

西安市高陵区招商引资项目入区管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为进一步规范招商引资项目入区审核流程，提升招商引资项目质量和管理水平，优化资源要素配置，推动区域经济高质量发展，依据《陕西省人民政府关于推行“亩均论英雄”综合改革的指导意见》《西安市推行“亩均论英雄”综合改革实施方案》《西安市重大招商引资项目工作推进机制》《西安市重大招商引资项目评审办法》等文件精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全区（与经开区合作共建区除外）的招商引资项目及现有企业、产业园自行招商引进的项目，不含纯房地产、城（棚）改、基础设施和公共设施类项目。

第三条 招商引资项目评审遵循环境保护、循环发展、经济效益、集约用地、安全生产、风险评估等原则，坚持客观公正、科学严谨、专业规范、公开透明，严格控制入区项目质量。

第四条 投资项目应严格执行基本建设程序，各工作环节应依法进行。其中项目评审工作应依据国家及省、市有关法律法规、行业标准、地方标准、定额规范等执行。

第五条 根据上一年度《财富》杂志评选的“世界 500 强企业”；中国企业联合会、中国企业家协会按国际惯例向社会公布的上一年度中国企业 500 强排名榜上榜企业；在其所属行业内，综合排名或营业收入居全国前 20 名的行业领先企业，可申请优先评审。

第二章 准入标准

第六条 产业导向。招商项目建立正面清单、负面清单，其中正面清单为鼓励支持类项目，负面清单为禁止引进类项目。

1. 正面清单：符合国家相关法律法规及大西安“6 支柱产业+5 新兴产业+6 生产性服务业+1 文化旅游特色产业”现代产业体系、19 条重点产业链，符合我区国土空间规划、产业发展规划。重点引进新能源、新材料、电子信息、智能制造、汽车制造、生物医药、现代食品、总部经济、文化旅游、养老服务等项目，探索发展云计算、大数据、物联网、工业互联网等数字经济项目。

2. 负面清单：《国家产业结构调整指导目录》《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》中规定禁止准入的项目；不符合国家、省、市安全生产、节能减排、环保化工或其他方面法律、法规、规章及规范性文件要求的项目；国家、省、市有关法律法规

禁止引进的项目；意向投资单位或主要投资者在高陵区行政区域内存在闲置土地或严重低效利用土地或有违法用地情况的项目或存在投资强度、税收贡献达不到要求的项目；意向投资单位或主要投资者近三年内存在违法、违规、严重不良信用记录等行为被查处或警示情形。

第七条 节能环保安全要求。所有招商引资项目必须符合国家环保、能耗、安全、消防、卫生等要求，污染物排放达到国家和地方相关排放标准限值以及总量控制要求。

第八条 资质要求。项目申请单位需在高陵区行政区域内注册新设立独立法人或视同法人单位的工商关系、税务征管关系，并使用该企业（或预先核准的企业名称）办理立项、投资、环评、安全、节能、卫生等相关手续。新设立企业须书面承诺从达产之日起 10 年内（不含建设周期 2 年）不改变在高陵区行政区域的纳税关系。该企业应具有健全的财务制度，良好的财务水平和经营效率，且能够全面履行安全生产主体责任。

第九条 投资、产出指标。推行“亩均论英雄”综合改革，招商引资用地类项目容积率、投资强度、产值能耗等指标，根据不同用途参照《西安市产业用地指南（2019 年试行版）》标准执行。其中，产业项目亩均投资不低于 500 万元，建成达效后年亩均产值不低于 500 万元、年亩均综合税收原则上不低于 50 万元。

其他技术先进、未来发展空间巨大的项目参考省市文件，经双方充分沟通协商确定。

第十条 总投资 2 亿元以下或总用地不足 30 亩的产业项目，原则上不再单独出让土地建设，该类企业应当通过租赁等方式入驻标准厂房，特殊情况需报区政府研究审定，待项目发展壮大符合招商引资供地政策，经评审后供地。

第十一条 建设周期。项目自开工建设之日起建设期原则上不超过 24 个月，遇特殊情况可书面申请延期，延期时长最多不超过 12 个月。大型项目实行分期供地，分期建设。严禁超能力申请供地，严禁圈地不建、占地不用，严禁改变土地用途。

