

关于加强工业用地项目全生命周期管理 助力花园式港口城市建设的实施办法（试行） （征求意见稿）

为强化企业发展用地保障，提高土地要素配置效率，优化工业项目全生命周期管理，推动工业项目早出成效，为花园式港口城市建设夯实产业基础，根据《台州市人民政府办公室关于加强工业用地全生命周期管理助力优化营商环境的若干意见(试行)》（台政办发〔2021〕29号）等文件精神，结合我市实际，特制定本办法。

一、总体要求

工业用地项目全生命周期管理是遵循依法依规、全程监管、综合施策等原则，以提高土地利用质量和效益为目的，通过健全工业用地项目准入、亩产效益评价，将项目建设投入、产出、节能、环保等经济、社会、环境各要素纳入日常管理，对用地主体在用地期限内利用状况的全过程进行系统化、精细化、动态化管理。

二、管理范围

全市所有工业用地项目，包括新供地项目和存量用地项目。

三、主要内容

（一）新供地工业用地项目管理。

1. 项目准入

（1）符合产业指导目录。项目必须符合国家、省、市产业

政策，禁止《产业结构调整指导目录》（2019年本）中限制类、淘汰类项目落地。

（2）符合玉环市产业布局。支持我市主导产业发展，优先布局高端装备及其关键零部件、新能源、新材料、生命健康、新一代信息技术等新兴产业项目。

（3）符合“三线一单”要求。项目必须符合“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）生态环境分区管控要求。

（4）符合土地投入产出效益要求。项目投入和产出指标按照玉环市新增工业项目“标准地”控制性指标进行确认。

（5）扩产能增量的新供地项目（仅限扶持保障类）原则上实行土地置换，在办理新用地出让手续前必须签订原有土地和厂房的置换收储协议，待新项目竣工验收后进行腾退。新项目绩效验收时亩均指标应与未收储的老项目合并验收。

有投资项目未通过竣工验收、绩效验收的；原有厂房近两年有用于出租的；工业企业亩产效益综合评价C类、D类的（以最新评价结果为准）；近两年年度平均亩均税收低于全市规上企业平均水平（以最新评价结果为准）的企业不得申请扶持保障类用地。

2. 项目供地

（1）实施工业用地分类供应。负面清单外一般工业项目用地全面实施“标准地”出让，分为扶持保障类用地和市场竞争类用地。扶持保障类用地，重点保障省重大产业项目、战略性新兴产业

产业项目、高成长型产业项目、重点招商引资项目等，要科学研判项目前景，合理确定用地规模，确保项目符合高质量发展要求。要建立玉环市工业用地项目库，项目具体准入条件按照《玉环市“产业争先”项目评价管理办法》执行。市场竞争类用地，实行公开“招拍挂”的土地供应方式，为广大中小企业提供更平等更自由的竞争机会。

(2) 科学制定工业用地出让计划。扶持保障类和市场竞争类用地供应应比例相宜、质量相当、进度相适。扶持保障类用地的供应面积占年度工业用地供应面积的比例原则上不高于 70%，市场竞争类用地的供应面积占年度工业用地供应面积的比例原则上不低于 30%。各乡镇安排工业用地年度出让计划时要统筹考虑出让比例，扶持保障类用地供地面积原则上不低于 20 亩，容积率不低于 2.0。

(3) 探索工业用地弹性年期出让制度。鼓励根据产业类型、生产经营周期等因素灵活确定工业用地出让年限，由各乡镇（街道）、开发区提出具体年限要求，经市工业用地招拍挂领导小组集体确定，新增工业用地弹性年期出让原则上不超过 25 年。其出让起始价可按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值作为年期修正系数予以修正确定；出让年限到期前 6 个月内，由经信部门牵头进行工业用地开发利用绩效评估审核，审核通过的，可再延期，重新签订土地出让合同，并按合同签订时点土地评估市场价格缴纳续期年限的土地出让金，总年限不得超过 50 年。

(4) 建立工业“标准地”出让前联系单制度。根据工业用地供应计划，在每宗工业用地出让前，所在乡镇（街道）、开发区出具玉环市工业“标准地”出让联系单（见附件1）。属于工业用地项目库项目的需填写《玉环市工业项目用地申请表》（见附件2），并按要求提交项目投资计划等资料。

(5) 建立部门联合审查制度。由市发改局、市经信局、市自然资源和规划局、市科技局、市生态环境局玉环分局等部门根据职责确定该宗出让工业用地的建设标准。市自然资源和规划局根据各乡镇（街道）、开发区上报的拟出让“标准地”的相关资料，拟定国有建设用地使用权出让方案，经市工业用地招拍挂领导小组集体商议，按规定程序报市人民政府批准后，组织土地招拍挂。申请项目库用地项目需经市长办公会议研究后择优纳入项目库，根据项目成熟情况，通过工业用地全生命周期领导小组办公室（经信局代章）提供证明，以公开方式向项目库内项目供地。

(6) 健全“标准地”全程监督体系。土地出让实行“双合同一承诺”管理，明确违约责任、监管主体，落实监管责任。“双合同”，企业竞得土地后，按规定程序及时间要求，与乡镇（街道）、开发区签订《玉环市工业用地项目全生命周期管理使用协议》（以下简称《使用协议》），与市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》）。《使用协议》应载明“标准地”的项目产业类型、开工竣工期限、控制性指标要求、指标复核办法以及违约责任等事项内容。《出让合同》应明确约定土地交付、出让金支付及违约责任等内容。“一承诺”，

企业竞得土地后还需与乡镇（街道）、开发区签订承诺书，承诺按约兑现指标、规范土地用途、提升土地使用绩效及违约责任等内容，违约责任应载明违约金、台州信用体系黑名单制度、不动产权利限制等事项。

3. 项目审批

（1）实施工业项目规划、用地“多审合一”改革。一是优先推进企业投资低风险小型项目极简审批，取消方案审查，按照“告知承诺制”相关规定直接办理建设工程规划许可。二是优化实施工业标准地项目审批流程简化，取消除《台州市城乡规划条例》第十七条规定以外的规划许可批前公示；取消以“标准地”方式出让的，周边无日照要求用地或建筑的工业区内工业和仓储物流项目核发规划许可批前公示；取消在市级（含）以上工业区内的工业标准地项目核发规划许可批前公示。三是对土地取得主体相对明确的一般企业投资项目实行预审批模式，实施“拿地即开工”审批制度改革。市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局负责落实配合机制，实施规划许可和施工许可并联办理，实现项目开工阶段“一件事”。

（2）深入开展综合测绘。将建设项目从立项到竣工验收全流程各阶段涉及规划、土地、房产、绿化、人防、消防、停车场（库）、地下管线等审批以及不动产登记的各项测绘业务整合，形成一套成果，统一规范标准，归口成果管理，共享信息数据，推进“一家机构、多测合并、综合测绘、成果共享”。

（3）工业用地实施联合验收。将建设工程规划用地核实、

建设工程消防验收（备案）、建设工程（含地下管线工程）档案验收、雷电防护装置竣工验收、房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案、人防工程或者兼顾人防需要的地下工程竣工验收备案等事项纳入联合验收范围，相关部门并联审批、联合验收。

（4）分期建设和分期验收。工业项目（工业地产项目除外）可分地块分期建设，分期办理建设工程规划许可证，分期原则上不超过三期，最后一期应当在国有建设用地使用权出让合同约定的竣工期限期满一年内办理。也可在一个建设工程规划许可证对应的用地范围内，分期（幢）组织建设工程竣工规划核实，符合要求的出具建设工程竣工规划核实意见，待整宗用地全部完成建设并经核实符合要求后，一并出具建设工程规划核实确认书；如分期建设内容达到建设用地控制指标下限要求的，可按建设用地范围出具建设工程规划核实确认书，凭建设工程规划核实确认书和竣工备案表办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

4. 项目建设

（1）项目业主在土地合同签订之日起12个月内办理建设工程施工许可证并开工；

（2）在取得建设工程施工许可证后24个月内竣工投产；扶持保障类项目经市政府办公会议讨论通过后，按约定时间开、竣工。竣工验收（以联合验收文书落款时间为准）后36个月内绩效验收；

5. 项目监管

（1）建设监管。项目开工后应及时申报入统。各镇（街道）、

开发区及相关部门要按照职能分工，动态掌握项目投资进度，切实履行监管责任。

(2) 竣工验收。项目竣工后，由相关部门根据法律、法规和《出让合同》、《使用协议》约定，进行建设工程联合验收，并出具竣工验收意见书。竣工验收合格的，权利人办理不动产登记并在证书附记栏中注明“xx年xx月xx日前经标准地达产验收后可办理不动产登记”等绩效验收的要求和期限；未通过竣工验收的，由相关主管部门责令其限期整改，整改期最长不超过半年。

