上城区创新型产业用地管理实施细则

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为全面贯彻落实杭州市创新型产业用地新政，推动传统产业转型升级，加快新旧动能转换，根据《杭州市人民政府办公厅关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》（杭政办〔2019〕2号）、《杭州市人民政府办公厅关于强化用地保障助推制造业高质量发展的实施意见》（杭政办函〔2022〕74号）等文件精神，结合我区实际，特制定本实施细则。

第二章 产业及准入标准

**第二条**  本细则所称创新型产业是指新旧动能接续转换的新业态，主要涵盖研发、设计、孵化、试验、检验、检测、认证等环节，具有知识技术密集、人才集聚等显著特征的产业，具体按《杭州市创新型产业分类指导目录》认定。

**第三条** 创新型产业用地的准入标准包括容积率、固定资产投资强度、单位用地税收、研发经费支出与主营业务收入比、研发人员与从业人员比、单位能耗增加值、单位排放增加值等指标。各指标的标准不低于市级标准的前提下，一事一议纳入履约协议。

第三章 土地出让流程

**第四条 遴选认证。**由区发改经信局牵头，召集区财政局、区投促局、区商务局、区科技局、区住建局、区市场监管局、区委人才办、市规划资源上城分局、生态环境上城分局、相关街道和平台等单位召开联审会议，根据意向企业提交的申请资料，确认项目的行业门类、投入、产出指标是否符合竞买条件。对符合竞买条件的，拟定《创新型产业用地投资建设标准》、《标准地投资建设合同》，报区政府研究确认后，报市经信局、市发改委审核同意。

**第五条** **地价评估。**做地单位委托有资质的地价评估单位对该地块进行地价评估，出具《地价评估报告》并报区政府审查。区政府组织召开地价评审会议，出具地价评审会议纪要。创新型产业用地出让起价按不低于工业用地评估价的1.5倍修正后评估。特殊项目报区政府研究决定。

**第六条**  **公开出让。**创新型产业用地一律以“招拍挂”方式公开出让。在依法依规前提下，行业龙头骨干企业、国家级重点高新技术企业、重大招商引资项目、重大新制造业项目可优先安排受让创新型产业用地。

出让年限设定最高不超过50年；若按30年设定土地出让年限，土地出让起价按照0.6系数确定。出让模式可实行一次性整体出让，也可按规定采取“先租后让”分阶段供地。具体土地出让的年限、模式由区政府研究确定。

做地单位完成做地后，提交《创新型产业用地投资建设标准》、《地价评估报告》、《地价评审会议纪要》及做地相关资料报规划和自然资源局上城分局，开展收储验收并编制地块出让方案。地块出让方案报区政府研究确定后，发布地块出让公告。

**第七条** **履约保证。**创新型产业用地出让后，区政府与受让单位签订《标准地投资建设合同》，并按不低于总地价的30%约定并收取履约保证金。市规划资源上城分局再与受让单位签订《土地出让（租赁）合同》。区政府指定机构可通过免息借款等形式支持受让单位项目开发建设。采取“先租后让”方式供应的创新型产业用地可以免收履约保证金。

第四章 全过程履约监管

**第八条**  **达标考核。**项目建成投产后，由区发改经信局牵头，及时对项目《标准地投资建设合同》执行情况开展达标考核，达标考核可委托第三方协助提供评估意见，但不得直接以第三方评估结果为依据。达标考核应在项目五方责任主体竣工验收通过后三年内完成。具体实施流程如下：

1. 达产初审。地块受让单位对照项目准入条件和《标准地投资建设合同》，向属地街道、平台报送审计报告（含投资强度、单位用地产值、税收等）、能评报告和相关科技指标（研发经费支出、研发人员占比等）证明材料等，属地街道、平台出具初审意见并并报区发改经信局。

2. 部门联审。由区发改经信局牵头，区财政局、区投促局、区商务局、区科技局、区住建局、区市场监管局、区委人才办、市规划资源上城分局、市生态环境上城分局、属地街道、平台等单位开展达产联审，拟定达产验收意见并报区政府研究确认。

3. 政府复审。达标考核通过的，由区政府出具达标验收意见，并退还履约保证金。达标考核未通过的，履约保证金不予退还并按规定追究违约责任，同时给予最长不超过两年的整改期。整改期满仍未达标的，经区政府审查，报市政府批准后，规划和自然资源部门按规定解除《土地出让（租赁）合同》。由区政府指定机构对土地使用权按原出让价格扣减相应使用年限后予以退还，地上建（构）筑物和不可移动的设备、设施按评估价予以退还，由区政府收回土地。

**第九条 产权管理。**每年12月底前，区规资上城分局会同区发改经信局编制下一年度创新型产业用地出让计划，报市规划和自然资源局、市经信局、市发改委，经市政府批准后组织实施。

创新型产业用地达标验收通过前，不动产登记证书备注：“以国有建设用地使用权作抵押物的，抵押价值以土地出让总价款为最高抵押额。”

**第十条** **产权分割。**创新型产业用地原则上不得分割登记、分割转让。创新型产业用地达标验收通过后，因孵化企业、上下游产业链关联企业、子公司或控股公司IPO上市等特殊原因确需产权分割的，由属地街道、平台发起申请，区发改经信局提出意见，经区政府审查并报市经信局审核同意，报市政府备案后，可办理分割登记、分割转让手续。分割登记、分割转让的总面积不得超过地上总建筑面积的50%，应以幢、层作为最小分割单元且每层建筑面积原则上不得低于1000平方米；经创新型产业项目准入论证同意的，最小分割单元可按不低于500平方米控制。产权分割后，企业应整体办理不动产权证，并在不动产登记证书中备注：转让前应经属地政府批准，受让对象应是符合创新型产业指导目录要求的企业。

**第十一条 出租管理。**创新型产业用地地上建筑物原则上以自用为主，确有剩余的，可由区政府指定机构统一承租后对外运营，或经区政府审查批准后由用地单位对外出租。

创新型产业用地地上建筑物用于出租的，承租企业必须符合创新型产业指导目录要求，租金原则上不得超过同时期同区域商务办公用房租金的50%，特殊情况由区政府另行研究明确。

**第十二条**  **动态核查。**区政府每年召集相关部门对创新型产业用地使用情况进行动态核查，具体由区发改经信局牵头实施。创新型产业用地受让单位无法履行《标准地投资建设合同》、《土地出让（租赁）合同》的，由区政府依法依规追究违约责任，同时依法将违约受让单位列入失信企业名单，予以联合惩戒。

第四章 提高工业用地效率

**第十三条 盘活存量。**在符合规划、满足安全环保要求的前提下，支持工业企业通过厂房加层、厂区改造、内部土地整理、地下空间开发等途径提高土地利用效率，支持高端制造业高质量发展。

**第十四条**  **转型升级。**对不符合产业发展导向、“低、散、乱”企业的存量低效工业用地，可由区政府统一收回后，用于招引“高好大”的工业项目，或按规划重新开发建设，或按规定报批后转变为创新型产业用地。

第五章 附则

**第十五条**  本细则自2023年 月 日起实施，试行期一年。

**第十六条** 其它未明事宜按《杭州市人民政府办公厅关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》（杭政办〔2019〕2号）及其他相关文件规定执行。期间，国家、省、市有新政策规定，从其规定。

附件：1.《上城区创新型产业用地管理实施细则涉及单位工作职责》

2.《上城区创新型产业用地履约监管指标评价方式》

3.《上城区创新型产业用地意向项目评估意见表》

4.《上城区创新型产业用地投资建设标准》

5.《上城区创新型产业用地达产验收评价意见表》

6.《上城区创新型产业用地达产验收单项验收意见表》

7.《上城区挂牌出让竞买资格遴选论证意见表》

8.《上城区标准地投资建设合同》

附件1

上城区创新型产业用地管理实施细则涉及单位工作职责

根据“谁主管，谁负责”的原则，平台或指定的镇街落实用地全过程监管的责任主体，积极探索行之有效的协同监管体系，各相关部门要及时跟踪用地项目的实施进展以及指标完成情况，做好相关指导和监管评价工作。具体工作职责如下：

区发改经信局：负责牵头组织相关部门开展用地开发利用的项目准入评估、履约达产和分割转让，对投产达产、企业用地效益等情况进行过程监管和到期评估；负责对亩均产值、单位能耗指标的审核以及达产情况进行跟踪指导；负责组织和协调解决日常工作中出现的问题。

市规划资源上城分局：负责用地出让管理，落实“标准地”要求实现净地出让，按要求做好用地项目设计方案的审批、服务与指导，负责建设工程竣工规划用地核验工作，对项目开竣工情况和达产验收进行跟踪指导。

区财政局：负责对用地项目亩均税收指标的审核以及达产情况进行跟踪指导，保障所需相关经费。

区科技局：负责对用地项目研发经费支出与主营业务收入比指标的审核以及达产情况进行跟踪指导。

市生态环境上城分局：负责用地相关的环境影响评价文件审查。

区投促局：协助智慧城（工业用地专班）开展创新型用地招商工作。

区住建局：负责施工许可证、房屋建筑工程竣工验收备案、消防验收备案等事项审批。

区市场监管局：负责对用地项目入驻企业的核验工作。

区统计局：负责协助完成项目入库纳统的业务指导。

区审计局：负责对用地达产管理情况进行审计监督。

属地平台：负责协助做地工作，招商运营、项目管理、运营投产和出租转让等全程监管。

附件2

上城区创新型产业用地履约监管指标评价方式

上城区创新型产业用地履约监管指标完成情况以企业书面申请报告时间往前追溯12个月为指标取数评价时间，且在该项目中实际完成的数据可纳入达产复核验收。具体以《监管协议书》和指标监管部门意见为准。

1、总投资及固定资产投资强度

①评价主管部门：区发改经信局

②评价标准：固定资产投资强度=项目投入固定资产投资/用地面积，固定资产投资主要为土地费用、建安成本、电梯、 生产设备等硬件设施。

③评价方法：企业委托社会中介机构审计，并出具专项审计报告，区发改经信局复核审查。

2、单位用地亩均年产值

①评价主管部门：区发改经信局

②评价标准：单位用地亩均年产值收入=符合产业门类的产业生产产值收入（创新型产业用地可包括符合产业导向的主营业务收入）/用地面积。

③评价方法：企业委托社会中介机构审计，并出具专项审计报告，涉及规上企业的需区统计局配合审核，区发改经信局负责审查。

3、单位用地亩均年税收

①评价主管部门：区财政局

②评价标准：单位用地亩均年税收=符合产业门类的产业缴纳税收/用地面积。

③评价方法：由属地镇街（园区、平台）初步测算并出具审查意见，区财政局统筹税务等部门测算后出具审查意见。

4、研发经费支出占主营业务收入比例

①评价主管部门：区科技局

②评价标准：近三个会计年度（不含申报年，实际经营期不满三年的按实际经营时间计算）的研究开发费用占同期主营业务收入的比例。研发经费支出即从事研究开发活动支出的费用，包括人员人工费用、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、无形资产摊销费用、设计费用、装备调试费用与试验费用、委托外部研究开发费用（按照实际发生额的80%计）、其他费用（一般不超过研究开发总费用的20%）。主营业务收入按照企业所得税年度纳税申报表口径计算。

③评价方法：企业委托社会中介机构审计，并出具专项审计报告，区科技局复核审查。

5、研发人员数量占从业人员总数比例

①评价主管部门：区科技局

②评价标准：企业研发人员是指直接从事研发和相关技术创新活动，以及专门从事上述活动的管理和提供直接技术服务的，累计实际工作时间在 183 天以上的人员，包括在职、兼职和临聘人员。从业人员总数包括在职、兼职和临聘人员，在职人员须签订劳动合同或缴纳社会保险费，兼职、临聘人员全年须在企业累计工作 183 天以上。

③评价方法：企业委托社会中介机构审计，并出具专项审计报告，区科技局复核审查。

6、单位能耗增加值

①评价主管部门：区发改经信局

②评价标准：单位能耗增加值指标=年产值（创新型产业用地可包含相关营业收入）/能耗

③评价方法：企业委托专业机构编制报告，区发改经信局审查后出具审查意见。

7、单位排放增加值

①评价主管部门：生态环境上城分局

②评价标准：依照环保要求测算

③评价方法：企业委托专业机构编制报告，区生态环境分局审查后出具审查意见。

附件3

上城区创新型产业用地意向项目评估意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目评审时间** |  | | |
| **意向企业情况** |  | | |
| **专家意见** | 专家1  签 | | 签名：  日期： 年 月 日 |
| 专家2 | | 签名：  日期： 年 月 日 |
| **属地平台意见** | | 签名：  日期： 年 月 日 | |
| **牵头部门意见** | | 签名：  日期： 年 月 日 | |
| **区分管领导**  **意见** | | 签名：  日期： 年 月 日 | |

附件4

上城区创新型产业用地投资建设标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地块名称 |  | 地块坐落 |  |
| 用地性质 |  | 土地面积（平方米） |  |
| 位于依法批准的省级以上或省级以下经济技术开发区（园区）、高新技术产业开发区（园区）、产业集聚区、特色小镇等重点区域或平台以外区域 | | | 省级以上□  省级以下□  平台以外□ |
| 产业主管部门论证意见 | 经组织论证，该产业项目用地开发建设拟设置以下具体要求，报请区政府研究确定。  （盖章）  年 月 日 | | |
| 产业门类 | |  |
| 项目总投资（万元） | |  |
| 固定资产投资强度（万元/亩） | |  |
| 容积率 | |  |
| 亩均产值（万元/亩） | |  |
| 亩均税收（万元/亩） | |  |
| 单位能耗增加值（万元/吨标准煤） | |  |
| 单位排放增加值（万元/吨） | |  |
| R&D经费支出与主营业务收入之比（%） | |  |
| 出让年限（年） | |  |
| 出让方式 | |  |
| 开工时间要求 | |  |
| 竣工时间要求 | |  |
| 达产时间要求 | |  |
| 其他要求 | |  |
| 政府审查意见 | 经集体研究，上述要求作为该产业项目用地开发建设具体要求。我区承诺，按照一般企业投资项目开工前审批“最多跑一次”、“最多80天”要求，做好企业投资项目审批服务工作。基于企业自愿原则，承诺为企业提供全流程或部分审批事项无偿代办协办服务。  （盖章）  年 月 日 | | |

附件5

上城区创新型产业用地达产验收评价意见表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目单位 | | （盖章） | 法定代表人 |  |
| 项目地址 | |  | 注册资本总额 |  |
| 项目联系人 | |  | 联系电话 |  |
| 项目单位  性质 | | □国有 □民营  □中外合资□其他 | 项目性质 | □新建 □扩建 |
| 项  目  情  况 | 土地出让  合同编号 |  | 出让宗地编号 |  |
| 出让面积（亩） |  | 土地合同签订日期 |  |
| 项目名称 |  | 项目所属行业 |  |
| 项目赋码 |  | 开、竣工日期 |  |
| 主要建设内容及规模 |  | | |
| 项目实际完成总投资（万元） |  | 固定资产投资强度（万元／亩） |  |
| 达产效益 | 亩均产值  （万元/亩） |  | 单位排放增加值（万元/吨） |  |
| 亩均税收  （万元/亩） |  | 项目研发经费支出与主营业务收入比（%） |  |
| 单位能耗增加值（万元/吨标煤） |  | 研发人员数量占从业人员总数比例 |  |
| 属地镇街（平台、园区）初审意见：  （盖章）  年 月 日 | | | | |
| 产业主管意见：    （盖章）  年 月 日 | | | | |
| 区政府审查意见：    审查评价为合格□,不合格□。  审查评价不合格的，给予最长不超过两年整改期，整改后重新申请达产考核。  （盖章）  年　 月　 日 | | | | |

附件6

上城区创新型产业用地达产验收单项验收意见表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 建设单位 |  |
| 项目位置 |  |
| 达产验收内容 |  |
| 达产验收意见为 □通过 □不通过  （如不通过，详细列出未通过内容）。  经办人（签字）：                    联系电话：                                        验收部门（盖章）                                                年   月   日 | |

附件7

上城区挂牌出让竞买资格遴选论证意见表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **竞买申请人** |  | | |
| **地块编号** | 杭政工出[\*]\*号 | 地块坐落 |  |
| **用地性质** | 工业（创新型产业）用地 | 土地面积 | 平方米 |
| **准入条件** | 产业门类 |  | |
| 固定资产投资强度  （万元/亩） |  | |
| 单位用地税收  （万元/亩） |  | |
| 研发经费支出与主营业务收入比（%） |  | |
| 研发人员与从业人员比（%） |  | |
| 单位能耗增加值  （万元/吨标煤） |  | |
| 单位排放增加值（万元/吨） |  | |
| 其它条件 | 需符合工业项目投资政策要求。 | |
| 需符合规划及自然资源政策要求。 | |
| 需符合环保政策要求。 | |
| 符合挂牌出让文件的其它规定。 | |
| **区发改经信局遴选论证意见** | 经初步遴选论证，该竞买申请人符合杭政工出[\*\*\*\*]\*\*号国有建设用地使用权挂牌出让文件的规定，拟同意其参与地块竞买，报请区政府审定。  （盖章）  ＿＿年＿＿月＿＿日 | | |
| **区政府审查意见** | 经审查，该竞买申请人符合杭政工出[\*\*\*\*]\*\*号国有建设用地使用权挂牌出让文件的规定，同意参与地块竞买。  （盖章）  ＿＿年＿＿月＿＿日 | | |

附件8

上城区标准地投资建设合同

甲 方： （属地政府或管委会）

乙 方： （企业）

丙 方：杭州市上城区发展改革和经济信息化局（见证方）

根据《市委市政府关于实施“新制造业计划”推进高质量发展的若干意见》（市委〔2019〕17号）、《加强空间要素保障助推“新制造业计划”实施办法》（杭规划资源发〔2019〕66号）、《杭州市企业投资工业项目“标准地”工作指引》（杭发改投资〔2018〕523号）、《浙江省企业投资工业项目“标准地”工作指引（2022版）》（浙发改投资函〔2022〕98号）、《上城区存量工业用地改造提升实施办法（试行）》（上政办函〔2022〕33号）等有关文件规定，为深入实施“新制造业计划”，实现高质量发展，各方本着平等自愿、友好协商的原则订立此协议。

一、地块基本情况

（一）项目名称： ；

（二）原产权证编号： ；

（三）土地位置： ；

（四）土地性质： ；

（五）总用地面积（平方米）： ；

（六）原容积率： ；

（七）现容积率： ；

（八）建设后总建筑面积（平方米）： ，其中地上建筑面积（平方米）： ，地下建筑面积（平方米）： ；较未拆除前新增总建筑面积（平方米）： ，其中新增地上建筑面积（平方米）： ，新增地下建筑面积（平方米）： 。（以上数据最终均以实测为准）

（九）准入产业类别： ；

（十）项目建设内容： 。

二、甲方权利和义务

（一）甲方根据杭州市“新制造业计划”有关产业和发展要求，为本项目的开发建设提供指导性服务。结合《上城区创新型工业用实施细则（试行）》要求，按期对项目宗地各项指标情况开展综合验收和综合考评。

（二）本项目竣工投产后，甲方有权组织区发改经信局、区科技局、区财政局、区住建局、区统计局、区投促局、市规划资源局上城分局、市生态环境局上城分局等部门开展综合验收及综合考评，核验乙方建设项目的规划建设指标、投资、土地产出、能耗、环保、科研投入、研发投入占比等要求事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定准入标准要求的，甲方可按照本协议书约定追究乙方的违约责任。

（三）甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况、综合验收、综合考评结果向规划和自然资源等行政主管部门提交具体建议（包括有关情况证明）。

三、乙方权利和义务

（一）乙方取得的上述产业用地应用于【准入产业类别】的项目建设。本项目准入类别限制为“ ”。本项目除地上总用地面积7%、总建筑面积15%的行政办公及生活服务设施面积外其余产业空间不得作为零售、餐饮、宾馆、住宿、休闲娱乐等相关业态使用，不得注册为【 】的营业执照**；**未经甲方同意不得将项目场地出租或提供给其他第三方作为零散型加工生产使用。

（二）乙方应加快推进项目建设，项目在签订土地出让合同补充协议日起 个月内开工建设，项目在实际开工之日起 个月内竣工，确保项目早日开工、按期竣工。因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等动工开发必需的前期工作造成延迟的除外。开工时间以乙方领取《施工许可证》之日并进场施工为准；竣工时间以乙方取得《建设工程规划核实确认书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《施工许可证》、《建设工程规划核实确认书》。

（三）乙方承诺如下指标准入标准（计算基数为亩）：

1.上述宗地的项目总投资额不低于 万元；

2.项目固定资产投资强度不低于 万元/亩；

3.项目亩均年产值不低于 万元/亩；

4.项目亩均年税收不低于 万元/亩；

税收是指：跟企业生产经营相关、且涉及区县级财政收入相关的增值税、企业所得税、个人所得税等税种，但不包括被行政处罚的补缴、罚缴税款；

5.项目单位能耗增加值不低于 万元/吨标准煤；

6.项目单位排放增加值不低于 万元/吨；

7.项目研发费用支出与主营业务收入比不低于 %；

8.该宗地的建设项目应在取得《建设工程规划核实确认书》后□24□36个月内，乙方应向甲方提出项目综合验收。乙方未在上述期限内提出综合验收申请的，视为乙方违约，按照本协议第五条第（二）项未通过综合验收的情况处理。

9.乙方在通过综合验收后的□ 2 □ 3 年为综合考评期，该期间内乙方亩均年税收仍需达到本协议第三条第（三）项的准入要求。

10.乙方承诺本项约定的所有指标在综合验收及综合考评时，核验主体为乙方及其关联公司，以及乙方引进经甲方认定的重点企业。

11.其他要求：①本宗地上建筑物原则上自用，确有剩余的，乙方应向甲方报备并在甲方指导下引进重点企业入驻；②乙方应加快项目推进进度，尽早进场施工，并在甲方、丙方的指导和建议下配合做好项目建设、指标纳统等各项工作。

（四）项目宗地在未通过综合考评之前，乙方公司将在建工程及地上地下建筑物用于抵押、出质、出资及用于其他投资/融资性用途的，需提前3个月向甲方报备，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同；乙方公司股东转让公司股权的，需提前1个月向甲方报备，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同。

项目宗地在通过综合考评之后转让土地使用权的，除满足土地使用权转让的法律法规政策规定和其他约定外，乙方应在转让土地使用权前，将项目投资建设受本协议约束的情况如实告知其受让方，并在土地使用权转让之前，办理好本协议及协议履行相关材料中乙方变更至受让方的手续，否则视为乙方违约。乙方违反前述约定的，甲方有权按照本协议第五条第（二）、（四）项中整改期满仍未达产的情况处理。

（五）本协议第一条地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后30日内，向甲方申请办理地块基本情况变动备案。

（六）乙方在签订本协议后，应按季向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产，涉及股权转让、股权质押、土地质押、长期租用等涉及用地项目产权的行为，应主动向甲方报告。

（七）对于甲方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、研发投入占比要求、开工竣工要求等指标达标情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

（八）根据市规划资源局《关于进一步强化工业用地有效保障的通知》，乙方应主动配合杭州市“读地云”平台报备等相关工作。

四、丙方权利与义务

（一）丙方根据杭州市“新制造业计划”有关产业和发展要求，与甲方共同为本项目的开发建设提供指导性服务。结合《上城区创新型工业用地实施细则（试行）》要求，丙方应全力支持甲方，对项目宗地进行联合监管，并协助甲方按期对项目宗地各项指标情况开展综合验收和综合考评。

（二）待本项目竣工投产后，丙方在综合验收、综合考评等工作方面应协助甲方组织召集有关部门，快速开展项目宗地验收工作。

五、违约责任和本协议的终止

（一）项目建设进度应按约定时间推进，乙方未能按照本协议约定或未征得甲方书面同意而延期开工、延期竣工的，每日按照乙方取得项目用地及地上建筑物价格（即司法拍卖成交价）的3‰向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方继续履约。项目开竣工因外界不可抗力或政府等原因造成延迟的，经甲方确认延期时间后，予以扣除建设已发生的相应时间。

