武江区城乡融合产业园招商引资管理暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为进一步规范武江区城乡融合产业园的招商引资管理，完善产业用地准入、供应和管理机制，高质量推进园区产业建设，根据《关于进一步加强招商引资工作推进经济高质量发展的实施意见》（韶武办字〔2021〕3 号）及省、市相关文件精神，结合武江区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于武江区城乡融合产业园内新出让工业用地及政府投资标准厂房。

第二章 用地准入

第三条 拟引进的工业用地项目须符合以下产业发展方向：

（一）项目符合《国家发改委产业结构调整指导目录（2019年本）》、《广东省重点开发区产业发展指导目录（2014年本）》非限制类以及非禁止类要求，外商投资企业还应符合《外商投资产业指导目录》要求。以上目录有新修订的，按照最新修订的版本执行。

（二）符合武江区产业规划和《韶关市“三线一单”生态环境分区管控方案》。

（三）重点引进新一代电子信息产业、新材料产业、智能装备制造产业等领域或其上下游产业链核心、关键环节的工业项目，以及相关生产性服务业。

第四条 拟引进的工业用地项目须符合工业用地性质对应的指标要求：

（一）产业转移项目

1.土地申请人应同时满足以下主要指标：

（1）购地50亩（含）-100亩，须已运营5年或以上，上年度营业收入不低于人民币1.5亿元，上年度税收入库税额不少于人民币750万元，且最近三年营收和纳税额平均保持正增长；

（2）购地25亩（含）—50亩，须已运营3年或以上，上年度营业收入不低于人民币0.75亿元，上年度税收入库税额不少于人民币375万元，且最近三年营收和纳税额平均保持正增长；

（3）购地15亩（含）—25亩，须已运营3年或以上，上年度营业收入不低于人民币0.5亿元，上年度税收入库税额不少于人民币250万元，且最近三年营收和纳税额平均保持正增长；

（4）购地15亩（含）以下，原则上不单独供地，鼓励申请进驻标准厂房。

2.土地受让人在竣工投产后须达到以下指标：

（1）购地25亩（含）—100亩的项目投资强度不少于人民币200万元/亩，单位面积年税收入库税额不少于人民币15万元/亩，购地项目容积率原则上不得低于1.2（根据企业所属行业分类，特殊行业受生产流程等因素限制达不到1.2容积率的，实际容积率不得低于1.0）。

（2）购地15亩（含）—25亩的项目投资强度不少于人民币300万元/亩，单位面积年税收入库税额不少于人民币22万元/亩，购地项目容积率原则上不得低于1.2（根据企业所属行业分类，特殊行业受生产流程等因素限制达不到1.2容积率的，实际容积率不得低于1.0）。

（二）新领域产业化项目

1.土地申请人应满足以下主要指标：

土地申请人应是国家高新技术企业，具有核心发明专利、软件著作权、省级以上的科技奖励（或立项）、省级以上的实验室（或工程中心）中的一项及以上。

2.土地受让人在竣工投产后须达到以下指标：

（1）获得国家高新技术企业资质；

（2）单位面积投资强度不少于人民币200万元/亩；

（3）单位面积年税收入库税额不少于人民币15万元/亩。

（4）购地项目容积率原则上不得低于1.2（根据企业所属行业分类，特殊行业受生产流程等因素限制达不到1.2容积率的，实际容积率不得低于1.0）。

（三）建链补链强链重点项目

对于对我区产业引领带动明显，或具有填补产业链缺失环节、强化产业链薄弱环节等作用的优质产业项目，或科技含量高、潜力大的科技型企业项目，或已落户园区需要增资扩产的优质产业项目，或购地面积在100亩以上的大型产业项目，可按照“一事一议”原则审定。

第五条 拟进驻的标准化厂房项目须符合标准化厂房对应的指标要求：项目应符合新一代电子信息技术产业、新能源、新材料、智能制造等产业，且年税收贡献率超过200元/平米、承诺在厂房交付后8个月内建成投产。

