

附件 1

# 余杭区优质企业工业用地需求评价办法

(征求意见稿)

为进一步加强工业用地管理，提高土地开发利用效率和亩均产出水平，优化产业结构，助力工业经济高质量发展，根据《关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》（杭政办〔2014〕12号）、《关于印发进一步优化产业用地管理、促进土地要素市场化配置实施办法的通知》（杭政办函〔2015〕13号）等文件精神，结合我区实际，制定本办法。

## 一、总体要求

坚持以提高经济发展质量和效益为中心，加快推进土地资源要素配置改革，深入实施工业用地弹性出让制度，优化完善工业用地项目评审机制，对我区优质企业工业用地（用楼）需求项目进行综合评价，推动工业土地资源优化配置、高效利用。

## 二、评价条件

### （一）基本条件

1. 优质工业企业项目应符合以下全部条件：

- ①在余杭区依法登记注册，上一年度营业收入或者近三年平均营业收入超 1 亿元的规模以上工业企业；
- ②最近一次亩产效益综合评价结果为 A 类；
- ③近三年营业收入或营业利润年平均增长率 10%以上；

④上一年度或近三年平均亩均税收 40 万元/亩以上;

⑤须为国家高新技术企业。

2.数字经济企业项目应符合以下全部条件:

①最新一轮估值超过 10 亿元的条件;

②近三年营业收入或营业利润年平均增长率 10%以上;

③上一年度或近三年平均平方税收 500 元/m<sup>2</sup>以上;

④须为国家高新技术企业。

**(二)一票否决条件。**项目应符合节能、环保、安全生产等要求,如存在以下情形之一,予以一票否决:

1.项目不符合环保要求、能耗标准的;

2.项目不符合杭州市产业政策导向的;

3.企业存在土地闲置情形的;

4.企业存在未通过达产验收或无法达产项目的;

5.企业有公共信用信息平台认定严重失信行为的;

6.企业近三年发生安全生产、食品安全、环境污染等重大责任事故和较大群体性事件的。

### 三、评价流程

各镇街、平台辖区范围内能自行解决申请企业用地(用楼)需求的,可参照本评价办法对申报企业进行自主评价,对符合要求的企业按工业用地出让流程或者供楼流程进行办理,并将评价结果和供地(供楼)情况报区工业用地出让工作专班(区经信局),不能在本辖区内解决用地(用楼)需求的,按以下

流程办理。

**（一）项目申请。**工业用地需求企业参照《余杭区优质企业工业用地（用楼）需求申请表》（附件1），向属地镇街、平台提交企业用地（用楼）需求申请，并提供相关证明资料（证明材料包括但不限于财务报表、纳税证明、企业荣誉资质、营业执照等）。

**（二）资料审核。**由属地镇街、平台对用地企业资料的完整性进行初审，初审通过后报区工业用地出让工作专班（区经信局），并交工作专班相关成员单位进行真实性、合规性复核确认；经复核后，有异议的项目予以退回，由项目申请企业在5个工作日内补充材料进行重审。

**（三）评审赋分。**针对无异议的项目，由工业用地出让工作专班初审后组织各成员单位及项目评审小组进行评审赋分。赋分由企业维度、项目维度两方面组成，各占50%的比重，其中：企业维度评分标准见《余杭区优质工业用地需求企业评分表》（附件2），对得分前30位的企业进入项目评审阶段；项目维度评分由项目评审小组按照《余杭区优质企业工业用地需求项目评分表》（附件3）的标准进行评审。

根据企业项目评审赋分情况进行排名，在征求属地镇街、平台意见后，将评审结果上报区政府审核。

**（四）提交讨论。**经区政府审核通过后，形成拟供地项目推荐名单，提交区土地出让工作领导小组讨论。

#### 四、其他事项

（一）项目评审小组由区发改局、区经信局、市规划和自然资源局余杭分局、区商务局、市生态环境局余杭分局、区财政局、区统计局、相关行业专家及属地镇街、平台组成。

（二）进入项目评审小组的行业专家应为熟悉相关行业的产业政策、技术及市场需求，了解行业发展前景的专业人员。

（三）企业在提交项目申报资料时要奉行节约集约利用的原则，科学、合理设置申请地块面积、亩均投资强度、亩均产值、亩均税收等指标，专家组将对企业承诺事项的合理性、科学性进行评估，同时上述指标将作为《工业用地项目投资合同》内容的重要参考。

