

# 靖江市工业项目投资发展监管协议

年 月 日

甲方：江苏江阴-靖江工业园区管理委员会

乙方：

丙方：靖江市自然资源和规划局

为提高土地利用效率，合理配置土地资源，根据《节约集约利用土地规定》（自然资源部 61 号令）、《关于全面推进节约集约用地的意见》（苏发〔2014〕6 号）、《关于加快推进城镇建设用地提效工程的通知》（苏自然资函 C2019J 459 号）、《泰州市国土空间批后服务与监管办法》（泰州市人民政府令第 18 号）、《关于推进工业企业“亩均论英雄”改革的实施意见》（泰办发〔2021〕7 号）、《靖江市优化工业用地供应方式促进土地节约集约利用实施意见》（靖政规〔2017〕7 号）等文件精神，以及本地块挂牌出让公告和须知、地块项目评审意见，确定工业项目投资发展监管协议。乙方在自愿参与本宗地挂牌之前，对本协议内容充分知悉，并在竞得后严格履行，甲乙丙三方共同签订本协议：

### **第一条地块基本情况**

宗地编号：靖工-2022-014 号

地块坐落：江苏江阴-靖江工业园区五圩村

土地用途：工业

用地面积：19738 平方米

出让年期：50 年

计容建筑面积：≥\_\_\_\_平方米

## 第二条投入产出约定

1. 固定资产投资 $\geq$ \_\_\_\_万元,  
投资强度 $\geq$ 350万元/亩,  
容积率 $\geq$ 1.2;

2. 本地块首期监管期为6年,自约定投产之日(竣工日期后第七个月)起算。乙方承诺本项目在\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前实现达产,项目达产后,亩均年销售收入 $\geq$ 400万元/亩;亩均年税收 $\geq$ 20万元/亩。

其中,首轮监管期第一年税收 $\geq$ 约定亩均税收 $\times$ 30%;

第二年税收 $\geq$ 约定亩均税收 $\times$ 70%;

第三年起不低于本条款约定亩均税收标准。

## 第三条甲方、丙方义务

1. 甲方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等提供相关服务,丙方应为本协议项下用地项目审批提供服务,并为协议履行提供指导支持,为乙方项目顺利建设竣工提供优质服务。

2. 因甲方、丙方或政府其他部门原因造成的未能按时开竣工,乙方有权要求甲方、丙方按照规定的条件履行义务。甲方应主动协调相关问题,经甲方集体研究,通过延长动工开发期限等方式进行处置,并与丙方重新签订补充合同,约定开竣工时间(最长不超过一年)。

3. 在首轮监管期内,甲方根据本协议约定及靖江市政府(土资委)要求,会同丙方、税务、发改等部门,每年3月15日前对乙方投资项目开展效益评估,重点评估年亩均税收履约情况。

4. 丙方对本协议履行情况予以监督，对未利用土地或者低效利用土地，根据国家、省规定以及市政府（土资委）要求，督促甲、乙双方整改。

#### **第四条 乙方义务**

1. 乙方在开发过程中须按出让合同和本协议约定、出让宗地挂牌文件、建设项目规划设计条件以及项目规划建设方案等要求进行开发建设，不得擅自改变土地用途、容积率。

2. 在出让宗地的使用期限内，乙方或出让宗地的开发建设主体须在地块所在属地依法注册登记，达到注册地、纳税地、经营所在地“三地合一”，乙方或出让宗地的开发建设主体不得迁出地块所在镇街园区。

3. 乙方如股权结构发生重大变化，应事先书面征得甲方同意，确保本协议目的实现不受妨碍、不对本协议的履行和项目的正常运营造成不利影响。

4. 乙方土地原则上不得转让、出租和转租，特殊情况须经市土资委审核同意。如出让价低于评估价，股权转让或土地使用权转让时，乙方同意补足出让价与评估价之间的差额部分。