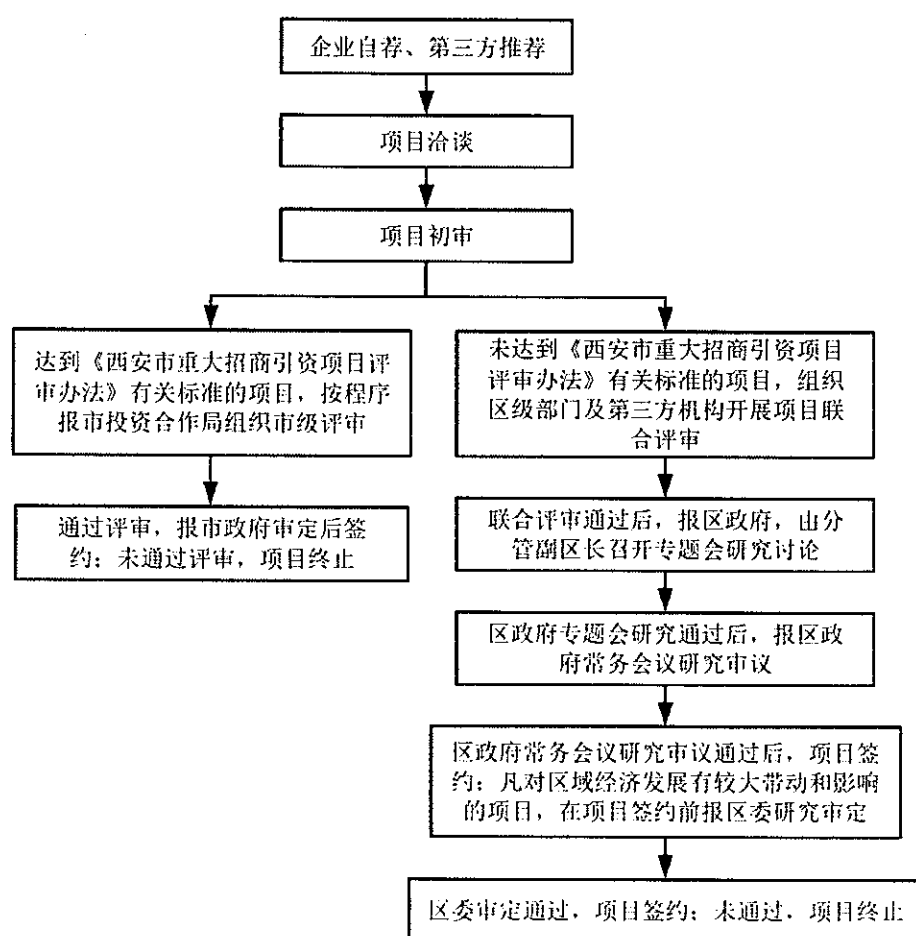
第三章 组织协调机构

第十二条 为更好地推进全区招商引资工作，区投资合作局负责招商引资全过程的组织领导，履行重大招商引资项目推进工作主体责任，主要做好全区重大招商引资项目的线索获取、首谈首报、尽调初评、对接洽谈、协调推进、政策要素保障等工作。具体负责全区招商引资重大项目的考察接洽，组织相关单位参与招商项目的前期洽谈、评议研判、协调服务、招商政策宣传等工作。区级各相关单位按照“管行业管招商、管产业管招商”的原

则，围绕我区产业布局，积极提供招商信息和招商资源，配合开展招商引资项目的对接洽谈、入区评议及考察推进等事宜，协调推进项目落地。各街办负责做好招商项目的征地拆迁及外围环境保护工作。

第四章 入区流程

第十三条 招商引资项目入区流程示意图



第十四条 项目评审及签约程序

(一) 项目洽谈初审

1. 对接洽谈。项目招商主体单位与项目方对接洽谈，项目方提交项目可行性分析报告或项目投资计划书(包括项目投入分析、效益分析、市场分析、技术分析、建设分析、能耗分析、安全预评价分析、生态环境分区管控要求符合性分析)，包括投资主体基本情况(包括投资主体资料、资信证明、专利文件等)及项目总投资额、用地面积、投资强度、产出情况、选址意向、建设内容、投产时间、资金筹措、是否符合高陵区园区产业定位及招引条件等内容。