（四）特殊行业、特殊项目由企业提出工业用地申请，经镇街平台审核后，提交土地出让工作领导小组一事一议，由土地出让工作领导小组决策。

（五）本办法自 2023 年 XX 月 XX 日起施行，试行一年。在实施过程中，将根据实际情况，作适当修订。

- 附表：1.余杭区优质企业工业用地（供楼）需求申请表  
2.余杭区优质企业工业用地需求企业评分表  
3.余杭区优质企业工业用地需求项目评分表

附表 1:

余杭区优质企业工业用地（供楼）需求申请表

项目 基本情况	企业名称				
	项目名称				
	行业分类		现企业用地面积	亩	
	所在镇街、平台		“亩均论英雄”评价		
	拟申请面积	□供地_____亩（请在“且”“或”打√）□供楼_____平方			
	主要产品及产能				
	主要工艺				
	主要设备				
	企业法人		联系方式		
	项目填报人		联系方式		
项目计划 投资情况	计划总投资 (万元)		计划固定资产投资 (万元)		
	计划亩均产值 (万元)		计划亩均税收 (万元)		
企业经济 状况	年度	____年度	____年度	____年度	____年度
	销售收入				
	净利润				
	亩均产值				
	亩均税收				
	近三年销售收入平均增长率				
	近三年净利润平均增长率				

<b>企业所获 荣誉</b> (市级及以上 荣誉)	
<b>企业简介</b> (可另附 页, 不超过 1000 字)	
<b>真实性 声明</b>	<p style="text-align: center;">以上所填内容和提交资料均准确、真实、合法、有效、 无涉密信息, 本企业愿为此承担有关法律责任。</p> <p>法定代表人(签名): _____ (企业公章): _____</p>
<b>属地审 核意见</b>	<p>签名: _____ 所在镇街、平台公章: _____</p>

备注: 证明材料包括以下内容

1. 企业营业执照复印件;
2. 企业经审计的近三年财务报表(仅包含带防伪码审计报告首页、资产负债表、利润表);
3. 企业近三年的纳税证明;
4. 企业获得的荣誉证明;
5. 项目可研报告;
6. 其他证明材料。

附表 2:

余杭区优质企业工业用地需求企业评分表

序号	维度	指标名称	评分标准	满分	得分
1	工业企业评价	“亩均论英雄”评价	根据企业亩均评价体系，按比例综合换算得分。	40	
		经济规模	(1) 产值 (20 分)。企业 i 得分= (产值 i-产值 Min) / (产值 Max-产值 Min) ×20; (2) 税收 (20 分)。企业 i 得分= (税收 i-税收 Min) / (税收 Max-税收 Min) ×20。	40	
		综合实力	(1) 获得国家级荣誉每个加 5 分，省级荣誉每个加 3 分，市级荣誉每个加 1 分。同一荣誉就高加分; (2) 企业拥有 1 位国千、省千、杭州 521 人才或相应人才的分别加 5 分、3 分、1 分; (3) 已上市企业加 5 分，重点拟上市企业加 2 分。 (4) 本项得分不超过 20 分。	20	
2	数字经济企业评价	经济规模	(1) 企业营收 (20 分)。企业 i 得分= (营收 i-营收 Min) / (营收 Max-营收 Min) ×20; (2) 平方营收 (5 分)。企业 i 得分= (平方营收 i-平方营收 Min) / (平方营收 Max-平方营收 Min) ×5; (3) 人均营收 (5 分)。企业 i 得分= (人均营收 i-人均营收 Min) / (人均营收 Max-人均营收 Min) ×5; (4) 实际税收贡献 (40 分)。企业 i 得分= (税收贡献 i-税收贡献 Min) / (税收贡献 Max-税收贡献 Min) ×40 (5) 平方税收贡献 (5 分)。企业 i 得分= (平方税收贡献 i-平方税收贡献 Min) / (平方税收贡献 Max-平方税收贡献 Min) ×5。 (6) 人均税收贡献 (5 分)。企业 i 得分= (人均税收贡献 i-人均税收贡献 Min) / (人均税收贡献 Max-人均税收贡献 Min) ×5。	80	
		综合实力	(1) 软件著作权 (10 分)。企业 i 得分=10%× (60+40× (企业个数-企业 i 位次) /企业个数) ; (2) R&D 支出占营收比例 (10 分)。企业 i 得分=10%× (60+40× (企业个数-企业 i 位次) /企业个数) 。	20	

