

“标准地+双信地+定制地”供应服务模式 投资发展监管协议书

甲方：

通讯地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

乙方（竞得人）：

注册地址：

联 系 人：

通讯地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

第一章 总 则

1.1 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《江苏省土地管理条例》《中共江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94号）等法律、行政法规及土地资产配置规定，为深化工业用地市场化配置改革，实行“标准地+双信地”供地服务模式，推动工业用地全周期供应服务，促进高质量发展，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本协议。

1.2 乙方充分知晓并自愿遵守江苏省和_____市（县区）工业项目和工业用地管理要求，依法承担法律责任。

1.3 本协议项目为实行“出让合同+投资发展监管协议”方式管理。本协议作为国有建设用地挂牌出让文件的组成部分。乙方竞得国有建设用地使用权后，应在签订《成交确认书》后、签订《国有建设用地使用权出让合同》前签订本协议，并按本协议约定方式缴纳履约保证金。《国有建设用地使用权出让合同》提前终止的，本协议自动提前终止。

第二章 地块概况

2.1 本协议中宗地为_____市区_____街道（乡镇）地块，挂牌编号：_____，位于_____。用地范围四至：东至_____，南至_____，西至_____，北至_____。土地用途为_____，面积为_____平方米。

2.2 国有建设用地使用权出让年限为_____。

2.3 其他：_____。

第三章 投资建设要求

3.1 本协议中宗地准入产业类别为_____，总投资额为_____，拟建设内容为：_____，其他：_____。

3.2 时间进度要求为：

☐在实际交地之日起_____个月内开工建设。实际交地日期以签署交地确认书日期为准，实际开工时间以最早一期施工许可证的核发日期为准。

☐在开工之日起_____个月内竣工，最长不得超过个月。实际竣工时间以整宗项目最后一期的《建设工程规划核实合格证》时间为准。

☐在通过竣工验收之日起_____个月内达产。

☐其他：_____。

3.3 投入产出要求：

☐固定资产总投资不低于人民币_____万元（小写_____万元）。

☐亩均投资强度不低于人民币_____万元（小写_____万元）。

☐在交地后年内（即_____年_____月_____日之前），亩均产值不低于每年人民币_____万元（小写_____万元），亩均税收不低于每年人民币_____万元（小写_____万元）。

☐其他：_____。

3.4 外资要求为：

☐ 乙方或乙方设立的项目公司，须在_____年__月__日前实际完成外资累计到账不低于美元或等额外币_____（按☐ 资金入账日或☐，中国人民银行发布的人民币汇率折算）。

☐ 其他：_____。

3.5 乙方同意本协议投资建设的项目达到以下要求：

☐ 乙方注册资本不低于人民币_____万元；

☐ 就业要求：_____；

☐ 生产研发投入不低于人民币_____万元；

☐ 单位能耗增加值不低于人民币_____元/吨标准煤；

☐ 单位排放增加值不低于人民币_____元/吨标准煤；

☐ 单位电耗税收_____；

☐ 单位能耗销售收入_____；

☐ 单位主要污染物税收_____；

☐ 其他：_____。

3.6 履约保证金要求：

☐ 乙方在本协议签订之日起 5 个工作日内，按照国有建设用地出让成交价_____ %的标准合计人民币_____万元（小写_____万元），以☐ 现金 ☐ 见索即付型保函（保函有效期应不少于履约考核时点）形式向甲方指定的以下专用账户缴纳履约保证金。

开户行：_____；

户名：_____；

账号：_____。

☐ 履约保证金分为五部分。其中，开工履约保证金占履

约保证金的_____%，竣工履约保证金占履约保证金的_____%，投产履约保证金占履约保证金的_____%，达产履约保证金占履约保证金的_____%，安全生产履约保证金占履约保证金的_____%。

☐其他：_____。

3.7 安全生产要求：

☐乙方应设置名专职安全员并报甲方备案。甲方就安全文明生产事项对安全员提供指导、进行安全教育。

☐乙方应严格遵守安全生产等相关管理规定，加强自查并接受甲方监督、检查和指导。

☐发生重大伤亡或其他安全事故的，乙方应及时报告甲方。

☐其他：_____。

第四章 甲方权利及义务

4.1 甲方应根据国家和市（县）产业导向要求，为乙方提供指导性服务。

4.2 甲方向乙方提供建设、投产、运营的基本条件，为按期建设提供便利。

4.3 甲方积极协助乙方申请国家、省、市、园区等各级优惠政策。乙方按规定可以享受的各级政府普惠扶持政策与本协议约定不一致的，双方另行商定后通过书面形式确认。

4.4 甲方全面协助乙方办理项目立项、建设、生产经营等相关审批手续，协助乙方协调建设过程中的相关事项。

4.5 甲方对本协议履约保证金施行专款专用，专户统一

管理，不得挪用。乙方绩效评估达到相应要求的，甲方应当按照本协议的约定返还履约保证金。

4.6 甲方分阶段对下列指标进行评估：

- ☐投入强度_____；
- ☐亩均产值_____；
- ☐亩均税收_____；
- ☐单位能耗增加值_____；
- ☐单位排放增加值_____；
- ☐其他：_____。