（二）乙方取得《建设工程规划核实确认书》后应在□24 □ 36个月（综合验收期）内向甲方申请综合验收，经确认综合验收通过后才可办理产权变更相关手续。综合验收通过的，由甲方组织区相关部门经确认出具综合验收意见；综合验收未通过的，给予乙方从应达标之日起为期一年的整改期，整改期满仍未通过综合验收的，甲方有权以书面形式通知乙方解除本协议，乙方应当按照土地及建筑物当期评估价20%的标准向甲方支付违约金，同时甲方有权建议有关部门将乙方列入失信企业名单并对土地使用权予以回购。

从乙方通过综合验收之日至综合考评结束，乙方亩均年税收未达到当期约定标准的，视为乙方违约。乙方应向甲方支付违约金，期限为甲方发出通知之日起30日内支付。乙方亩均年税收未达到当期约定标准30%的，甲方有权无条件单方解除合同并对土地使用权予以回购；乙方亩均年税收达到当期约定标准30%但未达到80%的，乙方应按实际纳税额与本协议约定的同期税收标准差额向甲方支付违约金；乙方亩均年税收达到当期约定标准80%但未达到100%的，可给予为期一年的整改期，整改期满仍未达到100%的，乙方应按实际纳税额与本协议约定的同期税收标准差额向甲方支付违约金。

（三）乙方违反本协议第三条第（四）项导致本协议的主体未能变更为其受让方的，则本协议项下不能通过达产考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

（四）乙方在项目建设启动后，原则上不得主动提出项目终止要求，如乙方出现以下违约情形的，则甲方报区新制造业小组审核确认后，有权报请相关部门按相关法律法规的规定对土地使用权予以回购：

1.遇到不可抗力等因素的，需要提前终止的；

2.综合验收未通过，且超过整改期的；

3.综合考评期内乙方亩均年税收未达到当期约定标准30%的；

4.亩均论英雄评价为D档的；

5.用地效率低下的；

6.其他违约情形。

（五）宗地的《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权出让合同补充协议》或《国有土地使用权租赁合同》提前终止的，本协议自动提前终止。

（六）本协议终止/解除后，甲方有权对地上建筑物、构筑物及其附属设施进行整体回购，回购标准由甲方根据相关规定评估确定。对于乙方应履行义务期内的亩均年税收未达到约定标准的差额部分及相关违约金，应按同期全国银行同业拆借利率即LPR计息，并在回购款中予以扣除。但地上建筑物、构筑物及其附属设施根据法律规定或者其他协议，乙方已经获得取得项目用地及地上建筑物价款的，则乙方不能再要求甲方再给予任何补偿。

（七）乙方依据本协议承担违约责任，不影响规划和自然资源部门依据有关法律规定和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地使用权出让合同补充协议》或《国有建设用地使用权租赁合同》追究其相关法律责任。

（八）对于本协议第五条乙方违约金部分，乙方应在签订本协议前向甲方提供银行见索即付保函，保函金额为该地块原始土地价格的20%且单宗地块不得低于200万元，即人民币 万元，保函连续有效期为自保函开立之日至综合考评期结束后30个工作日内。乙方取得《建设工程规划核实确认书》之日，如产生延期开竣工违约金的，甲方有权提取银行保函作为违约金；综合验收期或综合考评期结束之日，乙方税收未达到本协议约定标准的，甲方有权提取银行保函优先偿还乙方承诺税收和实际税收的差额；如甲方提取银行保函后仍无法补足的，乙方应一次性补足不足部分。如产生违约金的，甲方有权提取银行保函作为违约金。

（九）本协议履行过程中如出现保函到期需续期的，乙方应及时按照甲方要求办理保函到期后的续期工作。如乙方未在甲方指定期限内完成保函续期工作的，视为乙方违约，甲方有权按照本协议第五条第（二）、（四）项中整改期满仍未达产的情况处理。在此情况下甲方有权提取银行保函金额作为违约金，不足部分乙方应一次性不足。

六、争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向宗地项目所在地人民法院起诉。

七、合同效力

1.本协议书一式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执贰份。

2.本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

3.本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

4.本协议于 年 月 日在中华人民共和国浙江省杭州市签订。

（以下无正文，下接签署页）

甲方（盖章） 乙方（盖章）

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）： 委托代理人（签字）：

年 月 日 年 月 日

见证方（盖章）

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

年 月 日