备注：国家、省、市级荣誉包括但不限于以下内容

1.国家科学技术进步奖（满分按 5 分计）、国家自然科学奖、国家技术发明奖，国家质量奖，以及国防科技奖；工信部专精特新“小巨人”企业；国家制造业单项冠军示范企业（产品）；拥有院士专家工作站、博士后工作站；拥有国家级技术研究院、企业技术中心、企业工程中心、工业设计中心等。省科学技术奖的一、二、三等奖；省装备制造业重点领域首台（套）、首版次、首批次企业；省“隐形冠军”企业，省级专精特新中小企业；省级“未来工厂”；国家、省、市级“绿色工厂”的企业等。市科学技术进步奖；“雏鹰计划”培育企业；杭州市政府质量奖；市级企业研发中心、技术中心等。

2.对联合申报的奖项只对排名前三位的企业加分，排名首位的加满分，排名第二位的加 60%分数，排名第三位加 40%分数。

3.其他奖项，由区工业用地出让工作专班、评审专家进行研判认定。

附表 3:

余杭区优质企业工业用地需求项目评分表

序号	指标名称	评分标准	满分	得分
1	产业优势	(1) 优势大 (11-15 分): 项目产品新颖, 有独创性, 国际先进水平, 技术含量高;	20	
		(2) 优势较大 (8-11 分): 项目产品新颖性较强, 有创新特点, 处于国内领先水平, 技术含量较高;		
		(3) 优势一般 (4-8 分): 项目产品有一定的新颖性及特点达到国内先进水平, 技术含量一般;		
		(4) 优势低 (1-4 分): 项目产品缺乏新颖性, 技术水平及技术含量一般。		
2	发展潜力	(1) 潜力高 (11-15 分): 项目发展前景好, 竞争力强, 赛道优势明显;	20	
		(2) 潜力较高 (8-11 分): 项目发展前景较好, 竞争力较强, 赛道优势较明显;		
		(3) 潜力一般 (4-8 分): 项目发展前景一般, 竞争力一般, 赛道优势一般;		
		(4) 潜力低 (1-4 分): 项目发展前景低, 竞争力弱, 赛道优势不明显。		
3	经济贡献	(1) 大 (40-50 分): 项目亩均投入达到 1000 万元以上, 投产后实现新增亩均产值 2000 万元以上, 亩均税收 100 万元以上;	40	
		(2) 较大 (28-30 分): 项目亩均投入达到 800 万元以上, 投产后实现新增亩均产值 1600 万元以上, 亩均税收 80 万元以上;		
		(3) 一般 (15-30 分): 项目亩均投入达到 600 万元以上, 投产后实现新增亩均产值 1200 万元以上, 亩均税收 60 万元以上;		
		(4) 小 (1-15 分): 项目亩均投入达到 420 万元以上, 投产后实现新增亩均产值 800 万元以上, 亩均税收 50 万元以上。		



4	智能制造 水平	(1) 引领级 (15-20 分)：实现产业链协同并衍生新的制造模式和商业模式;	20	
		(2) 优化级 (10-15 分)：实现对核心业务活动的精准预测和优化;		
		(3) 集成级 (5-10 分)：开展集成，实现跨业务活动间的数据共享;		
		(4) 规范级 (1-5 分)：实现单一业务活动的数据共享。		
总分			100	