

福州市长乐区人民政府办公室文件

长政办规〔2022〕12号

福州市长乐区人民政府办公室 关于印发《福州市长乐区招商项目决策及 产业准入办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直有关单位：

《福州市长乐区招商项目决策及产业准入办法》已经区政府2022年第23次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

福州市长乐区人民政府办公室

2022年9月23日

抄送：区委办、人大办、政协办，区委常委、副区长，区委、区政府调研员。

福州市长乐区人民政府办公室

2022年9月23日印发

福州市长乐区招商项目决策及产业准入办法

为深化落实“提高效率、提升效能、提增效益”和“项目攻坚落实年”等行动，进一步规范和促进招商引资工作，促进全区产业优化布局，加快构建现代产业体系，推动全区经济高质量发展，结合长乐区实际，特制定本办法。

一、线索研判

各招商责任单位或线索首接单位（含招商小分队、园区管委会、乡镇<街道>及相关部门），需在五个工作日内将需重点推进的线索项目材料以书面形式具文上报区招商办（包括投资内容、项目申请、计划书等）。

区招商办收到招商线索后，依据材料发给招商专业评审小组各成员单位征求初步落地意见（选址、产业、环保、用地等），对项目进行初步研判后，10个工作日内向区招商工作领导小组请示引进意见，转办至拟落地的园区管委会和乡镇（街道）。

二、预审洽谈

对符合产业发展规划并明确引进的线索项目，通过招商责任单位组织的接洽或考察，由投资方形成规范的项目投资和建设规划设计方案后汇总至区招商办。涉及用地的项目还需由拟落地的园区管委会、乡镇（街道）提供承接平台或用地信息，区资源规划局就承接用地区域提供土地类别、规划指标、可出让建设用地及受制约条件等基础材料，区土地发展中心就土地报批收储情况提出意见。

重大项目（产业链项目和投资 15 亿元以上的重点项目，下文同），由区招商办牵头，相关职能部门配合，对投资方根据拟供地块方位、红线图及建设参数等要素做出的规划设计，结合园区或区域具体地块准入门槛参数从产业规划布局、产业带动性、项目效益（固投、产值、财政贡献等方面）及安全环保等多方面，推进项目预审和谈判。

一般项目由招商责任单位（招商小分队、乡镇（街道）或区直单位）的分管领导（包乡镇<街道>领导）牵头，相关职能部门配合，推进项目预审和谈判。

三、审查签约

各招商责任单位原则上在一个月内形成谈判或审查结果（重大项目视情况而定），对双方达成项目一致意见的，由招商责任单位出具项目谈判审查情况书面汇报，提交区政府专题会议（重大项目报区政府常务会议、区委常委会会议）研究议定。区招商办根据项目情况形成项目投资（意向）协议，并与投资方签约。

四、供地出让

项目签约后，进入供地环节，由区资源规划局负责根据项目投资（意向）协议拟定地块出让方案，报区政府专题会议、常务会议研究通过后发布土地出让公告，竞得人竞得土地后由区资源规划局负责与竞得人签订土地出让合同。

五、履约监管

由属地乡镇（街道）负责在签订土地成交确认书之日起 7 个工作日内与竞得人签订项目履约监管协议，并牵头相关职能部门

对项目投资强度、财税贡献等指标进行监管，保障项目如约建成投产。

六、退出机制

若项目未达到用地全生命周期管理要求，如产业规划、投资强度、财税效益等，由属地乡镇（街道）负责暂缓或终止项目，进入清退程序。

- 附件：
1. 福州市长乐区招商工作流程示意图
 2. 福州市长乐区产业用地控制指标
 3. 福州市长乐区招商服务专班
 4. 福州市长乐区招商专业评审小组成员单位名单
 5. 项目投资（意向）协议书（范本）
 6. 福州市长乐区项目履约监管协议书（范本）

