

南通市人民政府办公室文件

通政办发〔2018〕70号

市政府办公室关于全市开发园区 优化产业项目用地管理的意见

各县（市）、区人民政府，市经济技术开发区管委会，苏通科技产业园区管委会，通州湾示范区管委会，市有关部门和单位：

为坚持土地资源节约集约利用发展方向，切实加强开发园区产业项目用地管理，进一步提高开发园区用地效益，助推开发园区产业转型升级、创新发展，根据《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号）《省政府办公厅关于改革产业用地供应方式促进产业转型升级企业提质增效的指导意见》（苏政办发〔2016〕93号）等文件精神，结合我市实际，提出如下意见：

一、加强产业项目准入管理

明确新上项目准入条件。开发园区在招商引资过程中，要更加注重项目的质量和效益，招引一批高附加值、高科技含量、高税收贡献的项目，切实提高招商质效，防止盲目建设，减少土地资源浪费。重点保障开发园区明确的一个主导产业、一个新兴产业项目用地，重点保障符合南通市“3+3+N”产业发展方向的产业领域和国家、省、市级重大建设项目。提高工业用地准入门槛，保障税源项目供地。国家级开发区、省级开发区新上项目投资强度分别不低于400万元/亩、350万元/亩，亩均税收分别不低于30万元、20万元。

加强重大项目用地准入管理。市区开发园区新增供地200亩以上的产业项目，由市政府分管市长牵头召集市商务局、发改委、经信委、国土局等部门与开发园区会商确定，再按现行土地使用审批流程办理。

规范签订产业发展协议。开发园区管委会与土地受让人签订《南通市开发园区产业发展协议》（以下简称《产业发展协议》，见附件）。《产业发展协议》应包括产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效益、节能环保、股权变更约束、违约责任等条款。《产业发展协议》主要内容与国有建设用地使用权挂牌出让公告等文件一并公告。受让人在产业用地招拍挂成交并签订《成交确认书》后，同时持《产业发展协议》与国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《土地出让合同》）。

二、开展土地利用专项排查

开展土地利用专项排查。开发园区要对辖区内企业用地情况进行专项排查，对照准入时签订的《土地出让合同》和投资协议等文件，全面掌握土地利用现状和存在问题等情况，对未达当初约定要求的用地进行分类梳理，并督促投资方在规定时限内完成整改，鼓励其通过追加投资、技术改造、转产升级等方式提升土地利用效率。

建立土地绩效评价机制。开发园区要结合本地实际，加强对土地利用绩效的评估考核，绩效评价分别在达产阶段（达产评价）、达产后3~5年期间（过程评价）、出让（租赁）年限到期前1年（到期评价）等阶段进行，并建立评价档案和产业项目动态管理机制。科学运用南通市工业企业资源利用绩效综合评价结果，对现有企业新增用地、利用存量用地增容、技改等项目实施差别化用地服务保障政策。

三、推进标准厂房建设

鼓励建设标准厂房。坚持“特色化、集约化、适用化”原则，紧扣“一主一新”产业定位，大力推进标准厂房建设。按照“一次规划、分步实施、适度超前、确保使用”的要求，引导无特殊工艺要求和达不到单独供地条件的中小微企业进驻标准厂房。减轻开发园区债务负担，鼓励引进有投资和招商能力的企业（集团）建设标准厂房。新建标准厂房容积率不低于1.5，层高不少于3层。开发园区所在地县（市）区政府年度用地计划优先保障标准厂房

供地。

四、落实集约用地共同责任

加强土地供后监管。开发园区要以《土地出让合同》《产业发展协议》的履约情况作为监管重点，将企业履约情况纳入社会信用体系。市政府相关部门将组成联合督查组，对各开发园区产业项目的履约监管及土地绩效评价工作开展情况进行督查、抽查，市政府将对督查结果进行通报。

健全激励约束机制。对土地利用效率高、综合经济效益及亩产税收名列前茅的企业和开发园区进行激励，优先安排建设用地指标。对监管责任落实不到位的开发园区，扣减新增建设用地指标。开发园区要建立节约集约用地专项奖励资金，对节约集约用地成效显著、亩均税收贡献大的企业给予奖励。

本意见自2018年7月1日起实施。各县（市）区政府可结合实际，研究制定开发园区以外的产业项目用地管理意见和具体标准。

附件：南通市开发园区产业发展协议（范本）

南通市人民政府办公室

2018年7月12日

（此件公开发布）

编号：号

南通市开发园区产业发展协议（范本）

（产业项目用地类）

二〇一 年 月

为坚持土地资源紧凑集约利用发展方向,保证区域产业发展目标实现,根据《南通人民政府办公室关于全市开发园区优化产业项目用地管理的意见》,经甲、乙双方同意,签订本协议:

一、本协议双方当事人

甲方:

地址:

法定代表人:

联系电话:

传真:

开户银行:

账号:

乙方: (受让人)

地址:

法定代表人:

联系电话:

传真:

开户银行:

账号:

二、地块基本情况

宗地编号：_____

地块坐落：_____

项目名称：_____

土地用途：_____

用地面积：_____平方米

土地使用年期：____年

项目总投资：_____万元

产业准入类别：

产业准入条件：1、_____

2、_____

三、甲方权利义务

（一）甲方应根据辖区的产业政策和发展要求，为产业用地项目的规划、开工、建设、运营等提供相关服务。

（二）甲方有权自行或委托相关机构按照本协议核查项目履约情况。若乙方违反本协议的有关规定，甲方有权依约追究乙方的违约责任。

四、乙方权利义务

（一）乙方取得的上述地块主要用于符合甲方产业发展要求的 _____（准入产业类型）项目，同时承诺以下事项：

*1、上述宗地的项目总投资额（包括固定资产投资、铺底流动资金（占总投资比重不超过20%））不低于 _____ 万元人民币，项目用地投资强度不低于 ____ 万元/亩；

*2、项目在____年____月____日之前投产。所称“投产”，

认定标准为：可生产出销售的产品，并形成开票销售……（**开发园区管委会可根据项目实际情况适当调整或补充**）；投产认定由甲方组织开展；乙方须在本协议约定的投产日期之后1个月内，向甲方申请投产认定，并配合甲方开展投产认定工作。

*3、项目达产后（在___年___月___日之前）年度达产销售不低于人民币大写_____万元（小写___万元），纳税总额不低于人民币大写_____万元（小写___万元），亩均税收不低于人民币大写_____万元/亩（小写___万元/亩）。纳税总额以所在地税务部门核算统计的数据为准。

4、投资项目容积率不低于_____（1-1.6）。

……

（除标“*”条目外，**开发园区管委会可根据项目实际情况，适当调整或补充产业定位、项目要求、评价条件、节能环保等其他内容**）

（二）乙方在签订《成交确认书》后，须持本《产业发展协议》与国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（三）乙方出资比例结构、项目公司股权结构未经甲方同意不得发生变更。

（四）乙方承诺上述产业用地及地上建筑在土地使用年限内全部自用；未经甲方同意，不得转让或出租。

（五）乙方严格按照土地出让合同规定的开竣工时间及其他要求进行建设，在宗地建设项目取得《竣工验收备案证明》后_____个工作日内，应向甲方提出项目总投资额、投资强度以及其他约定内容执行情况的核验申请。

(六)乙方应在项目达产后,主动配合甲方对产业项目用地绩效的达产评价,如实提供相关材料。拒不配合的,视为乙方违约。乙方同意自约定达产年限后的第___年(选填“3”、“4”、“5”),由甲方组织对本合同项下宗地范围内的产业项目进行综合评价。

(七)乙方在土地出让合同约定的使用年限届满前一年提出续期使用申请的,需经甲方综合评价。综合评价不符合约定条件的,或乙方提出的续期申请未予批准的,土地出让期满后,由出让方依法收回建设用地使用权,并根据宗地范围内建筑物、构筑物及附属设施残余价值给予相应补偿。

五、违约责任

(一)本协议签订后的一个月內,乙方向甲方缴纳产业发展协议履约保证金,保证金数额为投资总额的1%(开发园区自定),不少于100万元。经甲方认定符合退付条件的,乙方可凭甲方出具的认定意见,申请办理产业发展协议履约保证金退付手续。

(二)乙方未按照本协议约定开工、竣工、达产,项目投资总额、达产销售、税收总额等指标低于本协议约定的,甲方可视情扣减履约保证金,直至全部没收,并由乙方继续履行协议约定。

(三)乙方未经甲方批准,违反本协议约定转让或者采用股权变更等方式擅自或变相变更该地块产业类别用途、开发条件或违反开发园区产业政策及发展要求的,应按甲方要求限期改正。乙方承诺整改达不到甲方要求,自愿解除土地出让合同,自愿放弃剩余年期土地出让价款、宗地范围内建筑物、构筑物残值及其附属设施、发展协议履约保证金。

(四) 针对乙方不同的违约行为, 甲方追究其违约责任的同时, 将报请有关部门将其列入社会信用体系, 并建议相关部门按照职责分工, 依法依规实施惩戒。

六、争议解决

因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷, 双方应友好协商解决。协商不成的, 采用下述第___种方式解决:

1. 依法向宗地所在地人民法院提起诉讼;
2. 提交南通仲裁委员会仲裁。

七、其他

1. 本协议一式四份, 甲乙双方各执两份, 均具同等法律效力。
2. 本协议自甲乙双方法定代表人签字并加盖公章之日起生效。
3. 本协议如有未尽事宜, 双方协商签订补充协议, 补充协议与本协议有同等法律效力。

(本协议为样本, 正式文本的具体条款由双方协商确定)

甲方 (公章) :

乙方 (公章) :

法定代表人 (签字) :

法定代表人 (签字) :

签订时间: 年 月 日

签订时间: 年 月 日

签约地点:

签约地点:

