

临沧边境经济合作区管理委员会文件

临边规〔2022〕2号

临沧边境经济合作区管理委员会关于印发 临沧边境经济合作区入园项目 管理办法（试行）的通知

管委会各办、局，各有关单位、企业：

现将《临沧边境经济合作区入园项目管理办法（试行）》印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。

（此件公开发布）



临沧边境经济合作区入园项目管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为规范临沧边境经济合作区(以下简称“临沧边合区”)投资项目的入园、建设、运营及管理等工作,提升入园项目质量和水平,集约利用土地资源,促进优质产业资源、优质企业汇聚,园区经济持续、健康发展,根据有关法律法规和国家、省、市工业发展政策,结合临沧边合区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于除在临沧边合区口岸经济区内已建成运营的国有企业项目外,其他各类企业在临沧边合区内投资建设的项目。本办法所指“项目”含新建、扩建、改建、迁建等建设项目。

第三条 临沧边合区管委会有关职能部门要加强入园项目管理工作,落实国家有关政策,制定园区发展战略、总体规划、实施方案、企业管理办法,落实园区规划开发、招商引资、基础设施建设、管理及办理入园项目手续,履行园区内企业安全生产、环境保护等属地管理责任。

第四条 临沧边合区管委会有关职能部门要围绕园区进出口加工和跨境商贸物流两大主导产业和特色商务、金融服务两个辅助产业,结合园区产业规划布局,区域功能定位,土地、林地

现状和标准厂房建设使用等实际情况，列出年度重点招商项目清单，编制招商体例，重点向外推介。

第二章 入园条件

第五条 申请进入临沧边合区的投资项目，应当符合下列条件：

（一）符合国家产业政策及节约集约用地、安全生产、环境保护等方面要求和相关法律法规，符合云南省、临沧市的产业发展导向，符合临沧边合区产业发展规划，市场前景广阔，竞争力强，能持续发展的产业项目。

（二）遵守国家法律法规、依法经营、照章纳税的企业及自然人投资建设项目。

（三）遵守临沧边合区园区管理的各项规章制度，并以书面形式承诺接受园区退出机制的投资项目。

（四）工业项目固定资产投资额 5000 万元以上，投资强度不低于 200 万元/亩；商业项目固定资产投资额 1 亿元以上，投资强度不低于 300 万/亩。

（五）鼓励高新技术、高税收、出口创汇及行业领先项目入园发展，此类项目可按“特事特办、一企一策”的原则，在不违反法律法规、政策的前提下，单独研究制定准入和优惠政策。

(六)鼓励通过租赁标准厂房的形式投资项目，对入驻标准厂房的项目，单独研究制定准入和优惠政策。

(七)禁止技术工艺落后、环境污染大、产品附加值低或无发展潜力的淘汰落后型项目入园建设。

第三章 入园程序

第六条 符合入园条件的项目，按照如下程序依次办理：

(一)项目投资人与临沧边合区管委会洽谈达成初步投资意向后，编制《项目建议书》，向临沧边合区管委会正式提交项目入园申请。

(二)临沧边合区管委会相关职能部门组成评审小组对申请入园项目进行考察、核实和论证，提出初审意见。评审小组初审时，应针对拟入园项目进行全方位评价：

1.产业政策评价。主要对项目是否符合国家宏观经济和产业发展方向，是否符合进驻临沧边合区的产业导向，是否可享受国家和地方给予的优惠和扶持政策进行评价。同时，对项目受政策变化影响的程度和潜在政策风险进行分析。

2.环境影响评价。主要对项目是否符合国家有关环境保护政策的要求，包括项目建设、生产过程及生态环境可能造成的影响进行评价，重点是调查项目环保方案能否得到有关部门批准。

3.经济社会效益评价。主要对项目的建设发展规划、固定资产投资强度、销售产出率、税收产出率、全员劳动生产率、吸纳当地劳动就业率及产品外向型指标进行测算评价。

4.投资者背景评价。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、经营业绩、项目投资资金来源等方面进行分析评价。

(三)评审小组向临沧边合区管委会提交初审通过的项目入园申请及初审意见,并对项目进行复审,确定是否同意项目入园、建设地点、用地面积、优惠政策等。

(四)经复审通过,并经临沧边合区管委会按规范程序召开会议研究同意后的项目,与项目投资人签订招商引资协议或入园协议。

(五)项目投资人依法办理立项审批(核准、备案)手续。

(六)由临沧边合区管委会相关职能部门组织对入园项目建设用地进行勘测定界,向项目投资人出具项目用地平面图。租用标准厂房的入园项目,由临沧边合区标准厂房的管理运营方负责向项目投资人出具标准厂房平面图和相关资料。

(七)项目投资人委托相应资质单位制作项目建设规划设计方案(包含总体平面图、总体鸟瞰图、单体平面图、单体透视图及规划技术指标等),报临沧边合区管委会相关职能部门审核。

(八)项目投资人根据有关法律法规,依次向有关主管部门

办理项目土地、林地、环评、水保、规划、建设、消防、地震、人防、安全生产等手续。

（九）项目审批手续齐全后方可开工建设。

第七条 对决定不予或暂缓入园的企业、项目，由临沧边合区管委会书面告知项目申请人。

第四章 用地管理

第八条 企业用地按主导产业优先，大企业、高精尖企业及产业链链主企业优先的原则，对满足下列情况的项目实行优先预供地：

（一）高新技术、高税收、出口创汇及行业领先项目。

（二）能够推动产业链上下游延伸，填补产业链空白，对“建链补链强链”能起到引擎作用的。

（三）针对园区内项目已投产企业，经济效益好、产业发展趋势好并且目前现有用地已达到极致的需扩建的成长型企业。

（四）拟落户项目业主（持有该项目不低于 50%股份）在其他地区投资建设的项目年销售收入不低于（含）100 万元/亩或年税收不低于（含）30 万元/亩。

（五）达到供地条件的项目，由临沧边合区管委会相关职能部门组织编制供地方案，按程序报批后依法供地。

第九条 临沧边合区园区工业、商业用地出让价格实行政府指导价制度，按耿马自治县人民政府公布的指导价执行。

第十条 项目供地面积根据投资规模和项目性质确定。

（一）固定资产投资额在 5000 万元以下的，原则上不单独供地，可以租赁标准厂房的方式入园。

（二）固定资产投资额在 5000 万元以上 1 亿元以下的，工业用地原则上供地不超过 50 亩，商业用地原则上供地不超过 35 亩。

（三）固定资产投资额在 1 亿元以上 3 亿元以下的，工业用地原则上供地不超过 150 亩，商业用地原则上供地不超过 100 亩。

（四）固定资产投资额在 3 亿元以上或者有明显增资发展潜力的项目采取一事一议。

第十一条 严格控制入园企业变相增加用地规模，有下列情形之一的，不得再次增加供地面积。

（一）已入园企业对之前取得的项目用地，存在拖欠土地出让金的，未缴清所欠土地出让金之前；或者存在拖欠土地出让金的企业，又以变更项目名称、另注册新公司等途径变相规避的。

（二）已入园在建或者已建成投产的项目，在该项目并未达到满负荷生产以前，企业以扩大生产规模、增加产品生产线等扩大产能为由再次申请增加建设用地，实质上是对 1 个项目进行分割处理，且并未增加投资达到新上项目标准的。

(三)已建成投产的项目,税收贡献连续3年低于协议约定,以扩大生产规模、增加产品生产线等扩大产能为由再次申请增加建设用地的。

第十二条 严格用地性质管理,入园项目在建设和生产经营过程中,均不得擅自改变土地用途和建筑物功能,禁止将非商品性房地产转为商品性房地产。对擅自改变土地及厂房用途的,临沧边合区管委会相关职能部门要及时予以纠正或制止,按照招商合作协议或入园协议相关条款责令企业整改,并根据有关法律法规进行追责。

第十三条 入园企业取得土地后造成土地闲置或改变土地用途的,依法处置。

第五章 建设管理

第十四条 入园项目应当按照临沧边合区管委会和有关职能部门审查认可的规划设计方案依法办理有关手续进行建设,应当按“先生产后生活”的原则组织实施,不得擅自变更设计。

第十五条 入园项目建设应当符合国家有关安全生产、环境保护、消防、节能等法律、法规的规定。安全生产、环境保护、消防等设施须依法经验收合格后,方可投入生产和使用。

第十六条 入园项目应当在招商引资协议或入园协议书中

定的期限内完成建设。

（一）非因不可抗力因素，原则上一次性投资建设项目最长工期不得超过2年，大型分期投资建设项目从其协议约定。入园企业在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应当严格按合同约定的开、竣工时间要求进行开发建设，否则将按合同约定追究违约责任。

（二）不可抗力因素除外，工业项目50亩以下建设周期控制在9个月以内，50—100亩建设周期控制在12个月以内，100—150亩建设周期控制在18个月以内，200—400亩建设周期控制在24个月以内，400亩以上的一事一议；商业项目35亩以下建设周期控制在12个月以内，35—100亩建设周期控制在18个月以内，100—200亩建设周期控制在24个月以内，200亩以上的一事一议。

（三）对情况特殊或个别发展潜力巨大、经济效益特别好的项目，经临沧边合区管委会认可并签订延期协议的，可适当延长建设时间，延期建设时间不得超过1年。

第十七条 入园项目总体（或分期）建设竣工后，由项目投资人向临沧边合区管委会书面申请竣工验收。收到书面申请后，由临沧边合区管委会相关职能部门配合进行竣工验收（需单独进行的专项验收除外），核算项目固定资产投资额度，确认投资强度，根据招商引资协议或入园协议兑现相应奖惩和优惠政策。

第十八条 临沧边合区管委会对入园项目建设实行动态管理。对建设进度缓慢、建设期满未能竣工验收且未提出延期申请并签订延期协议的，或者在延期届满仍未能竣工验收的，视情节按协议约定取消相关优惠政策。

