

海龙围科技创新产业区产业准入导则 (2022-2025)

目 录

一、适用范围.....	4
二、准入条件.....	4
三、退出条件.....	10
四、附则.....	10
附件：依据文件.....	11

为落实广州市“产业第一、制造业立市”重大战略部署，促进荔湾区产业高端化绿色化发展，高质量建设海龙围科技创新产业区（以下简称海龙围科创区），根据法律法规和上级文件的规定，结合海龙围科创区实际，制定本导则。

一、适用范围

本导则适用于在海龙围科创区内投资且需要使用新增工业用地（M0、M1）建设的产业项目（含新建、迁建和扩建工业项目）。

二、准入条件

（一）基本准入条件。

1. 项目须符合法律、法规、规章和国家、广东省、广州市、荔湾区各级产业发展规划及有关规范性文件的规定，坚持“产业集聚、用地集约、资源节约、生态环保”原则，符合区域产业政策、产业布局和城乡总体规划、土地利用总体规划、生态环境保护规划等要求。

2. 项目须符合《海龙围科技创新产业区产业发展规划（2022—2025）》提出的产业定位及产业布局。

生物医药与健康产业方向：符合发展中医药、医疗器械、化学药、生物药等重点产业的要求。

智能装备及终端产业方向：符合发展智能机器人、智能网联和新能源汽车零部件、精密仪器仪表、智能传感器、智能终端设备、智能家居产品等重点产业的要求。

数字创意产业方向：符合发展数字音乐、数字影视、游戏动漫等重点产业的要求。

花卉及休闲产业方向：符合发展花卉繁育、花卉提取物、花卉礼品、观赏鱼等重点产业的要求。

生产性服务业方向：符合发展软件开发、电子商务、工业互联网、工业设计、检验检测、绿色建筑设计、节能环保服务、科技金融等重点产业的要求。

3. 拟引进项目的投资主体必须依法登记注册、合法经营、依法纳税、具有良好的信用记录，项目拟投资主体或主要投资者近三年来不存在非法转让土地使用权的行为。引进项目必须在荔湾区办理商事登记、税务登记，并进行独立核算。

4. 项目属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》所列限制类的，必须符合规定的条件或标准；淘汰类不予准入。《市场准入负面清单（2022 年版）》中的禁止准入类项目不予准入。

5. 项目属于《自然资源开发利用限制和禁止目录（2021 年本）》中所列限制类的，必须符合规定的条件或标准；禁止类事项不予准入。《环境保护综合名录（2021 年版）》中高污染，高环境风险产品名录的项目不予准入。

6. 项目须符合《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2021 年版）》的有关规定。

（二）土地集约利用条件。

根据《广州市荔湾区工业用地（M0、M1）产业监管指引》

要求，工业用地投资、产出、税收等指标应不低于以下要求，但有明显行业前瞻性、市场份额较大，或有自主知识产权、属于“高精尖”的项目，经区政府集体研究，认定为确需给予重点引进的，符合《广州市产业用地指南》相应产业类别的要求即可，不受以下限制。

普通工业用地（M1）项目投入产出指标设定下限标准，在广州市产业用地标准（指南）相关标准基础上，结合海龙围科创区实际，乘以系数 1.2。原则上，从项目竣工之日起计算，3 年内须达产，经申报批准可适当延长，延长期不超过 2 年。

新型产业用地（M0）项目投入产出指标设定下限标准（见表 1），原则上每公顷新型产业用地（M0）引进的国家高新技术企业或国家级和省级“专精特新”（高成长）企业不少于 1 家，且拥有自主知识产权的企业不少于 2 家。具体项目可在此基础上结合实际情况，增加差异性指标或要求，如研发投入、公建配套设施等要求等。

表 1 新型产业用地投入产出准入指标要求

类型	年度土地产出率 (万元/亩)	年度地均 达产税收 (万元/亩)	投资强度 (万元/亩)
新增新型产业用地或存量普通工业用地转为新型产业用地且拆除重建类项目	≥2400	≥144	≥1440 (1200*1.2)

类型	年度土地产出率 (万元/亩)	年度地均达产税收 (万元/亩)	投资强度 (万元/亩)
存量普通工业用地转为新型产业用地的局部改造类项目	≥2400	≥144	≥360(300*1.2)
<p>备注：1. 普通工业用地出让时已签订《项目投入产出监管协议》，转为新型产业用地的，在原监管协议的指标基础上乘以系数 1.2，对应表中指标取高值标准执行</p> <p>2. 年度土地产出率 = 年总产值 ÷ 项目总用地面积（纳入统计的企业应符合本导则规定的产业准入要求）</p> <p>3. 年度地均达产税收 = 年总达产税收 ÷ 项目总用地面积（纳入统计的企业应符合本导则规定的产业准入要求）</p> <p>4. 投资强度 = 固定资产总投资 ÷ 项目总用地面积</p>			

