平阳县工业用地（用海）项目违约处置方案（征求意见稿）

为深入贯彻落实市县关于要素市场化配置改革工作有关部署，进一步提升工业用地节约集约利用水平，探索建立工业用地“后评价”机制，促进工业经济持续高质量发展；同时全力做好2010年至标准地期间历史供地项目的违约处置监管工作，解决历史遗留问题，进一步加强工业强县建设，促进历史供地项目履约，结合工作实际，现提出方案如下：

1. **方案适用项目**

2010年至标准地期间供地项目约314宗，其中开竣工逾期78宗，投资违约39宗，产值违约100宗，投资合同未备案项目188宗。为解决以上历史供地遗留问题，提出本方案。标准地以后供地项目严格按照双合同执行。

1. **具体处置条款**

根据历史供地项目的梳理，我们对以下几种类型提出处置方案：

**（一）未签订投资合同或合同未备案的项目**

1.针对未签订投资合同或合同遗失导致未备案的，对应企业现仍维持经营，属地政府应在本方案发文后1个月内与企业补签投资合同（补签合同条款参照该项目供地时对应年度的合同模板），并对项目存在的违约情况进行整改，整改期限1年。重新签订合同的项目及合同未备案项目需送至平阳县经信局局投资规划科进行备案。

2.补签合同有关事项：一是约定开竣工时间，参照资规部门系统数据进行补签，相关条款参照对应年度的合同版本；若资规部门系统无法查询到该项目约定开竣工时间的，直接给予销号，视同履约完成。二是投资、产值、税收等数据，县相关部门或属地政府留有数据的，按照实际情况进行补签，相关条款参照对应年度的合同版本；县相关部门或属地政府无该项目数据的，参照供地年度对应的平阳县准入实施细则最低要求，实施细则无明确要求的，参照供地年度对应的浙江省工业建设项目用地控制指标。三是补签合同免交保函。

**（二）开竣工违约项目**

开竣工逾期的项目，因政府政策处理、自然灾害、客观影响等因素导致的，属地政府需提供相关证明或报告文件，经县资规局同意（签署意见）后予以延期，并免除违约责任；若开竣工逾期为企业自身原因导致的，按合同条款追究其违约责任（已按合同处置完毕的历史项目除外）。项目地块至今未开工或处于闲置的，依据《国有建设用地使用权出让合同》给予相应处置，情节严重的启动地块回收。

**（三）达产违约项目**

**1.投资违约项目**

约定期间内固定资产投资若未达到合同约定投资额度或投资强度的，允许将截至2024年的历年技改投资纳入计算（考虑到大多数项目建设完后已退库，投资额以企业出具的审计报告、财务报表或发票等作为依据）；合并计算后能达到约定投资额的视同履约完成，若仍未达到的，按照合同条款追究其违约责任。

**2.产值及税收违约项目**

约定期间内未达产的，约定期间外至2024年前有达到合同约定指标年度的企业，视同履约完成，可免除其违约责任；若截止2024年仍未达产达效的企业，经属地政府上报后，给予1年整改期限，整改期通过达产验收的，免除其违约责任；若整改期仍未达产的，严格按合同条款追究其违约责任。至今未投产的企业，经属地政府核实且情节严重的，可根据双合同要求考虑启动地块回收工作，并进行相应处罚。

1. 厂房租赁：企业当前存在出租行为的，按《平阳县工业厂房租赁管理暂行办法》办理厂房租赁相关备案手续后，租赁其厂房一年以上的规上企业的产值、税收允许纳入合并计算。
2. 涉及多次出让地块：标准地以前项目验收按本方案执行，标准地以后项目验收严格按双合同执行。
3. 达产验收方式：标准地以前历史项目达产验收以书面验收为主，达产验收表（附件2）经相关部门数据核实并经县工业强县领导小组办公室签署同意后作为通过达产验收依据。

**（四）其他情况**

1.若企业已破产、法院拍卖、政府回收、经合法合规途径“退二进三”等原责任主体不存在的，属地政府提交相应文件或说明，证明属实后合同予以终止。企业未经属地政府备案擅自转让、股权变更、不规范使用等情形的，受让企业需承接原合同约定并补签投资合同；或企业提出与乡镇协商同意2024年亩均产值达到350万元/亩以上后视同履约（其他指标均不作要求），双方统一意见后补签履约合同。若2024年仍未达到，按补签合同约定条款处置。