第六章 运营管理

第十九条 临沧边合区管委会相关职能部门依照部门职责，积极创造条件，为入园企业提供“一站式”服务。

第二十条 入园企业统一使用园区的水、电、路、通讯等公共设施，不得擅自开口铺设供排水管道、架设输电线路、修筑交通便道、取用地下水及建设其他未经许可的设施。如有特殊要求的，须经临沧边合区管委会及相关职能部门批准后，严格按园区规划和要求进行建设，建成后的设施由管委会统一管理，不得随意破坏或拆除。

第二十一条 除临沧边合区管委会外的其他职能部门和机构在园区架设杆管线、铺设管网等，应事先与临沧边合区管委会报备，严禁重复、随意开挖。

第二十二条 临沧边合区管委会以外的职能部门到园区企业检查工作，应事先与临沧边合区管委会衔接，由临沧边合区管委会负责协调对接企业。

第二十三条 园区企业应守法经营，遵守园区的各项规章制度，自觉接受临沧边合区管委会及有关职能部门的检查、监督与管理。

第二十四条 园区企业要依法上报统计资料，应当指定专人负责统计工作，按时填报临沧边合区管委会下发的各类调查和统计表。

第二十五条 园区企业应当建立健全安全、环保、节能减排、劳动、质监等方面的管理制度，生产现场应保持整洁、有序，坚持安全、文明生产。

第二十六条 园区企业不准侵占、覆盖、毁坏河道和防洪、排污、排水沟渠等设施。禁止向河道和防洪、雨水管网、排水沟渠排放有毒有害废水、废气、废渣、工业垃圾和其他废弃物，禁止在公共绿化带和河道管控区域内堆放、存贮固体废弃物和其他污染物。

第二十七条 园区企业应遵守有关治安管理的法律、法规，配合项目所在地派出所做好园区治安管理和治安群防群治工作。

第二十八条 园区企业需设置户外广告的，应符合园区整体规划和美化要求，报经临沧边合区管委会同意后方可实施。

第二十九条 园区企业合并、分立、停业及注销等，要提前1个月书面报告临沧边合区管委会备案后，依法开展后续工作。

第七章 退出机制

第三十条 有下列情形之一的项目，应退出园区。

（一）新入园项目：

1.按照入园协议约定的开工建设时间，因企业自身原因1年及1年以上未开工建设的；或已开工但已投资额占当期计划总投资额不足25%，1年内无实质性进展的；已动工开发建设满2年但开发建设用地面积占应动工开发建设用地面积不足三分之一的。

2.入园协议约定的建成投产日期超过1年仍未正式投产的。

3.擅自改变工业用地用途或改变经临沧边合区管委会审查通过的规划设计方案建设的。

4.农业、矿产、能源等企业按照“一企一策”配套园区生产加工产业项目的，只建设原料项目而未在约定期限内建设园区生产加工产业项目的。

5.其他严重违反入园协议的。

6.企业自愿要求退出的。

（二）已投产项目：

1.连续停产超过2年及以上，或者从事季节性生产连续3年每年开工时间累计未达6个月以上的。

2.因国家产业政策调整，不符合现行产业政策且拒不调整产业或改进工艺的。

3.存在重大安全隐患或造成严重环境污染事件，拒不整改或已无法通过整改消除影响的。

4.从事违法经营活动，被有关主管部门依法吊销许可证和执照、责令关闭的。

5.企业自愿要求退出的。

第三十一条 项目退出方式采取企业兼并收购或临沧边合区国资公司收购，具体根据项目情况选择方式进行。

（一）企业兼并收购。在符合园区产业规划的前提下，鼓励园区内、外优势企业兼并或收购退出项目，收购时同等享受新入园项目招商引资优惠政策。工业用地转让价格实行政府指导价制度，依法取得土地不满1年的，转让价格不超过原地价；依法取得土地超过1年的，转让价格不得高于同期同地段工业用地出让政府指导价的10%。

（二）本条所称退出项目，不包含新入园未建设完成项目和按照“一企一策”享受特殊土地优惠政策项目。

第三十二条 应退出园区的项目，按照如下工作程序依次进行：

（一）约谈。对符合退出条件的项目，由临沧边合区管委会相关职能部门约谈项目负责人。

（二）整改。临沧边合区管委会根据约谈情况，向项目所属企业下达限期整改通知书。

（三）评估。企业在规定时限内仍然整改不到位的，且需要由政府收购的，由临沧边合区管委会和企业共同委托具有相应资质的第三方评估机构，对项目所涉及的地上不动产价值进行评估。

（四）报批。临沧边合区管委会相关职能部门拟定项目退出方案，报临沧边合区管委会审批。

（五）清退。根据临沧边合区管委会批准的项目退出方案，如需补偿的，由临沧边合区管委会给予企业相应补偿后，依法收回土地和地上不动产，清退入园项目并书面告知有关主管部门。

第八章 附则

第三十三条 本办法实施之前签订的项目合同按招商引资协议约定和原有优惠政策执行。

第三十四条 本办法自 2023 年 1 月 1 日实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日止。有效期届满或有关法律及政策依据变化的，根据实施情况依法评估修订。

第三十五条 本办法由临沧边合区管委会负责解释。