5. 在项目监管期内，乙方每年2月底前将上一年度的销售、税收等情况向甲方如实申报，并且配合甲方开展综合效益评估。

6. 乙方严格执行《国有建设用地使用权出让合同》，认真落实本协议约定的各项指标和监管内容，如有违约，自愿承担违约责任。

## 第五条违约责任

1. 关于供而未用土地违约责任。乙方因自身原因未能按照本协议约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向丙方支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.25% 的违约金。乙方超过本协议约定的动工开发日期满一年未动工开发的，由甲方和丙方收回土地使用权。

2. 关于闲置土地违约责任。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者已投资额占总投资额不足 25%、中止开发建设满一年的，认定为闲置土地。乙方因自身原因造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应按照土地出让金总额的 20% 向丙方缴纳土地闲置费，并承担税收不达标违约责任。土地闲置满两年且未开工建设的，由甲方和丙方无偿收回该宗地土地使用权。

3. 关于低效用地违约责任。对于已经建成投产工业用地，但连续 3 年亩均税收开票亩均税收不足 3 万元，乙方在承担税收不达标违约责任的同时，由甲方收回该宗地土地使用权。对于年亩均税收低于约定达产标准 50% 的，乙方在承担税收不达标违约责任的同时，鼓励通过增资技改、嫁接重组等方式加快达产达效，与甲方重新签订监管协议。

4. 关于税收不达标违约责任。在土地监管期内，乙方在年度综合效益评估亩均税收达不到本协议约定标准的，须在评估当月向甲方支付该宗土地约定税收额差额部分。逾期应按日向甲方缴纳相当于税收差额部分 0.25% 的滞纳金。

5. 首轮监管期满至收回土地使用权期间，乙方继续使用该土地的，仍按协议约定的年亩均税收计违约责任。

6. 乙方同意甲方无条件收回土地使用权，甲方负责返还剩余年期土地出让金价款，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予乙方相应补偿。对生产设备及失去正常使用功能的建筑物或构筑物不予补偿，乙方须自行清除，恢复场地平整。

## **第六条 税收计算办法**

1. 该出让宗地增值税统计口径为：[年初或期初留抵进项税额-年末留抵进项税额+本年购进的固定资产（不含小汽车）的进项税额]（取正数）+本年已入库的增值税+税务机关审核通过的出口货物免抵增值税。

2. 该出让宗地亩均税收计算方法为：年度企业税收总额÷总面积。如企业税收数据包含有本宗地之外其他用地的，按照本宗地占企业总用地的比例折算；如投产当年不满12个月的，按照投产月数占全年比例折算。

3. 本协议中涉及的税收以税务部门核算数据为准，不包括海关征收的关税和代征的增值税、税务机关稽查补税款、各类税收滞纳金、罚款和除企业增值税出口退税以外的其他各类退库的税款。

4. 乙方项目年度购进（含自建）的固定资产（不含小汽车）进项税额纳入增值税统计范畴。在开展年度效益评估前，企业将上一年度购进（含自建）的固定资产（不含小汽车）进项税额明细（开票日期、发票号码、金额等）上报至甲方，由甲方报税务部门审核，并用于增

值税统计。

5. 乙方 6 年监管期税收整体测算达到各相应年度税收要求，但因部分年度测算税收未达到要求缴纳违约金的，甲方应在整体测算后三个月内予以退还（不计息）。

## **第七条 其他**

1. 省级以上开发区实际管辖范围内的地块，由省级以上开发区管委会作为甲方签订协议；省级以上开发区实际管辖范围外的地块，由地块所在属地政府作为甲方签订协议，市土资委对甲乙丙三方履行协议情况进行核查。

2. 首轮监管期为竣工投产后 6 年；后续监管期要求，由靖江市政府（市土资委）根据国家、省、市相关政策要求及视首轮监管期综合效益评估情况确定。

3. 本协议自签订土地出让合同之日起生效。本协议与土地出让合同具有同等法律效力。

4. 本协议一式陆份，甲乙丙三方各执两份，均具有同等法律效力。

甲方：

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：



乙方：

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

丙方：

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

签订日期：