗力的一方应尽最大努力减轻不可抗力的影响。

## 第九章 争议解决

**第十七条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

甲乙双方因履行本合同而发生纠纷的，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

## 第十章 附则

**第十八条** 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的名称、通讯地址、联系电话、传真等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。同时，一方按照本合同中填写的通讯地址、通知方式送达的，无论另一方是否收到皆视为有效送达。

**第十九条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第二十条** 乙方及其股东向甲方、相关职能部门出具的承诺书是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第二十一条** 本合同与《国有建设用地使用权出让合同》具有同等法律效力；本合同没有约定的，按照《国有建设用地使用权出让合同》的规定执行；本合同与《国有建设用地使用权出让合同》均未规定的事项，双方可以另行协商签订补充合同。

**第二十二条** 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同壹式叁份，甲乙双方各执壹份，自然资源主管部门执壹份。

甲方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

年 月 日

## 附件 4

# 产业发展承诺书

(参考格式)

郑州市惠济区人民政府:

经认真阅读郑政出〔\*\*\*\*〕\*\*号宗地《国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》及相关挂牌文件,我方完全理解出让公告的所有条款,完全接受并愿意遵守出让公告及挂牌文件中的规定和要求,对所有文件均无异议。我司及全体股东现承诺如下:

严格按照我司与郑州市惠济区人民政府签订的《投资建设合同》要求,对该地块进行投资建设;在规划设计上严格按照挂牌文件中公告的《建设用地规划设计条件通知书》(\*\*\*\*号)及《建设工程设计方案》执行。

.....

特此承诺。

公司(公章):

股东(签字):