第六条 新引进工业用地项目准入认定程序

（一）申请。申请单位向区工信局提交投资计划表等相关材料，区工信局综合考虑企业的基本情况、核心团队、产品介绍、生产工艺、管理背景、主营业务、运营模式、发展规划、核心竞争力、市场前景分析等方面评选出审核入围企业名单。

（二）审核。由区政府分管领导组织区发改局、区工信局、区自然资源局、市生态环境局武江分局、区财政局、区税务局、区园区服务中心召开联席会议出具复审意见并报区招商发展工作领导小组审议决定，原则上应在20个工作日内作出是否同意入驻的答复。

（三）意向协议签订。对通过审批的项目，由武江区人民政府与项目投资方签订投资意向协议（模板见附件）。

第三章 用地供应

第七条 土地供应方式

工业用地依法采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。在公平、公正、不排斥多个市场主体竞争的前提下，可对产业类型、生产技术、产业标准、产品品质等提出具体要求，可根据地区投资、产业、建设规划等要求设置竞买资格条件。

第八条 土地供应价格

（一）工业用地出让价格：工业用地项目土地出让地面地价不低于19.2万元/亩（出让年限不高于50年）。项目用地使用权挂牌出让交易底价按上述出让地面地价、市场评估价和基准地价的最高值初步设定。

（二）对重特大项目，项目用地使用权挂牌出让交易底价如确需低于上述地价标准的，按“一事一议”的处理方式，由武江区人民政府专题研究并报市政府审定。

第四章 规划管理

第九条 土地规划管理

（一）工业用地仅限于工业生产及相关配套设施等用途，其配套设施的占地面积不超过受让宗地面积的7%，配套用房的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的15%。

（二）经区人民政府级市相关部门同意，在确保安全的前提下，可将工业项目配套建设用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高至15%，建筑面积占比上限相应提高。

（三）工业用地原则上不得改变用途，不得改作商业、居住用途。

第五章 项目管理

第十条 履约管理要求

（一）合同履约监管。工业用地项目投资方或承接其相关权利义务的项目公司须严格按照项目用地相关协议和《国有建设用地使用权出让合同》等约定履约。区工信局定期对工业用地项目的履约情况进行监督，对未达到约定要求的，可按照以下方式处理：

1.按照相关协议和合同要求追究违约责任；

2.给予其他违约责任追究，包括但不限于取消其享受优惠政策资格、追缴已资助的资金、分期供地的取消后续供地等；

3.对出现重大违法违规行为的，由相关职能部门依法依规查处。

（二）重大事项变更监管。工业用地项目发生重大变更的，须事前向区工信局提出书面申请，经区工信局报区政府审议同意后，方可变更。重大变更包括但不限于土地受让方或其设立承接该土地权益的项目公司的股权变更或实际控制人变更、用地使用权及其地上建筑（构筑）物所有权转让、任何其他形式的权属变更及潜在变更、项目产业类型调整等。

第十一条 如涉及变更或解除合同的，区工信局须及时核实原因和必要性，并将相关情况报区政府审定。

第六章 附则

第十二条 本办法所称工业用地，是指可用于建设生产制造厂房及与生产制造相关的研发设计、检验检测等配套设施用房的M类城市用地。

第十三条 本办法所称单位面积投资强度，是指单位面积用地吸纳投资资金总额与用地面积之比，计算公式为：单位面积投资密度=项目总投资额（万元）/项目总用地红线面积（亩），项目总投资额包含基础建设投资（含建筑物、构筑物及其附属设施）、设备投资和土地价款。

本办法所称单位面积年税收入库税额，是指单位用地面积每年产出的净税收入库税额，包括增值税（含免抵退税）、企业所得税、城市建设维护税、房产税、土地使用税，计算公式为：单位面积年税收入库税额=项目当年缴纳净税收入库税额（万元）/项目总用地红线面积（亩）。