经评估，乙方未能达到本协议约定要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

4.7 因乙方原因导致土地闲置的，甲方有权提请按照相关法律法规进行处置。

4.8 甲方负责相关指标全周期评估，因评估指标涉及相关职能部门的，按照下列方式进行确认：

- ☐发改部门负责综合能耗、亩均产值的确认。
- ☐工信部门负责总投资额、固定资产投资强度的确认。
- ☐财政部门负责差别化税收政策情况的确认。
- ☐税务部门负责亩均年税收的确认。
- ☐市场监管部门负责企业分立、合并等事项的确认。
- ☐生态环境部门负责单位排放标准的确认。
- ☐应急管理部门负责安全生产情况的确认。
- ☐自然资源部门负责土地、规划相关事项的审核确认。

4.9 甲方建立对乙方的承诺行为信息和履约情况进行征集、记录、评价和应用机制，将乙方落实履约行为信息记

入信用档案，并提请相关部门依照国家和省市县规定纳入公共征信系统，依法供查询或予以公示。针对严重失信的企业，甲方有权采取联合惩戒措施。

第五章 乙方权利及义务

5.1 乙方按照本协议及出让合同约定进行建设、运营的，甲方按照下列期限返还履约保证金：

经甲方认定，乙方按时开工的，即，甲方在书面确认后_____.日内，返还乙方履约保证金的_____%；

经甲方认定，乙方按时竣工的，即，甲方在书面确认后_____.日内，返还乙方履约保证金的_____%；

经甲方认定，乙方按时投产的，即，甲方在书面确认后_____.日内，返还乙方履约保证金的_____%；

经甲方认定，乙方按时达产的，即，甲方在书面确认后_____.日内，返还乙方履约保证金的_____%；

经甲方认定，乙方满足安全生产要求的，即，甲方在书面确认后日_____.内，返还乙方履约保证金的_____%。

按照前款返还履约保证金的，☐按照同期存放银行存款利率计息 ☐不计息。

5.2 在建设、运营过程中发生污染的，乙方应承担土壤和地下水地质环境调查、评估及修复的相关费用。经相关部门认定，造成严重环境污染的，甲方有权追究乙方违约责任。

5.3 乙方承诺按照本协议第二章和第三章约定的进度开发建设，但因政府、政府有关部门或者不可抗力等原因造成不能按期动工开发的，经批准办理延期开工手续的除外。

5.4 竣工验收合格并取得《建设工程规划核实合格书》后____个月内，乙方应当向甲方提出申请，对总投资额、亩均投资强度进行评估。

5.5 乙方在达产后应当向甲方提出申请，对亩均产值、亩均税收进行评估。

5.6 甲方对本协议约定的相关指标进行评估时，乙方应主动配合，提供相关资料。

5.7 乙方取得本协议宗地只能用于本协议约定的产业用途，未经甲方及相关管理部门批准，不得擅自改变产业内容和用地性质，不得擅自以分立合并、联营、对外投资等方式转让国有建设用地使用权及建（构）筑物。

5.8 本协议约定的宗地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，向甲方申请办理宗地基本情况变动备案。

5.9 乙方确需将建（构）筑物对外出租的，应向甲方申请，经甲方同意，按照相关法律法规及本协议下列要求执行：

☐入驻企业必须是符合产业导向要求的企业；

☐入驻企业需为甲方管辖区内注册企业；

☐其他：_____。

5.10 乙方在未通过相关指标评估前转让土地使用权的，除满足国有建设用地使用权转让的法律、法规、政策规定和本协议其他约定外，还需书面征得甲方同意，并将本协议如实告知转让的受让方，本协议权利义务由转让的受让方承担。

根据《国有建设用地使用权出让合同》的相关约定，国

有建设用地使用权全部或部分转让后，本协议和国有建设用地登记文件中载明的权利、义务随之转移。转让的受让方应提请甲方重新签订投资发展监管协议。

根据《国有建设用地使用权出让合同》的相关约定，土地使用权全部或部分出租后，本协议和土地登记权证中载明的权利、义务仍由乙方承担。

5.11 国有建设用地使用权到期后，按照国家和省有关非住宅国有建设用地使用权续期规定和政策办理。

第六章 违约责任

6.1 乙方违反本协议第 3.7 条的约定的，应承担下列违约责任：

☐ 乙方违反安全生产相关管理规定，未按安全标准施工的，甲方有权责令整改并按照每次人民币_____元的标准没收安全生产履约保证金。

☐ 乙方发生重大伤亡或其他安全事故，未及时报告或隐瞒不报的，甲方有权没收安全生产履约保证金，并由乙方承担由此造成的一切损失。

☐ 乙方在建设运营过程中发生重大安全事故，经应急管理部门认定的，甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