工业用地使用权的整体转让、工业用地产业用房及配套设施的分割转让应按照《广州市荔湾区工业用地（M0、M1）产业监管指引》等规定执行。

（三）环保准入条件。

1. 项目应与“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）相协调，并符合海龙围科创区产业规划环评要求。

2. 项目应当符合国家环境保护标准，达到广东省生态环境厅、广州市生态环境局对海龙围科创区在环境保护、节能降耗、安全生产方面的有关规定和要求，严格控制污染物排放。禁止引入医药化工、建材、大中型机械制造、漂染、电镀、造纸等重污染项目，以及废水排放量大、含有毒有害的一类污染物排放项目。

其中，主要污染物排放量、单位生产总值二氧化碳排放量等执行广州市下达的总量控制指标值，工业危险废物储存量占产生量比例 $\leq 10\%$ ，放射性废源、废物达到 100%收贮。

3. 项目建设应当进行环境影响评价，并遵守环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的“三同时”制度，采取有效措施控制和减少污染物排放，达到国家和省规定的排放标准并达到污染物排放总量控制要求，所有废水必须排入海龙围科创区污水管网进入污水处理厂进行再处理。

4. 工业项目应按照“绿色工厂”标准（参照《绿色工厂评价通则》（GB/T36132））建造和管理。研发总部、商办总部项目应符合《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）二星级及以上绿色建筑要求。

（四）能耗准入条件。

项目能耗须符合《广州市产业能效指南》中所列行业单位产品能耗准入值。

（五）优先准入条件。

对于急需引进的战略性新兴产业、产业链关键环节项目、带动性引领性强的项目适当放宽准入条件，项目如符合下列条件之一的，给予优先准入：

1. 《产业结构调整指导目录（2024年本）》中鼓励类项目。
2. 属于战略性新兴产业重点发展方向的项目。
3. 鼓励财政隶属关系在荔湾区、广州市的企业入驻。

4. 与海龙围科创区现有产业形成产业链上下游配套的项目。

5. 投资主体为世界企业 500 强、中国企业 500 强、中国制造业 500 强、中国民营企业 500 强、上市公司的项目。

6. 团队核心成员为海外或省级以上领军人才的项目，获得国家科技进步奖的项目，投资主体拥有国家级重大科技创新平台（国家重点实验室、国家（工程）技术研究中心、国家工程实验室、国家工程研究中心、国家能源研发（实验）中心等）的项目。

7. 投资主体获得专精特新“小巨人”企业、制造业单项冠军企业（产品）等国家级称号。

8. 固定资产投资额超 10 亿元的项目，首期投资规模不少于 5 亿元的项目。

9. 创新能效高的项目；解决“卡脖子”和进口替代问题的补短板项目；投资主体为领军人才和创新团队，属于国家重点支持的高新技术领域、拥有核心关键技术及自主知识产权的项目。产业项目投资主体或产业项目建成达产后，应符合以下条件中的至少三项条件：

（1）从事研发和相关技术创新活动的科技人员占职工总数的比例不低于 10%。

（2）年度研究开发费用占销售收入总额的比例不低于 3%。

（3）拥有专利权、软件著作权、集成电路布图设计权等知识产权，或者掌握专有技术。

(4) 获得国家、省级政府科技或产业化专项资金、政府性投资基金，或者取得知名投融资机构投资。

(5) 拥有领军人才及核心团队，在国内外相关产业领域长期从事科研工作。

三、退出条件

入驻海龙围科创区的企业（项目）若符合下列退出条件，应主动按照相关程序退出海龙围科创区，拒不退出的，由相关部门依法依规强制退出。

(一) 符合产业建设项目履约监管协议书中违约退出情形的。

(二) 因国家产业政策调整或环保、安全等事故严重影响周边环境的企业（项目），业主拒绝改造或经改造无法达标的。

(三) 被相关部门认定为已淘汰的落后产能的。

(四) 违法经营被关闭的。

四、附则

(一) 本导则由广州市荔湾区协作办公室负责解释。

(二) 本导则自发布之日起实施，有效期三年。如因上级政策调整，导则所规定条款与与相关法律法规规定不符的，以相关法律法规规定为准。

附件

依据文件

1. 《产业结构调整指导目录（2024年本）》
2. 《鼓励外商投资产业目录（2022年版）》
3. 《固定资产投资项​​目节能审查系列工作指南（2018年本）》
4. 《关于加强高耗能、高排放建设项目生态环境源头防控的指导意见》（环环评〔2021〕45号）
5. 《高新技术企业认定管理办法》
6. 《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》
7. 《广州市产业用地指南（2018）》
8. 《广州市产业能效指南（2020）》
9. 《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》
10. 《广州市提高工业用地利用效率实施办法》
11. 《广州市荔湾区现代产业发展规划（2021—2025年）》
12. 《广州市荔湾区先进制造业发展“十四五”规划》
13. 《广州市荔湾区生态环境保护“十四五”规划》
14. 《广州市荔湾区工业用地（M0、M1）产业监管指引》
15. 《海龙围科技创新产业区产业发展规划（2022—2025）》

公开方式：主动公开