2. 项目初审。由项目招商主体单位负责，联系相关职能部门对项目进行初步审核。审核主要包括：是否符合国家、省、市法律法规、产业政策、行业准入标准、生态环境分区管控等要求；是否符合安全、环保要求；是否符合园区产业定位；是否符合项目投资要求。满足以下条件一项或多项的，应委托第三方开展法律及财务尽职调查：总投资 30 亿元以上制造业项目；合同外资 1 亿美元以上制造业项目；总用地 300 亩以上的项目；引进各类支持政策 2 亿元以上的制造业项目。若招商项目达到《西安市重大招商引资项目评审办法》有关标准，在区级初审通过后，由区投资合作局按程序报市投资合作局申请组织市级评审，形成

评审结果报市政府审定后签约。

招商项目通过初审后，由区投资合作局根据项目产业类别，组织分管副区长及相关部门进行实地考察；对需要进一步评估论证的产业类项目，可委托第三方机构组织产业、法律、投资、环保、安全方面专家进行评估论证，为项目入区提供决策依据。

（二）区级联合评审

通过初审的招商引资项目，由区投资合作局召集区发改委、区科技工信和商务局、区财政局、泾河工业园管委会、生态环境高陵分局、资源规划高陵分局等相关部门，按照各自职责对项目进行联合评审。根据项目类型可适当增加区教育局、区农业农村和林业局、区文化和旅游体育局、区水务局、区交通运输局、区住建局、区税务局、区统计局、区市场监管局、区城市管理局、区应急管理局等部门，共同参与项目研判。项目招商主体单位以书面形式征询各参会单位项目入区意见。对发现可能存在重大风险和不可控因素的项目，报请区政府分管领导同意后，可终止项目招引洽谈。

评审内容主要包括：1. 产业准入评审：项目是否符合国家、省、市、区法律法规、产业政策、行业准入标准、生态环境分区管控等相关要求；2. 经济效益评审：项目投资规模、投资强度、投资时限、投入产出强度、经济贡献、就业带动等效益水平及项

目的技术先进性、产品竞争力、市场应用前景及发展潜力等；3. 投资实力评审：项目投资主体的资金实力、信用信息、经营业绩、市场开拓能力、研发创新能力、管理运营能力等；4. 建设规划评审：项目是否符合高陵区国土空间规划；5. 安全影响评审：项目是否符合国家有关安全生产法律法规的要求，在建设及生产过程中是否存在安全隐患；6. 能源消耗评审：项目综合能源消耗量，如用水规模、用电规模、用气规模等方面内容；7. 项目实施过程中可能出现的其他影响因素。

（三）区政府专题会议研究

通过联合评审的招商引资项目，由区政府分管副区长召集区发改委、区投资合作局、区科技工信和商务局、资源规划高陵分局等相关单位召开区政府专题会议，听取项目招商主体单位关于招商项目情况汇报及参与联合评审相关部门意见，重点项目可邀请行业专家或专业机构参与会议。

（四）区政府常务会议研究审议

通过区政府专题会评审的招商引资项目，报区政府常务会议研究审议，听取区政府专题会议研究讨论结果，并对招商项目进行研究审核，重点项目可邀请行业专家或专业机构参与会议。经区政府常务会议审核通过的项目，原则上应由项目招商主体单位与投资方签订《项目投资合同书》，《项目投资合同书》与其他资

料一并上会研究。根据区政府常务会审议情况，凡对区域经济发展有较大带动和影响的项目，报区委审定后签约。产业项目的《项目投资合同书》模板由区投资合作局负责制定，其他类型项目可参考制定。

（五）合同签订

《项目投资合同书》约定内容包括投资主体、投资总额、建设内容、建设周期、经济效益、开竣工时间、在我区成立独立法人项目单位以及退出条件等相关条款，并约定严格按照立项规划等相关批复执行，不得擅自改变投资主体、变更建设内容、不得自行对外出租等内容。前期已签订《合作框架协议》的项目，由项目引进主体单位牵头组织，与企业深入洽谈、高效推进，待项目具备签订《项目投资合同书》条件后，由项目招商主体单位报区政府审议。

第十五条 社会投资的产业园区招商项目及区内原有企业利用现有厂房自行转租厂房而引入的项目，入区审核工作由泾河工业园管委会具体负责。未经审核流程入区的，一律不得享受相关优惠政策。