第十四条 本办法在执行过程中，如上级部门出台新政策，按上级最新政策要求执行。

第十五条 本办法由武江区人民政府负责解释，自印发之日起实施，有效期3年。

附件：

武江区城乡融合产业园项目投资意向协议

**项目名称：**

**地块编号：**

**项目地点：**

**甲 方：** 韶关市武江区人民政府

**乙 方：**

**签订日期：** 年 月 日

韶关市武江区人民政府编制

合同编号：

甲方：韶关市武江区人民政府

乙方：

根据国家和地方有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，经友好协商，就乙方在武江区城乡融合产业园投资项目事宜，达成如下协议：

第一章 项目概况

第一条 本协议项下的项目是指乙方承诺在武江区城乡融合产业园投资建设，项目名称： ，主要建设内容： 。

第二条 项目投资总额不低于 万元人民币（小写：

￥ ），投资强度不低于每亩 万元人民币。其中，固定资产投资（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和土地价款等）不低于 万元人民币（小写：￥ ）。

第三条 乙方承诺在武江区城乡融合产业园设立独立法人资格的项目公司作为经营实体。该经营实体设立后，乙方在本协议项下的权利和义务全部转移由该经营实体享有和承担，并由该经营实体出具承接本协议项下的权利和义务的承诺书，但乙方仍须对其设立的经营实体违反本协议条款的行为承担连带责任。乙方及其在武江区城乡融合产业园设立的经营实体保证依法经营，服从甲方的宏观管理，遵守本协议约定和武江区的相关管理规定与要求。

第二章 项目效益

第四条 乙方承诺满足以下条件：

1.承诺竞得项目用地使用权之日起2年内完成本协议第二条约定的投资额，其中固定资产投资强度不低于每亩 万元人民币，且项目固定资产投资数据及时纳入工业投资统计。

2.承诺在竞得项目用地使用权之日第3年起，产出比（年度工业总产值/占地面积）不低于每亩 250 万元人民币。

3.承诺在竞得项目用地使用权之日第4年起，每年纳税总额（指会计年度内企业在武江区税务机关缴纳的实际入库税收收入，不含免抵退税额、进口环节的关税及增值税、软件增值税退税以及规费。）不低于每亩 万元人民币。

4.承诺项目自建成投产之年起，其能源消耗总量和强度需符合相关行业标准。

5.在项目投产前，积极争取将有关业务提前转移到园区。

第三章 项目用地

第五条 项目用地位于武江区城乡融合产业园，使用年限为50年，总面积约为 亩（地块范围、面积、使用年限等内容最终以《国有建设用地使用权出让合同》和红线图为准）。该项目用地必须符合土地利用总体规划、城市总体规划和产业发展规划。

第六条 乙方取得项目用地后应保证项目用地仅限于工业用途，其中行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%。未经批准擅自改变土地用途或违反建设要求等将构成土地违法行为的，由相关部门按有关法律法规处理，且甲方有权按本协议第五章和第六章的约定行使相关权利。

第七条 项目用地属于甲方辖区内项目建设储备用地，甲方将按照土地出让的相关政策规定，委托韶关市相关部门公开出让该地块的使用权。乙方保证按照国家法律法规规定的程序竞买项目用地，并承担由此产生的一切责任。

第八条 项目用地使用权挂牌出让起拍价按出让地面地价、市场评估价和基准地价的最高值初步设定(如国家、省、市有政策规定的，按相关政策执行)，该土地价款不包含依法应当由乙方缴纳的税费。

第九条 乙方应在本协议签订后6个月内，完成规划设计方案，包括但不限于项目的平面设计方案、立面设计方案和鸟瞰图，同时，配合甲方做好招拍挂手续。

第十条 如乙方竞得项目用地，甲方承诺提供的项目用地应为可用的建设用地。

第十一条 乙方在竞得项目用地使用权后，应按项目用地《国有建设用地使用权出让合同》相关规定以及本协议第八条的约定支付该地块的土地价款、依法应当由乙方缴纳的税费及其他行政规费，并按相关规定完善用地手续。