(3) 绩效验收。通过竣工验收后，在初始运行期届满30日内（初始运行期原则上为竣工验收之日起36个月），项目业主单位应提出绩效验收书面申请（期间可视指标达标情况提前申请验收），由市经信局牵头，会同市发改局、市科技局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市税务局等相关部门，根据《出让合同》和《使用协议》约定进行联合绩效验收，绩效验收采用综合评价法，根据得分情况分档处理，具体办法由市经信局牵头另行制定。绩效验收评价结果通过的，项目业主单位按合同约定凭绩效验收报告办理不动产变更登记。绩效验收评价结果不通过的，给予项目业主单位2年的整改期。整改后通过达产验收的，按合同约定凭绩效验收报告办理不动产变更登记；整改后仍未达产复核通过的，取消3年内各类政府性相关奖励政策的享受资格并向台州市公用信息平台报送失信信息。针对亩均税收达不到约定标准的，由各乡镇（街道）、开发区按照税收实际差额向项目业主收取违约金，投产第一年每亩收取相当于差额部分数额的50%

的违约金，第二年每亩收取相当于差额部分数额的 80%的违约金，第三年及以后年份每亩收取相当于差额部分数额的 100%的违约金。对拒绝支付违约金的，向台州市公用信息平台报送失信信息，并记入其信用档案，同时取消各类政府性相关奖励政策的享受资格。对招引项目投资协议的绩效验收由投资促进中心、属地乡镇（街道）及开发区落实。

（4）生产监管。项目绩效验收通过后，根据玉环市工业企业亩产效益综合评价有关规定落实管理。

6. 项目退出

（1）因企业原因需退出的，由企业申请、所属乡镇（街道）、开发区审查、市经信局审核，市全生命周期管理领导小组同意后，由市自然资源和规划局办理土地使用权收回手续。土地回购价格按照按原出让价（不计利息）结合原土地剩余使用年限确定，地上建筑物按重置价计算。

（2）绩效验收通过后，企业在连续 5 年平均亩均税收达到《使用协议》要求的次年，项目用地可按照存量工业用项目的相关程序进行转让，受让项目亩均税收不低于玉环市新增工业项目“标准地”控制性指标设置标准。

（3）2018 年玉环市标准地政策实施以来的已供“标准地”项目绩效验收及转让规定参照新供地的工业用地项目执行。

（二）存量工业用地项目管理。

1. 项目改造

（1）在不改变土地用途且符合相关规范、规定的前提下，

企业通过“零增地”技改提高土地投资度、利用效率和土地出让合同约定容积率且用于企业自身工业生产的，不再增收土地价款、市政基础设施配套费等费用。

(2) 在老旧工业点改造或低效用地再开发过程中，对于符合规划及当地产业发展导向的工业企业因优化升级、技术改造等需要进行开发的，经市自然资源和规划局审核，报市政府批准后，允许企业在开发前对原以国有划拨方式取得的土地在补缴出让金后办理划拨转出让手续。

(3) 工业园区鼓励集中建设职工宿舍等非生产性用房，可采取公开方式出让，用途为工业用地，经工业用地项目全生命周期管理领导小组同意后，列入市级项目库的企业方可参加竞买，且不得分割转让。

(4) 两个或两个以上相邻地块联合改造时，应按照统一规划、合宗开发、明晰产权原则，由产权人拟订联合改造方案后联合提出申请，可打破权属界限置换土地，合并设计建筑方案，经所在乡镇（街道）审核，报市政府研究同意。涉及出让终止期年限不一致的原则上按终止期最短一宗地确定年限，也可按出让终止期最长一宗土地的出让年限调整其他联合改造宗地的出让年限，延长出让年限宗地需补交差额年限土地出让金。凭拟改造地块的各自不动产权证书和合宗改造协议书共同申请建设工程规划许可手续。建设项目竣工验收后，按照联合改造规划核实材料及产权人份额约定，直接先办理一宗土地多单元幢房屋的按份共有不动产首次变更登记，再根据产权人的分割约定，凭原宗地图、