本办法制定前已入驻我区但税务关系在外区县的企业，由泾河工业园管委会牵头，区税务局配合，尽快协调将税务关系迁入我区。

第五章 评审要求

第十六条 项目单位需对其提供的评审资料的真实性、准确性负责。若提供虚假评审材料，经查实，终止项目入区评审流程；已通过评审项目，取消项目入区资格，终止所享优惠政策、返还奖补资金。

第十七条 负责组织评审的单位，应严格按照相关规定组织项目评审，对出具的评审报告的真实性和合法性负责。

第十八条 评审专家主要对项目的可行性、技术的先进性、投资价值、企业未来发展、经济效益、行业特点、行业未来发展、财务数据真实性、安全生产、生态环境等方面提出专业性意见。评审专家要对出具的评审意见的准确性、真实性负责，若存在较大问题漏评或评审不客观公正的情况，取消其评审资格，列入高陵区不诚信评审专家名单。

第六章 跟踪服务

第十九条 招商引资项目依法享受我区重点项目绿色通道、快捷服务及相关产业、人才等优惠政策。对投资规模大、科技含

量高的产业项目，实行“一事一议”，量身定制优惠政策。

第二十条 《项目投资合同书》签订后，各部门应结合各自职能，抓紧办理相关手续。区行政审批局负责办理项目立项备案手续；资源规划高陵分局负责放线定点、地形测量、土地报批、土地收储，协调办理文堪、用地出让、规划许可等手续；项目涉及街办负责清理项目地块地面附着物及围墙圈建工作；生态环境高陵分局负责办理环评手续；区住建局负责办理施工许可手续；电力、水务、住建、税务、行政审批等部门负责办理用电、用水、用气、税务登记、工商登记等手续。

第二十一条 招商引资项目按照“谁招引、谁负责”的原则，实行“区投资合作局协调抓总、牵头引进单位具体负责、项目所在街办及相关职能部门跟踪服务”的全过程负责制。为进一步规范项目引进工作，凡高陵区招商引资用地类项目，在土地出让之前必须签订《项目投资合同书》，未签订的项目原则上不得进行土地出让。

第二十二条 招商引资合同签订生效后，区政府督查室每六个月开展一次专项督查，重点检查企业合同履行情况、项目进展、项目承接单位服务等情况，督导情况专题报送区政府。如无特殊原因，未履行招商合同条款的，将依法追究相应责任。

第二十三条 由泾河工业园管委会牵头，发改、投资、住建、

财政、人社、税务、科技工信和商务、自然资源和规划等单位配合，对已入驻企业履行《项目投资合同书》的情况进行监督检查，重点了解条款履行、优惠政策兑现、产值及税收指标贡献等内容并提出处理意见，定期报告区政府研究审议。

（一）正在建设的项目进行项目进度、规划设计、投资额度、安全生产等履约情况的审核，未正常履约的可以约谈企业法人代表和以书面函告的形式督促履约，并停止奖补扶持兑现。

（二）投产项目进行投资情况、经济贡献、产值额度、带动效应、环境保护、安全生产等履约情况的审核，未正常履约的，可以约谈法人和以书面函告的形式督促履约。

第七章 项目退出

第二十四条 项目退出是指企业违反《项目投资合同书》约定不按期开工、产出效益不达标、出现违反国家法律、法规等情形的，由项目引进主体单位负责进行核查认定、调查取证，报区政府专题会议研究审议后启动项目退出流程。

第二十五条 在《项目投资合同书》约定的建设运营周期内，除约定的情形之外，若项目方有下列情形之一的，可认定项目为被要求退出的项目：

（一）项目方在签订《项目投资合同书》后，超出约定时间 60 日内仍未交纳履约保证金或按协议未完成独立法人公司注册的。

（二）项目方在投资有效期内自愿终止《项目投资合同书》，放弃投资建设且与区政府达成一致的。

（三）项目方在项目洽谈、项目落地过程中弄虚作假，经有关部门查证属实的。

（四）项目用地储备完成后，项目方因自身原因未取得土地的。

（五）项目方签订《国有土地使用权出让合同》后，因项目方原因，超过《项目投资合同书》约定动工日期 6 个月未动工，由自然资源和规划部门向项目方书面发出《限期开工建设通知书》，到期后仍不开工的。

（六）项目已动工，未达到《项目投资合同书》约定应开发建设用地面积和建设时间节点，以及中止开发建设满 1 年，造成土地闲置，由泾河工业园管委会联合资规部门向项目方书面发出《限期投资到位通知书》或《限期竣工通知书》，到期后仍未完成且未获得泾河工业园管委会书面认可的；符合自然资源部最新版《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）认定条件的。