2.2010至标准地期间的历史供地项目，除另行规定外，仅对产值、税收、投资额三个约定指标进行履约处置，其他指标不进行核定。个别供地项目，约定产值未达到上规要求的，直接给予销号。

3.历年项目中，已按合同要求没收保证金或保函的，经属地政府上报后，相关条款予以销号处理。

4.企业拒不履约或拒不补签合同的，取消该企业及其法定代表人申请各类政府性奖励和荣誉的资格、属地政府有权提请相关部门纳入本级公共征信系统，依法供查询或予以公示；属地政府有权向“县亩均办”提出在次年将该企业亩均效益评价等级降为D类；涉及司法处置的，提交司法部门处理。

**三、处置阶段**

结合工作实际，违约处置分评估期、达产期、整改期三个阶段：

**（一）开竣工违约处置阶段（2024年1月-2024年3月）**

由属地乡镇对开竣工违约项目进行评估，若存在政府原因导致企业无法开竣工的，由属地政府出具报告后给予销号。

**（二）达产违约处置阶段（2024年1月-2025年3月）**

由平阳县工业强县领导小组办公室牵头，各部门核实企业数据。

1. **整改阶段（2025年1月-2026年3月）**

针对历史违约项目2024年无法达产项目，给予整改一年。2026年3月对所有历史违约企业进行评估，仍存在未达产项目的，进入合同处置阶段。

**四、工作保障**

（一）加强组织领导。成立县工业用地项目全生命周期绩效评估工作领导小组，县政府分管领导为组长，县经信局、县发改局、县税务局、县自然资源和规划局等部门负责人为成员。工作领导小组办公室设在县经信局，负责全县工业用地项目全生命周期绩效评估工作日常事务。

（二）明确职责分工。按照“双合同”约定条款，各部门要以高度的责任感参与工业用地项目全生命周期绩效评估工作，做好相关指标的核准或委托第三方机构开展审查认定（详见附件1）。同时，确定专人做好工业用地项目全生命周期的日常服务管理和分阶段的绩效评估工作。

附件1：

职能部门绩效评估责任分工

**发改部门：**负责固定资产投资核验工作。

**资规部门：**负责开竣工时效指标核验工作。

**税务部门：**负责税收（税金）指标核验工作。

**统计部门：**负责产值指标核验工作。

**经信部门：**负责达产绩效评估及日常事务工作。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件2： |  |  |  |  |  |
| **平阳县工业项目达产履约指标审核表** | | | | | |
| 申请企业（盖章） | |  | | | |
| 用地面积（亩) | |  | | 项目地址 |  |
| 联系人 | |  | | 手机 |  |
| 项目名称 | |  | | 投资合同签订日期 |  |
| 土地出让合同签订日期 | |  | | 实际交地时间 |  |
| 约定开工期限 | |  | | 实际开工时间 |  |
| 约定竣工期限 | |  | | 实际竣工时间 |  |
| **企业填报：** | | | | **部门填写：** | |
| 约定固定资产投资强度 （万元/亩） | |  | | 实际固定资产投资强度 （万元/亩） |  |
| 约定亩均产值 （万元/亩） | |  | | 实际亩均产值  （万元/亩） |  |
| 约定亩均税收 （万元/亩） | |  | | 实际亩均税收 （万元/亩） |  |
| 申报资料 | | □企业营业执照： | | | |
| □企业上年度增值税纳税申报表： | | | |
| □税务部门出具的企业上年度纳税证明和社保缴费证明： | | | |
| □项目投资合同(标准地使用协议）： | | | |
| □土地出让合同： | | | |
| □不动产登记证： | | | |
| □固定资产投资申报表： | | | |
| □工业产销总值及主要产品产量申报表（B204-1表)： | | | |
| □企业章程： | | | |
| 属地乡镇政府（功能区管委会）审查意见： | | 经初步核实，达到验收条件。    批准人： 时间： 年 月 日 | | | |
| 发改部门审核意见： | | 经核实，投资强度达产合同要求。  核实人： 时间： 年 月 日 | | | |
| 税务部门审核意见： | | 经核实，亩均税收达产合同要求。  核实人： 时间： 年 月 日 | | | |
| 统计部门审核意见： | | 经核实，亩均产值达产合同要求。  核实人： 时间： 年 月 日 | | | |
| 工业强县建设工作领导小组办公室审核意见： | | 经核实，达到验收条件，给予通过。  核实人： 批准人： 时间： 年 月 日 | | | |