现状分摊宗地图按照土地置换部分规定完税后办理不动产分割登记。

2 . 项目出租

(1) 出租条件

①出租方土地权属无争议。

②出租方取得用地时有合同约定未履约的，将按原合同履行。

③承租方实施新建、扩建、改建的项目需符合我市产业导向，并符合环境保护、安全生产标准。

④承租方项目的亩均税收按照玉环市新增工业项目“标准地”控制性指标进行确认。出租已通过绩效验收 5 年以上的标准地供地项目的，承租方项目的亩均税收不低于玉环市新增工业项目“标准地”控制性指标设置标准。

(2) 出租流程

以“标准地”出让方式取得的建设用地使用权出租的，应达到《出让合同》和《使用协议》约定的固定资产投资强度和建筑容积率等条件。双方企业协商同意后，承租方与属地乡镇(街道)、玉环经济开发区签订《使用协议》，明确产业达产、履约条款等内容。该协议签署后，由属地乡镇(街道)、玉环经济开发区抄送市经信局等市级相关部门。承租方因自身原因未达到《使用协议》中约定的年度亩均税收要求的，按照协议约定履行。

3 . 项目转让

(1) 转让条件

①转让方土地权属无争议。

②转让方取得用地时有合同约定未履约的，将按原合同履行。

③受让方实施新建、扩建、改建的项目需符合我市产业导向，并符合环境保护、安全生产标准。

④受让方项目的亩均税收按照玉环市新增工业项目“标准地”控制性指标进行确认。转让已通过绩效验收 5 年以上的标准地供地项目的，受让方项目亩均税收不低于玉环市新增工业项目“标准地”控制性指标设置标准。

（2）转让程序

①存量及自主转让的工业用地项目：由受让方向所属的乡镇（街道）、开发区提交《工业用地转让申请表》等其他相关资料。乡镇（街道）、开发区初审后报市经信局审核，审核通过后，市经信局出具《工业项目准入审查意见书》，受让方与所在乡镇（街道）、开发区签订《使用协议》，市自然资源和规划局再予办理不动产过户登记。企业在申请办理转让手续时，应如实向市经信局填报转让交易价格，对企业填报的转让交易价格，玉环市工业用地项目全生命周期管理领导小组指定的国有公司拥有优先购买权。

②司法拍卖的工业用地项目：强化政府与法院联动机制，市经信局、市自然资源和规划局及工业用地所在乡镇（街道）、开发区应积极与市法院做好对接，明确司法拍卖的工业用地相关标准，并将该地块的产业定位、亩均税收等指标要求写入拍卖须知。

取得用地后，由市经信局审核确认并出具《工业项目准入审查意见书》，竞拍人与所在乡镇（街道）、开发区签订《使用协议》，市自然资源和规划局再予办理不动产过户登记。

③股权转让的工业用地项目：工业用地所属公司的股东对外转让股权（股权转让给配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及转让人承担直接抚养或赡养义务的抚养人或者赡养人的除外，且累计转让份额在 25%以上）时，税务部门在收到股权转让申请的同时应将有关情况报送市经信局。市经信局牵头组织有关部门进行审核。审核同意的，受让方与所在乡镇（街道）、开发区签订《使用协议》，再由市经信局函告税务等部门办理相关手续。

（3）分割转让

工业用地原则上不得分割转让。确需分割转让的，应当符合国土空间规划、具备独立分宗条件和独立使用功能，确保分宗后满足安全、消防、环保及形成交通道路闭环等要求；应当符合当地经济转型、产业升级导向，确保不改变土地用途、符合节约集约利用原则，并按照程序依法批准后才可分割转让。

4. 项目监管

（1）绩效验收。转让土地中不涉及扩建、改建的项目，全生命周期管理原则上从签订《使用协议》起下一个自然年 1 月 1 日开始，由市经信局牵头，会同有关部门对照《使用协议》中约定的指标进行绩效验收，通过后出具《项目绩效复核确认书》。转让土地中涉及扩建、改建的项目，土地使用权人应承诺在《使

用协议》签订后一年内建设完成并竣工验收，全生命周期管理从签订《使用协议》之年起第 3 个自然年 1 月 1 日开始。达产复核时，项目连续两年平均亩均税收需达到承诺标准。亩均税收不符合《使用协议》约定的，由属地乡镇（街道）收取原先承诺的税收和实际税收差额部分的违约金。