☐ 其他：_____。

6.2 乙方违反本协议第 5.2 条的约定，未经甲方同意，未能按照进度开发建设的，甲方有权没收相应阶段的履约保证金。乙方经甲方多次书面通知仍不按照进度开发建设，甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

6.3 竣工后_____个月内,甲方对投入情况进行阶段评估。阶段评估结果达不到本协议约定标准的,甲方有权责令乙方在_____个月内整改到位。

乙方在甲方通知整改期限内仍不能达到本协议约定标准的,甲方有权没收相应阶段的履约保证金。乙方经甲方多次书面通知仍不整改到位,甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

6.4 在达产后初始运行期届满 60 日内,甲方对产出情况进行阶段评估。

☐经评估达不到本协议约定标准的,甲方有权责令乙方在_____个月内整改到位。

☐乙方整改后,产出仍达不到约定标准_____%,甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

☐乙方整改后,产出达到约定评价标准_____%及以上但达不到本协议约定标准的,应当按年补缴本协议约定的税收与实际缴纳税收的差额作为违约金。

☐乙方在收到甲方补缴违约金通知后_____个月内未予补缴的,甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

6.5 正常运营后,甲方逐年对本协议第 4.6 条约定的指标开展过程评估。阶段评估结果达不到本协议约定标准的,甲方有权责令乙方在个月内整改到位。

乙方在甲方通知整改期限内仍不能达到本协议约定标准的,甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

6.6 甲方根据前款约定提请收回国有建设用地使用权的,有权按照下列方式处理:

☐ 返还剩余年限土地出让价款（不计息）；

☐ 由甲方收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并按照收回决定时点评估本地块范围内建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予乙方相应补偿；

☐ 由甲方无偿收回本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施；

☐ 由乙方自行移动并拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

☐ 其他：_____。

6.7 出让合同约定的使用年期到期前，甲方进行续期评估。乙方未提出续期申请，或提出续期申请但评估后不符合条件的，国有建设用地使用权到期后，本协议终止。

6.8 乙方有下列违约行为的，甲方有权按照国有建设用地使用权出让价款的_____ %追究乙方的违约责任：

☐ 乙方违反本协议约定，未经甲方及相关管理部门批准，擅自分立合并、联营，擅自将出让宗地及建（构）筑物作为出资对外合作投资等方式变相转让建设用地、房产的；

☐ 乙方未经甲方同意擅自改变土地和建（构）筑物性质作商业或其他用途的；

☐ 其他：_____。

第七章 不可抗力

7.1 双方任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行，在采取一切必要的补救措施后仍未能避免损失发生的，双方就责任承担问题另行协商确定。

7.2 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第八章 适用法律及争议解决

8.1 本协议的订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律、法规、规章及江苏省的相关规定。

8.2 因履行本协议发生争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，按照下列约定处理：

☐ 向申请仲裁；

☐ 依法向人民法院提起诉讼。

第九章 名词解释

9.1 亩均投资强度（固定资产投资强度）是指，出让宗地范围内单位土地面积上的固定资产投资额。反映单位土地上固定资产投资情况，是衡量土地投入水平的重要指标。计算公式为：

亩均投资强度=固定资产投资÷出让宗地总面积（万元/亩）

其中，固定资产投资包括厂房、设备和地价款，厂房和设备的投资额按照建成进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计算，地价款按照《国有建设用地使用权出让合同》约定成交金额计算。

9.2 亩均产值（土地产出率）是指，出让宗地范围内单

位土地面积上的主营业务收入。反映单位土地上项目的产出情况，是衡量土地产出水平的重要指标。计算公式为：

亩均产值（土地产出率）=主营业务收入÷出让宗地总面积（万元/亩）

9.3 亩均税收（土地税收产出率）是指，出让宗地范围内单位土地面积上缴纳税金数额。反映单位土地上的税收情况，是衡量土地产出水平的另一个重要指标。计算公式为：

亩均税收（土地税收产出率）=缴纳税金总额÷出让宗地总面积（万元/亩）

其中，缴纳税金总额为一个自然年度内，企业实际向各级税务部门缴纳的所有税金的合计。

第十章 附 则

10.1 本协议在中华人民共和国江苏省____市____县（市、区）签订，自双方签订之日起生效。

10.2 本协议双方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

10.3 本协议和附件共页，以中文书写为准。

10.4 本协议的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

10.5 本协议未尽事宜，可由双方约定后作为协议附件，与本协议具有同等法律效力。

10.6 本协议一式肆份，甲乙双方得人各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（章）:



法定代表人（委托代理人）:

（签字）:

日期:

乙方（章）:

法定代表人（委托代理人）:

（签字）:

日期:

兴成镇