第十二条 乙方竞得项目用地使用权后，不能按时支付土地价款的，自滞纳之日起，根据《国有建设用地使用权出让合同》约定须向自然资源管理部门缴纳违约金，延期付款超过60日，经自然资源管理部门催缴后仍不能支付土地价款的，自然资源管理部门有权解除项目用地《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》解除后，本协议同时自动解除，由乙方承担相应法律责任。

第十三条 如乙方或乙方在武江区依法设立的项目公司在韶关市自然资源局组织的关于项目用地使用权招拍挂活动中未能竞得项目用地使用权，则本协议自动解除。

第十四条 乙方取得项目用地使用权之前，如果发现有提供虚假材料、或者公司经营趋势严重偏离原来预期的，甲方有权终止协议执行。

第十五条 项目意向用地挂牌出让过程中，如因乙方未按照承诺参与有效竞价而导致土地流拍的，甲方有权解除本协议，乙方需赔偿甲方项目前期筹备工作的必要损失，赔偿金额按照乙方意向地块挂牌出让起拍价的10%计算，乙方赔偿甲方损失后，协议终止。

第四章 项目建设

第十六条 乙方承诺在竞得项目用地使用权之日起6个月内开工建设，自开工建设起18个月内项目竣工验收合格并投产。

第十七条 项目报建、建设等行政规费按国家与地方相关政策收取；期间，若因国家与省相关政策调整，则相关行政规费的征收将按国家与省相关政策进行相应调整。

第十八条 甲方协助乙方在开工日期前报装临时用水、用电、用气，费用由乙方负担。甲方保证提供足够水电容量满足乙方竞得的项目地块内的生产生活需求。乙方负责项目用地内的工程设计与施工、设施建设等。乙方在项目用地范围内新建建筑物和设施（包括道路、绿化、围墙等）的，应符合武江区城乡融合产业园的规划要求和有关规定。

第十九条 乙方自竞得项目用地使用权之日起，应采取有效措施，自行负责地块的水土保持、地面保护等管理工作。

第二十条 因公共利益需要，市政公共设施需进入项目用地时，乙方应予以同意；甲方将根据乙方的规划方案落实设施的具体位置，并与乙方充分沟通，保证乙方的合法权益。

第二十一条 乙方因自身原因造成土地闲置，超过约定动工开发日期满一年未动工开发的，应依法缴纳土地闲置费；满两年未动工开发的，由自然资源管理部门报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回项目用地使用权。

第二十二条 乙方不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

乙方未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设或者竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1‰的违约金。

第五章 项目管理

第二十三条 项目购回

1.如乙方在项目开发建设过程中出现以下任何一种情况，甲方有权在出现该情况后，按原土地价款（以《国有建设用地使用权出让合同》中的出让价为准，不包含依法应当由乙方缴纳的税费）折价全部购回项目用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿。

（1）乙方不能按照本协议约定的项目用途进行地上建筑物、附着物建设，未经甲方书面同意擅自更改项目、或地上建筑物、附着物用途的；

（2）满足《闲置土地处置办法》的以下有关闲置土地的规定，无论是否已被自然资源部门认定为闲置土地的：

A.因乙方原因乙方在项目用地约定动工开发日期满一年未动工开发的；

B.因乙方原因已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或已投资额占投资总额不足百分之二十五，且中止开发建设满一年的。

2.购买价格计算方式如下：

购买价格＝（原土地价款÷《不动产权证书》所载的土地使用年限）×（《不动产权证书》所载的土地使用年限－项目用地已出让年限）

甲方按本条约定提出购回项目用地使用权的，乙方不得拒绝，并应在60日内无条件地签署相关文件及提交相关资料、配合甲方办理相关产权过户手续；乙方已建的建筑物、构筑物及其附属设施由乙方自行拆除，自甲方提出收回和购回要求之日起3个月内乙方不拆除的，由甲方自由处置，由此造成的一切损失由乙方承担。

乙方在甲方通知的合理期限内不配合甲方签署购回项目用地使用权合同文件的，则视为乙方放弃除上述购买价格约定外的其它合同权利，购买合同基于本条款的相关书面约定成立并自甲方书面通知的合理日期生效。甲方有权依据其约定接管项目用地，并在有效控制和管理并土地完成过户后向乙方支付相应购买价款。