（2）生产监管。项目通过绩效验收后，根据玉环市工业企业亩产效益综合评价有关规定落实管理。

5. 项目退出

（1）工业用地转让时，按照《使用协议》的有关约定，亩均税收未达到要求的，应由转让方支付原先承诺的税收和实际缴纳税收差额部分的违约金，并列入工业企业亩产效益综合评价 D 类进行管理。交易双方达成一致后签订合同，依法申报交易价格，玉环市工业用地项目全生命周期管理领导小组指定的国有公司拥有优先购买权。如不支付原先承诺税收和实际缴纳税收差额部分违约金的，市经信部门不得出具《工业项目准入审查意见书》，市自然资源和规划局不予办理不动产权过户登记。

（2）因企业原因需退出的，由企业申请、所属乡镇（街道）、开发区审查、市经信局审核，市全生命周期管理领导小组同意后，由市自然资源和规划局办理土地使用权收回手续。土地回购价格按照按原出让价（不计利息）结合原土地剩余使用年限确定，地上建筑物按重置价计算。

四、工作要求

（一）加强组织领导。成立由市长任组长，分管副市长任副

组长，市法院、市府办、市发改局、市经信局、市科技局、市财政局、市自然资源和规划局、台州市生态环境局玉环分局、市住房和城乡建设局、市应急管理局、市市场监管局、市综合行政执法局、市行政服务中心、市投资促进中心、市税务局等有关部门主要负责人，各镇（街道）镇长（主任）为成员的玉环市工业用地项目全生命周期管理领导小组，领导小组办公室设在市经信局，市经信局局长兼任办公室主任。

（二）明确工作职责。各部门要各司其职，密切配合，强化联动。市发改局牵头制定项目产业准入标准和产业用地标准；市经信局负责制定和实施工业用地开发利用绩效评估指标、标准、方法和程序等；市自然资源和规划局负责国土空间规划和土地利用管理；台州市生态环境局玉环分局负责工业用地环境保护及污染防治等的监督管理；市投资促进中心负责招商用地项目的履约监管；各镇（街道）、开发区负责配合监管单位对项目开工、竣工、投产、达产等履约情况开展复核工作，全力构建“谁定标，谁监管，谁验收”的全程监管体系。

（三）严格操作规范。坚持工业用地严格实施“净地”出让，不具备“净地”条件的一律不得出让。土地出让地价应综合考虑产业政策、土地供应政策、土地市场情况、土地出让最低价标准等因素确定土地评估结果，并由市工业用地招拍挂领导小组集体商定。遵循公开、公平、公正的原则，严格按照标准开展工业用地项目全生命周期管理，不得随意降低或放宽标准。优化工作流程，原则上各镇（街道）、开发区在收到项目申请资料后，工作

流程不超过 15 个工作日；市经信局收到乡镇（街道）、开发区提交的相关资料后，涉及到项目评审的工作流程不超过 20 个工作日，其他的工作流程不超过 15 个工作日。

（四）建立奖惩机制。玉环市工业用地项目全生命周期管理领导小组将对乡镇（街道）、部门工作开展情况进行督查，对工作落实不力、影响效能的单位和个人，依据相关规定进行问责。对竣工期、达产期评估未达到预期的项目（企业）强化违约处置，严格按照合同承诺约定条款要求进行处置。

（五）形成工作合力。在玉环市工业用地项目全生命周期管理领导小组统一领导下，各乡镇（街道）、部门要按照有关职责分工要求，共同做好工业用地项目全生命周期管理工作。各镇（街道）、开发区具体负责本辖区内工业用地项目全生命周期管理工作。有关部门要各司其职协作配合，形成合力，推动工作有序开展。

本办法自 2023 年*月*日起执行，试行期一年。本办法施行前我市已出台的文件与本办法规定不一致的，以本办法为准。具体由市工业用地全生命周期管理领导小组办公室负责解释。

附件 1

玉环市工业用地出让联系单

地块基本情况	拟出让地块号							
	土地坐落(附图)							
	总用地面积 (公顷)			拟出让面积 (公顷)				
	土地权属			地类				
	农(未)转用、征收批次			农(未)转用、征收面积(公顷)				
	出让类型(请打√)	标准地		限地价竞税收		弹性年限出让		
镇街道(开发区)初审意见	行 业					负责人(签字): (盖章) 年 月 日		
	固定资产投资强度 (万元/亩)			容积率				
	亩均增加值 (万元/亩)			亩均税收 (万元/亩)				
	全员劳动生产率 (万元/人.年)			单位能耗增加值 (万元/吨标煤)				
	单位排放增加值 (万元/吨)			R&D 经费支出与 营业收入之比(%)				
	是否属于市级项目库用地							
	其他事项							
市自然资源和规划局意见	容积率			建筑密度				
	绿化率			行政办公及服务设施比例				
	其他事项					负责人(签字): (盖章) 年 月 日		

市发改局意见	单位能耗增加值 (万元/吨标煤)				负责人(签字): (盖章) 年 月 日
	其他事项				
市经信局意见	行 业				负责人(签字): (盖章) 年 月 日
	固定资产投资强度 (万元/亩)		全员劳动生产率 (万元/人.年)		
	亩均增加值 (万元/亩)		亩均税收 (万元/亩)		
	是否属于市级项目库用地				
	其他事项				
市科技局意见	R&D 经费支出与营业收入之比 (%)				负责人(签字): (盖章) 年 月 日
	其他事项				
台州市生态环境局玉环分局意见	单位排放增加值 (万元/吨)				负责人(签字): (盖章) 年 月 日
	其他事项				
其他相关部门意见					(盖章) 负责人(签字): 年 月 日
市领导审核意见					负责人(签字): (盖章) 年 月 日

本表一式三份，镇街道（开发区）、市经信局、市自然资源和规划局各执一份

附件 2

玉环市工业项目用地申请表

企业基本情况	企业名称		统一社会信用代码	
	地址			
	负责人姓名		联系电话	
	主导产品	自有土地面积 (亩)		实际使用建筑面积 (包括租赁面积、平方)
新建项目情况	项目名称			
	是否上市企业新建项目		是否拟上市企业募投项目	
	固定资产计划总投资 (万元)	其中设备投资 (万元)		项目达产后增加值 (万元)
	项目达产后税收 (万元)	用地需求面积 (亩)		用地意向区域
本地企业情况	上一年度产值 (万元)		亩均产值 (万元/亩)	
	上一年度产值增幅 (%)		前一年度产值增幅 (%)	
	是否三龙企业		专精特新企业	
	单项冠军		高新技术企业	
	是否战略性新兴产业企业	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 如填是： 上一年度战略性新兴产业总产值占企业总产值的比重： 营业收入利润率：		
创业企业人才情况	创业合伙人高层次人才分类 () A. 顶尖人才 B. 领军人才 C. 高端人才 D. 特优人才 E. 高级人才			
企业承诺意见	本人 (企业) 提交的企业基本情况, 企业荣誉获得情况, 新注册企业情况等真实有效, 新建项目承诺达到上述各项指标要求。 企业负责人签字: _____ (盖章) 年 月 日			

本地企业 上一年度 综合指标	产值 (万元)		税收 (万元)		利润 (万元)		招商项目 等级	
	亩均税收 (万元)		亩均增加 值 (万元)		综合绩效评价 等级			
乡镇(街 道)或投 资促进中 心初审意 见	签字： (盖章) 年 月 日							
项目得分 情况	新建项目 得分		共性 加分	项目规模 加分		个性 加分	企业排名 加分	创业企业 高层次人 才加分
				项目性质 加分			上一年综 合指标加 分	招商项目 加分
	总分							
市工业用 地项目全 生命周期 管理领导 小组意见	签字： (盖章) 年 月 日							

附件 3

玉环市工业用地项目全生命周期管理使用协议

甲方：（镇（街道）、开发区）

乙方：（新供地企业）

根据《中华人民共和国民法典》，为进一步科学配置土地资源，优化产业结构，提升工业投资项目用地的效益、质量和水平，甲、乙双方经过认真磋商，在平等、自愿的基础上，现就乙方项目建设有关履约承诺等事宜达成一致，订立本协议。

一、项目地块基本情况

项目名称：_____；

产业类型：_____；

宗地编号：_____；

土地位置：_____；

出让面积（平方米）：_____；

建筑面积（平方米）：_____；

出让总价（万元）：_____。

本项目在《出让合同》签订之日起___个月内开工（开工以取得建设工程施工许可证为准），在《出让合同》签订之日起___个月内竣工（竣工以取得房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案为准）。

二、乙方准入产业及承诺达到的主要指标

- 1.产业类型: _____;
- 2.亩均税收 (万元/亩): _____;
- 3.投资强度 (万元/亩): _____;
- 4.亩均增加值 (万元/亩): _____;
- 5.全员劳动生产率 (万元/人.年): _____;
- 6.单位能耗增加值 (万元/吨标煤): _____;
- 7.单位排放增加值 (万元/吨): _____;
- 8.研发经费支出与营业收入之比 (%): _____。

三、甲方权利和义务

1.甲方根据产业政策和制造业发展要求,牵头为乙方提供指导和服务,帮助企业协调解决项目建设中遇到的问题和困难。

2.项目竣工投产后,甲方有权核验乙方建设项目的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工等事项落实情况。经核验乙方在初始运行期内未能达到本协议所约定准入标准要求的,甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

四、乙方权利和义务

以下条款涉及乙方权利和义务的重大影响,请乙方仔细阅读,本协议签署表示乙方对本章以下条款的充分理解并同意。

1.就乙方义务做如下约定:

(1) 承担并落实工程主体责任,确保工程符合相关规定,严格按照既定计划实施;

(2) 自觉接受甲方及相关部门的监督和指导,对工程建设中存在的问题及时整改;

(3) 按照工业“标准地”绩效验收的规定参与绩效验收,绩效验收结果与乙方的产权权利挂钩;

(4) 在通过绩效验收前,乙方承诺受让地块的建设用地使用权及地上建筑物不向第三方转让、出租,不抵押给非金融机构;

(5) 在通过绩效验收前,乙方及其股东承诺不向第三方以通过股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权和地上建筑物。

2.项目通过绩效验收后,连续5年平均亩均税收达到本协议约定标准的次年,且符合《出让合同》约定情形的,乙方有权将本协议下的全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让或进行项目转让(含股权)。

乙方承诺在做出转让、出租决定后5个工作日内书面通知甲方,同等条件下,甲方或甲方指定的国有公司享有优先受让权、承租权。

本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权在符合前述要求向第三方转让后,本协议中载明的权利、义务随之转移;向第三方出租后,本协议中载明的权利、义务仍由乙方承担。

五、项目初始运行期及绩效验收

1. 本协议项下宗地建设项目绩效验收按工业“标准地”绩效验收具体办法规定执行。

2.乙方项目投产初始运行期为竣工验收起 36 个月。

3.项目初始运行期届满 30 日内，乙方应提出绩效验收申请（期间可视指标达标情况提前申请验收），逾期未提出验收申请的，视作绩效验收不通过。

六、违约责任

1.因乙方原因导致项目不能按时竣工的，不得向甲方申请工业“标准地”竣工投产奖励。

2.乙方违反本协议第四项权利和义务第 1 点（4）、（5）和第 2 点规定，转让（含股权）、抵押、出租土地使用权和地上建筑物的，须按本宗地《出让合同》约定出让价款的 20%向甲方支付违约金。

3.项目绩效验收评价结果通过的，项目业主单位按合同约定凭绩效验收报告办理不动产变更登记。绩效验收评价结果不通过的，给予项目业主单位 2 年的整改期。整改后通过达产验收的，按合同约定凭绩效验收报告办理不动产变更登记；整改后仍未达产复核通过的，取消 3 年内各类政府性相关奖励政策的享受资格并向台州市公用信息平台报送失信信息。针对亩均税收达不到约定标准的，由各乡镇（街道）、开发区按照税收实际差额向项目业主收取违约金，投产第一年每亩收取相当于差额部分数额的 50%的违约金，第二年每亩收取相当于差额部分数额的 80%的违约金，第三年及以后年份每亩收取相当于差额部分数额的 100%的违约金。对拒绝支付违约金的，向台州市公用信息平台报送失

信信息，并记入其信用档案，同时取消各类政府性相关奖励政策的享受资格。

七、未尽事宜

未尽事宜，双方协商解决，另行签订补充协议。

八、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，双方先协商解决，协商不成，任何一方均可依法向玉环市人民法院起诉。

九、协议生效

本协议双方签字、盖章后生效，一式4份，甲方3份，乙方1份。

甲 方（盖章）

乙 方（盖章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

年 月 日