福州市长乐区招商工作流程示意图



附件2

福州市长乐区产业用地控制指标

行业类别		投入指标		产出指标	
		投资强度 (万元/亩)	项目投产 时间(年)	土地产出 率(万元/ 亩)	土地税收 产出率(万 元/亩)
旅游文化	旅游业	≥ 400	按土地出 让合同约 定年限		≥ 15
物流贸易	现代物流业	≥ 500	2	≥ 650	≥ 25
	商贸服务业	≥ 500	2	≥ 650	≥ 25
新兴产业 高新技术产业	生物医药	≥ 500	2	≥ 650	≥ 25
	数字经济	≥ 500	2	≥ 650	400 元/平 方米(计容 建筑面积)
	新型显示产业	≥ 750	2	≥ 650	≥ 30
	新材料产业	≥ 500	2	≥ 650	≥ 30

新兴产业 高新技术产业	新能源产业	≥ 500	2	≥ 650	≥ 30
	高端装备制造 产业	≥ 500	2	≥ 650	≥ 30
	其他新兴产业	≥ 750	2	≥ 650	≥ 30
总部经济	金融业	≥ 500	按土地出 让合同约 定年限	≥ 650	400 元/平 方米(计容 建筑面积)
	技术及商务服 务业	≥ 500		≥ 650	
	其他总部经济	≥ 500		≥ 650	≥ 40
其他产业	其他产业	≥ 500	2	≥ 650	≥ 25

备注：此份产业用地控制指标适用于福州新区启动区规划面积188平方公里内，我区其他片区产业用地控制指标参照此标准的80%予以执行。

附件3

福州市长乐区招商服务专班

为进一步优化我区营商环境，加强招商干部队伍力量，服务招商项目尽快落地，推进我区经济高质量发展，经研究决定，结合我区产业链链长制工作部署，成立长乐区招商服务专班，组成人员如下：

组 长：何杰民 福州新区管委会副主任、长乐区委书记
廖海军 区委副书记、区政府区长

常务副组长：徐 俊 区政府副区长

副 组 长：区各条产业链副链长

牵头单位：区发改局（新一代信息技术、氢能源）

区工信局（新型显示、新能源汽车、绿色冶金新材料、纺织功能新材料、风电装备、现代海洋工程装备、物流与供应链平台经济、经编花边、工业互联网）

区住建局（新型建材）

区农业农村局（绿色食品）

区文旅局、航空城办（文创旅游与网络视听）

区教育局（网络教育）

区卫健局（健康医疗）

成员单位：区财政局、税务局、资源规划局、市场监管局、

人社局、生态环境局等。

区招商服务专班专班下设办公室，办公室主任由区工信局局长陈燕飞同志兼任，办公室依托区招商办。今后专班成员如发生人事变动，由其接任者自然接任，不再另行通知。

附件4

福州市长乐区招商专业评审小组成员单位名单

(根据落地项目产业类型召集不同单位参加)

区政府办

区发改局

区工信局

区财政局

区资源规划局

区住建局

区交通局

区农业农村局

区文旅局

区应急管理局

区林业局

区海洋渔业局

区市场监管局

区统计局

区生态环境局

区税务局

区土地发展中心

区消防救援大队

附件5

项目投资（意向）协议书（范本）

甲方：

法定代表人或授权代表：

乙方：（意向投资方）

法定代表人或授权代表：

甲、乙双方经友好协商，就乙方投资_____项目相关事宜，依据法律、法规及政策规定达成如下协议，供双方遵照执行：

第一条 项目概况

第二条 合作事项

1. 在项目获准后，甲方将依法依规对乙方上述项目建设和运营给予必要的支持与协助，为乙方公司提供包括但不限于项目用地取得、建设前期审批或备案手续及生产经营所需办理的各项审批或备案手续等服务，确保项目建设及生产经营顺利进行。