乙方不配合甲方办理产权过户手续的，甲方凭本条款之约定向法院提起诉讼，依据司法机构作出支持甲方土地过户诉求的裁判文书后，由甲方单方向自然资源部门申请办理转移登记过户。

第二十四条 乙方未按本协议规定的期限和条件（本协议未规定的，根据《国有建设用地使用权出让合同》）完成投资开发之前，承诺该项目土地使用权不得转让，甲方有权向自然资源部门提请延迟受理办理转让手续，直至达到约定的条件。

第二十五条 乙方取得项目用地使用权后，因公司经营趋势严重偏离原来预期，无法履行项目投资承诺或完成本协议约定指标的，应及时书面向甲方申请，甲方在园区土地统筹规划的基础上，为避免土地浪费或低效利用，有权通过双方协商协议收回的方式收回土地。

第二十六条 乙方出现下述任何一种情况的，必须事先向甲方提出书面申请并经甲方书面同意，否则，甲方有权向乙方收取与原土地出让总价款两倍的违约金：

（一）乙方或乙方在武江区城乡融合产业园设立的全资子公司股权变更或实际控制人变更的；

（二）对项目用地使用权及其地上建筑物、附着物进行转让或发生任何形式的权属变更及潜在变更的。

第二十七条 乙方在项目用地上建设的物业仅限于乙方自用，未经甲方书面同意不得对外出租。如乙方未经甲方同意擅自出租的，甲方有权向乙方收取相当于租金两倍的违约金，并要求乙方与第三方解除相关租赁协议，违约金收取直至租赁协议解除之日为止。

第六章 履约监督

第二十八条 甲方有权指定招商部门或园区管理部门对乙方履行本协议项下义务进行监督，并就乙方履约不当或相关违约行为适时要求乙方进行整改。

第二十九条 乙方存在未按时动工、未按时竣工，约定时间内项目投资总额、投资强度、产值等任何一项指标未能达到本协议约定评价标准的，甲方有权停止实施一切优惠政策和奖励。

第三十条 若乙方在本协议约定时间内税收（三年均值）未能达到本协议约定评价标准的，甲方有权要求乙方支付本协议约定的税收与实际上缴税收的差额作为违约金。

第三十一条 未经甲方书面同意，乙方擅自变更地块产业准入类别或改变土地用途或违反建设要求的，应按该地块土地出让金的20%向甲方缴纳违约金。

第七章 其他约定

第三十二条 本协议项下“动工”的定义是：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。“竣工”的定义是：项目用地全部开发完毕，工程全部完工且已取得竣工验收备案。

第三十三条 本协议适用于中华人民共和国的法律、法规。

第三十四条 因履行本协议发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，提交项目所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第三十五条 本协议就该项目投资总额、投资强度、产值、税收等承诺内容约定事项，在乙方竞得项目用地使用权之前仅作为双方就该项目投资的意向，但乙方确认在签署本协议前已就上述承诺内容及本协议项下约定的义务和违约责任风险予以充分评估和考虑，愿意承担相应责任；乙方取得项目用地使用权后，本协议约定内容将发生实际效力，对双方均具有法律约束力。

第三十六条 参与本协议制定和审核的各类机构和人员，对协议中的有关信息负有保密义务。任何一方均不得向第三方泄密本协议内容及其在本项目协商、签订过程中知悉的对方的工作机密和商业秘密，违反相关要求和纪律的，给予相应处理。

第三十七条 本协议于 年 月 日在广东省韶关市武江区签订，自签订之日起生效，一式陆份，甲乙双方各执叁份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文，为协议签字页）

甲方（章）：韶关市武江区人民政府

地址：韶关市武江区惠民南路128号

法定代表人（委托代理人）（签字）：

电话：

传真：

乙方（章）：

地址：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

电话：

开户银行：

账户名称：

账号：