**宝安综合检测服务基地重点产业项目**

**遴选方案**

宝安综合检测服务基地项目意向选址地位于深圳市宝安区新桥街道新桥东城市更新单元02-02地块。为解决重点产业项目用地需求，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》(深府规〔2019〕4号)，结合深圳市和宝安区产业发展布局规划，现就本项目提出如下重点产业项目遴选方案：

一、项目名称

宝安综合检测服务基地

二、意向用地单位

华测检测认证集团股份有限公司

三、项目可行性研究

**（一）必要性：**

**打造检验检测服务高地，带动行业上下游发展。**宝安区聚集检验检测行业企业近300家，约占全市的1/4。项目建成后将推动专利技术标准化，建立更完善的检企机制，实现检验检测资源及行业的互通共享，带动检测机构形成集聚，打造在宝安具有行业领先优势，高精技术集中的检测认证高地。

基于全国制造业的发展趋势，打造智能互联城市下的智能工厂已成为深圳高端精密制造业的核心竞争力之一，同样也为检测行业提供了更大的市场需求。项目的建设可为智能智造企业提供检测认证、技术支持及一站式解决方案，助力制造企业转型升级、为中国制造企业快速进入国际市场保驾护航。

**（二）可行性:**

**项目具有较大社会经济效益。**全球检测市场是一个常年稳健增长且仍具有极大增长潜力的市场。近年来，全球检测市场始终显现出朝阳行业的特征。目前全球第三方检测市场规模超过800亿欧元，年均增速5%左右；国内市场超3000亿人民币，中长期行业维持10%以上增速。因此，随着行业壁垒逐渐加深，市场向龙头集中，第三方检测是千亿级规模且稳健增长的优质赛道，检测市场空间巨大。本项目的建成有助于进一步提升品牌和行业集中度，优化商业实验室模式的运行，发挥检测行业卓越的技术优势。

**有利于促进地区经济发展和创造就业岗位。**本项目建成将会使资金、资源等在更大范围内得到优化配置，加强经济互补性，通过区域间优势互补，形成有效的聚集和规模经济，全面推动当地经济快速发展，吸引当地劳动力就业，引入高层次人才，并带动相关行业的高级人才向宝安聚集。项目投产后预计可直接创造就业机会超过2,000个。其中：高端技术研发岗位500人，一般检测技术人员1,500人以上。

**（三）建设内容：**该项目主要建设“宝安综合检测服务基地”，包括集成电路及芯片检测平台、智能互联汽车检测平台、生物医药及医疗器械检测平台其他功能用房及其他配套附属设施等。

**（四）初步建设规模：**根据项目建设规划，该项目建设用地面积10900平方米，容积率为4.0，计划面积约43600平方米。其中，检测检验空间（建设集成电路及芯片检测平台、智能互联汽车检测平台、生物医药及医疗器械检测平台及其他功能用房等）31600平方米；其他功能用房12000平方米，包括办公空间10000平方米，动力房、污废处理、危废仓库等2000平方米（以规资部门出具的规划设计要点为准）。

 四、产业准入条件

**（一）产业类型：**鼓励发展类（A16）科学研究和技术服务业

**（二）生产技术：**竞买申请人及其关联公司应具备提供保障检测、消费品测试、工业品测试以及生命科学检测等领域的技术服务资质和能力，并获得广东省工程技术研发中心认定。

**（三）产业标准：**

1.竞买申请人参与制定国家标准不少于50项。

2.竞买申请人为上市企业。

3.竞买申请人上一年产值或营业收入（合并报表）不低于50亿元人民币。

**（四）项目投入产出效率：**

1.投产时间：开工竣工时间以《土地使用权出让合同》约定时间为准，应于项目竣工验收后1年内投产。

2.投资强度：项目固定资产投资强度不低于6422万元/万平方米（按项目计容建筑面积），即项目固定资产投资总额不低于2.8亿元。

3.产出效率：项目投产后第1年产出效率（项目年总营收/项目计容建筑面积）不低于1.15亿元/万平方米，即投产后第1年的年总产值不低于5亿元；投产后每隔5年、出让期届满前1年产出效率平均不低于2.75亿元/万平方米，即投产后每隔5年、出让期届满前1年的年总营收平均不低于12亿元。

4.产值能耗：投产后产值能耗（工业综合能源消费量/工业总产值）每年均不高于0.031吨标准煤/万元。

5.税收强度：投产后每隔5年、出让期届满前1年的税收强度（年均纳税额/项目计容建筑面积）平均不低于4404万元/万平方米，即年均纳税额不低于4800万元，纳税额=税务自缴税款总额+出口货物增值税“免抵”税额调库。

五、项目用地情况

（一）用地规模：10900平方米

（二）用地功能：普通工业用地（M0）

（三）建设规模：43600平方米

（四）土地供应方式：“带产业项目”挂牌出让

（五）期限：30年

（六）权利限制：

1.项目建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物的残值之和，应以宗地内的所有建筑物进行抵押，项目建设用地使用权及建筑物不得转让、不得出租。

2.人民法院强制执行拍卖或者变卖项目建设用地使用权的，次受让人应当承接原国有建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，原国有建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由区政府回购。

3.项目建设用地使用权以及附着于该土地上的建（构）筑物及其附属设施不得以股权转让或变更的方式变相转让。

（七）竞买资格条件：

1.竞买申请人为中华人民共和国境内法人企业。

2.竞买申请人符合《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）里规定的遴选要求,并通过重点产业项目遴选。

六、环境保护要求

在生产过程中，粉尘、废水、废气、废渣、噪声等排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。