

靖江经济技术开发区管理委员会文件

靖开管发〔2021〕66号

签发人：张劲松

关于靖工-2021-031号地块挂牌出让的请示

靖江市人民政府：

靖工-2021-031号地块已完成农用地转建设用地批准、土地补偿及人员安置，房屋拆迁和基础设施配套已完成，具备了土地出让条件。我委拟对该地块进行挂牌出让，现将有关情况及要求说明如下：

一、项目名称：靖工-2021-031号地块；

二、地块位置与规模：该地块位于西来镇丹华村，总用地

面积 95471 平方米；

三、土地上市建议价格：该地块土地评估价 25 万元/亩，考虑该项目以外资项目公司注册成立，投资额不低于 1.2 亿美元将以外资方式体现。故在项目洽谈期间，为加大外资项目入驻的吸引力，解决开发区目前外资项目不足的短板，在不低于 13.6 万元/亩的省定土地保护价的前提下，给予该外资项目土地上市价格适当的优惠政策，建议按照 15 万元/亩的起始价挂牌上市。

四、土地交付条件及时间：

土地交付条件：地块内无房屋的现状[场地为现状自然地形，地下建（构）筑物、地上、地下管、线等及周边的水、电、路等基础设施均为现状。如按规划要求须实施改造、建设，由受让人自行按相关技术规范要求实施]；

土地交付时间：由我委负责在竞得人缴清全部土地成交总价款后 2 个月内交付；

五、土地用途：工业用地，出让年限：50 年；

六、行业类别：非金属矿物制品项目，投资强度 ≥ 350 万元/亩；

七、对竞买申请人要求：

竞买申请人须为中华人民共和国境内的公司、企业，除法律另有规定外，均可参加竞买。竞买申请人应当单独申请，不支持联合竞买。对存在下列违法违规违约行为的竞买人及其控股股东，在结案和问题查处整改到位前，禁止参加土地竞买活

动：(1) 凡在靖江市土地市场取得土地拖欠土地出让金的；(2) 因自身原因造成土地闲置一年以上等国土资源违法违规违约行为的；(3) 根据江苏省信用办《关于对国家下发的严重失信企业实施联合惩戒工作的通知》（苏信用办[2016]73 号）要求，限制严重失信公司、企业参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动；(4) 其他土地违法违规违约行为的。上述违规参与土地竞买的竞得人，靖江市自然资源和规划局有权取消其竞得资格，其所支付的竞买保证金不予退还，并保留追究其法律责任的权利。

八、出让金缴付期限：土地出让合同签订后 10 日内缴清全部土地成交总价款（已缴纳的竞买保证金可抵作土地成交价款）。

九、动工期限及投产达效要求：

宗地情况：地块位于苏农路东侧、沿江公路南侧，土地出让面积 95471 平方米；用途为工业；容积率不小于 1.2；建筑密度不小于 40%，不大于 60%；出让年限 50 年。按出让单价 15 万元/亩，出让起始总价 2148.1 万元挂牌上市。本地块对应项目要求行业类别为非金属矿物制品项目，投资强度不低于 350 万元/亩。

开竣工时间：约定交地后 6 个月内开工建设，约定交地后{依据《泰州市工业项目用地综合评估办法（试行）的通知》（泰政发[2017]109 号）规定}：用地规模 50 亩以上的项目，24 个月内竣工。

投产达效要求：竞得人取得土地后应当在两年内竣工，三年内投产。项目投产后年亩均税收不得低于 20 万元。首期税收考核监管周期为 6 个年度，每 3 个年度综合评估一次。其中税收考核监管期第 1 年度、第 2 年度分别达到约定亩均税收标准的 30%、70%，第 3 年度起达到 100%。每个综合评估期内，如未能达到税收要求，应承担违约责任，以违约金形式补足差额部分。

宗地成交后，签订《国有建设用地使用权出让合同》前，竞得人须与开发区签订《投资监管协议》，否则不予确认成交资格，《投资监管协议》包括但不限于上述明确的亩均税收、建成投产时间、容积率、投资强度等事项，到账外资额度由商务局最终确认。

十、承诺：我委针对该地块涉及村组的土地和附属物补偿已到位。涉及村组矛盾由我委负责协处。

为了加快项目进程，同时体现土地出让“公开、公正、公平”的宗旨，请加快组织实施该地块的挂牌出让工作。

附：关于靖工-2021-031 号地块挂牌出让价格的说明



（联系人：陈帅； 联系电话：15861031102）