2. 乙方承诺本项目规划设计及建设，严格遵守甲方及相关

部门对园区规划、容积率、建筑高度、绿化率、环境保护等方面的规定要求。承诺按合同约定按时动工、建成投产，具体以《国有建设用地出让合同》为准。

3. 乙方承诺项目投资强度应不低于 万元/亩、投产后年税收不低于 万元/亩、年产值不低于 万元/亩。

第三条 协议的补充、变更和解除

1. 经双方协商一致，可以补充、变更或解除本协议，补充、变更或解除本协议须采用书面形式。

2. 发生下列情况之一，协议一方可以解除本协议：

(1) 如乙方未取得项目用地，则本协议自动终止。

(2) 发生不可抗力事件，致使双方无法履行本协议。

(3) 协议一方或双方当事人根本违约，导致本协议无法继续履行。

(4) 法律法规规定的当事人可以解除协议的其他情形。

3. 本协议权利义务及于甲、乙双方，未经各方书面约定，本协议权利义务不得转让。

第四条 其他约定

1. 因签订或履行本协议所产生的任何纠纷，应通过友好协商方式解决，如协商不成，任何一方可向项目所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

2. 任何一方因不可抗力不能履行本协议规定的全部或部分义务，该方应尽快以电传或传真等方式通知对方，并须在不可抗力发生后 3 日内以书面形式向对方提供详细情况报告及不可

抗力对履行本协议的影响程度说明。不可抗力指下列事件：战争、骚乱、罢工、瘟疫、火灾、洪水、地震、风暴、潮水或其他自然灾害，以及本协议双方不可预见或不可防止并不能避免或克服的一切其他因素和事件。

3. 本协议自双方签字、盖章之日起生效。本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：

(盖章)

法定代表人或授权代表：

(签字)

乙方：(意向投资方)

(盖章)

法定代表人或授权代表：

(签字)

签约时间： 年 月 日

附件6

福州市长乐区项目履约监管协议书（范本）

甲方：

乙方：（土地竞得单位）

为进一步提升长乐区项目质量和产出水平，促进土地节约集约利用，实现互利互惠、合作共赢，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

一、宗地基本情况

以《国有建设用地使用权出让合同》（编号：_____）约定为准，以下简称《出让合同》。

二、甲方权利和义务

1. 甲方应根据长乐区产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务，并根据需要提供代办服务。

2. 在项目建设过程中，甲方牵头相关单位对乙方按宗地《出让合同》和本协议约定的内容履约情况定期进行监管、考核。其中，《出让合同》约定内容由区自然资源和规划局负责牵头监管，项目产值由区工信局牵头考核，财税贡献由区税务局牵头考核，企业纳统由区统计局负责指导。

三、乙方责任和义务

1. 关于项目公司注册事宜。宗地成交后一个月内竞得人须在长乐区登记注册成立独立法人公司负责项目开发运营。该项

目公司及今后所有招商引资入驻该宗地企业的法定地址、税收征管、外贸出口、金融业务关系等归属长乐区。

2. 关于项目建设工期和考核期事宜。项目采取____次供地，按规划建设，开工时间以甲方实际交付土地后，乙方取得《建筑工程施工许可证》或建设部门其他形式的施工批准文件时间为准。动工时乙方需向甲方报备，建设期限为____个月。竣工时间以项目通过竣工验收备案之日为准。

3. 项目投资强度和税收强度：_____。

4. 考核方式：_____。

5. 乙方未能按照本协议约定落实财税贡献的，取消乙方及其法定代表人享受长乐区各项优惠政策的资格并按本协议约定限期整改到位。未及时履行整改义务，甲方有权根据该宗地实际情况，依法采取包括分割、转让、重组、收回等形式处置。

四、争议解决方式

1. 凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，可依法向人民法院提起诉讼。

2. 因起诉引起的诉讼费用、评估拍卖费用、律师费用等相关费用由败诉方承担，胜诉方自愿承担的除外。

五、合同效力

1. 本协议书一式三份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，区自然资源和规划局留存一份。

2. 本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效，作为《国有建设用地使用权出让合同》（编号：_____）的附件执行。

3. 本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

甲方： (盖章)
法定代表人或授权代表： (签字)

乙方： (盖章)
法定代表人或授权代表： (签字)

签约时间： 年 月 日