（七）项目方签订《国有土地使用权出让合同》后，未经依

法批准擅自改变土地用途或未按规划主管部门审查批准的规划方案进行开发的。

（八）企业存在其他已实际不能履行《项目投资合同书》的情况。

第二十六条 受外界不可抗力因素（如宏观政策改变、自然灾害、疫情等）或其他符合《项目投资合同书》免责条款约定的非项目方主观因素影响，造成项目投资建设、达产运营滞后，在调查时应本着实事求是的原则，厘清责任，按“一事一议”方式认定。

第二十七条 同意退出的招商引资项目由项目引进主体单位负责履行退出程序，出具《项目退出通知书》，并就退出事宜与企业进行协商。随后，由项目引进主体单位负责起草《项目终止协议》或《原合同书解除合同》，按照法定程序，依法解除原合同，同时做好与企业的解释沟通及善后工作。

第二十八条 退出流程要严格按照国家有关法律法规规定实施，避免国有资产资金流失，同时应依法保障项目方应有利益，具体流程如下：

（一）合同终止。如《项目投资合同书》已约定有关违约终止的条款，按照约定实施；如未约定，自项目引进主体单位向项目方发出书面《项目退出通知书》之日起（30日内联系项目单

位无结果或无法联系到项目单位后),《项目投资合同书》自动终止。

(二)土地收回。对已签订《国有建设用地使用权出让合同》的项目,由资源规划高陵分局联合区发改委、区投资合作局、区科技工信和商务局、区财政局、区税务局等部门对项目实际投资强度、用地面积、达产效益等情况进行评估,拟定项目用地部分或全部收回初步方案,按程序报区政府招商引资工作分管副区长专题会研究后,提交高陵区自然资源规划管理工作领导小组会审议。

(三)资产处置。已供地项目,由泾河工业园管委会负责会同资源规划高陵分局完成相关工作;对因本办法要求退出的项目,项目方对动产(设备、钢架车间等)限期拆除,不动产(普通车间、永久性建筑物等)移交双方认可的资产评估机构进行可利用评估,按照国家法律法规有关规定,由双方商定后续处置方案。分期投资项目,首期被认定为要求退出项目的,停止下一期项目供地,终止该项目后续投资协议。

(四)政策退还。对要求退出项目,立即取消各项优惠政策支持,项目方已取得的各项奖励和补助资金须 30 个工作日内无偿全额退还。

(五)其他。退出项目违反国家产业政策或其他行业规划发

展政策，以及《项目投资合同书》有关约定条款，造成严重后果的，按国家法律法规依法处置，并按照《项目投资合同书》依法追究项目方的违约责任。

第八章 附 则

第二十九条 本办法自发布之日起实施，由区投资合作局负责解释，《西安市高陵区招商项目入区管理规定（高政发〔2019〕6号）》文件同时废止。

第三十条 实施过程中如遇国家、省、市新出台有关招商引资法律法规及政策规定的，从其规定。

附件

招商引资项目初审职责分工表

责任单位	初审内容
区投资合作局	拟投资项目提出的背景、投资的必要性及意义、企业实力、国际或国内行业排名、近五年投资项目情况及业绩、主要产品市场占有率，拟投资项目基本情况、管理团队情况等内容。
区发改委	研判是否符合国家产业政策、我区产业发展规划、投资强度、亩均产值、固定资产投资、节能等内容。
区科技工信和商务局	企业高新技术企业认定时间，拟投资项目技术先进性、市场前景、产品竞争力等内容。
区财政局	企业近三年主要财务指标（营业收入、投资收益率、研发费用占同期销售收入总额比例、高新技术产业（服务）收入占同期销售总收入比例）、就业人数及员工平均收入情况，拟投资项目资金来源、预期营收能力等内容。
区税务局	企业近三年主要经营情况；结合项目企业资料及成长性，对拟投资项目亩均税收、预期纳税情况等内容进行初步核定。
区市场监管局	企业法人资格，是否合法经营、安全生产等内容，拥有发明、专利数量。
自然资源和规划 高陵分局	拟投资项目选址、用地需求和用途、平面布置方案、主要建筑和功能、绿地率、容积率等内容。
生态环境高陵分局	拟投资项目生态环境影响评价、环保措施等内容。

