

# 潮州市优先发展产业金融项目 监管指导意见

(征求意见稿)

为规范潮州市优先发展产业金融项目的监管工作，进一步推进土地供给侧结构性改革，保障优先发展产业项目土地供应，推动产业转型升级，根据有关法律法规及规章，结合我市实际，提出以下意见。

## 一、总体要求

潮州市优先发展产业金融项目监管坚持高质量引领原则，金融用地项目监管坚持“全方位、多部门联动”的原则。

## 二、监管措施

(一) 县区人民政府、凤泉湖高新区管委会作为优先发展产业金融项目监管的责任主体，负责与竞买申请人签订产业项目监管协议，并对项目投资者的履约情况核查。

(二) 产业项目监管协议应含以下约定

1、项目投资者须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起9个月内取得项目《建筑工程施工许可证》，并严格按基建程序开工，原则上须一次性规划建设；分期建设的，须一次性规划且只分两期建设，两期竣工验收后，可按首期开工建设认定。首期报建用地面积、建筑面积分别不能低于项目用地总面积、建筑总面积的70%。

2、项目在取得《建筑工程施工许可证》并严格按照基

建程序自开工建设之日起 36 个月内（重大项目另行约定）须全面完成项目开发建设。

3、企业如因自身原因，按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工建设日期逾期 6 个月（含）以上的，须向县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目土地出让价款（下称“基数”）总额 5%作为违约金，在 1 个月内未交清违约金的，按日 1‰加收滞纳金；逾期 1 年未按时开工的，自然资源部门依法按照土地出让或者划拨价款的 20%征缴土地闲置费；企业逾期 2 年未按时开工的，自然资源部门依法无偿收回国有建设用地使用权。因行政因素、不可抗力等非自身原因逾期的，经项目所在县区人民政府、凤泉湖高新区管委会确认后，开工时间可相应顺延。

4、项目已开工建设，但协议约定时间内投资强度达不到产业项目监管协议约定要求的，企业应向县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目基数总额 5%的违约金；逾期 6 个月以上投产的，须向县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目基数总额 5%的违约金。

5、县区人民政府、凤泉湖高新区管委会应当对产业项目监管协议约定事项进行履约考核，履约考核未通过，企业须向项目所在地的县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目基数总额的 10%作为违约金。

6、对未能履约的企业，县区人民政府、凤泉湖高新区管委会应当组织自然资源、产业主管、市场监管、信用监管等部门依法依规处置。

项目投资者如有违反法律法规、《国有建设用地使用权出让合同》和产业项目监管协议约定的，县区人民政府、凤泉湖高新区管委会依法依规处置，并将其纳入信用记录，向社会公布。

此外，产业项目监管协议还应当包括产业准入条件、开工时间、竣工时间、投资强度、产值规模、高质量发展贡献、实缴注册资本、环保措施、股权变更约束、退出机制、奖励措施等具体要求。产业项目监管协议中规定需要全部或部分收回土地、建（构）筑物情形及处置措施的相关条款，应当一并在《国有建设用地使用权出让合同》中明确。

### **三、保障措施**

（一）各有关部门按照职责分工做好项目相关监管工作。

（二）如有本办法未规定情形，可提交市人民政府按“一事一议”决策。

（三）本指导意见由市政府办公室负责解释，根据执行情况适时修订。

附件：潮州市优先发展产业项目监管协议（参考模板）

# 潮州市优先发展产业项目监管协议

## (参考模板)

项目名称: \_\_\_\_\_

项目单位: \_\_\_\_\_

合同编号: \_\_\_\_\_

签订时间: \_\_\_\_\_ 年 月 日

签订地点: \_\_\_\_\_

潮州市人民政府办公室制

甲方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

乙方（竞买申请人）：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

为保障潮州市优先发展产业工业项目发展用地，切实履行《潮州市土地使用权出让公告》（潮土交告（        ） 号）要求，根据《潮州市优先发展产业项目用地供应管理办法》（潮府规〔2024〕3号，以下简称《管理办法》）的有关规定，经甲、乙双方同意，签订本产业项目监管协议。

### 一、地块基本情况

宗地编号：\_\_\_\_\_

土地位置：\_\_\_\_\_

土地用途：\_\_\_\_\_

总用地面积（平方米）：\_\_\_\_\_（以土地出让合同为准）

总建筑面积（平方米）： （以土地出让合同为准）

项目名称： \_\_\_\_\_

土地出让年期： \_\_\_\_\_ 年

产业准入行业类别： \_\_\_\_\_

## 二、甲方权利和义务

（一）甲方应在法律、法规允许范围内，根据潮州市优先发展产业项目发展战略和相关产业政策，为乙方的用地项目提供指导性服务。

（二）甲方有权在乙方土地出让年限内实施考核，在乙方项目竣工验收备案或通过规划验收满 5 周年时对本协议履约情况进行核查。此外，为确保产业项目监管协议切实履行，甲方认为确有必要，可在前述规定核查时间外的年份进行核查。如乙方未达到本协议有关约定的，甲方可按照本协议追究乙方的违约责任。

## 三、乙方的权利和义务

（一）乙方承诺并同意以下条款：

1. 开工时间：企业须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 9 个月内取得项目《建筑工程施工许可证》，并严格按基建程序开工，原则上须一次性规划建设；分期建设的，须一次性规划并只分两期建设，两期竣工验收后，可按首期开工建设认定。首期报建用地面积、建筑面积分别不能低于项目用地总面积、建筑总面积的 70%。投产时间：项目在取得《建筑工程施工许可证》并严格按照基建程序自开工建设之日起 36 个月内须全面完成项目建设。

2. 投资强度：乙方上述项目固定资产投资强度（固定资产投资额/项目建设用地面积）不低于\_\_\_\_\_万元/亩。

3. 年均高质量发展贡献：乙方在项目竣工验收备案或通过规划验收后 5 年内年均高质量发展贡献不低于\_\_\_\_\_万元。

4. 产值规模（营业收入）：乙方在上述项目竣工验收备案或通过规划验收满 5 年后，即\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，累计纳入潮州市统计核算的产值规模（营业收入）不少于\_\_\_\_\_亿元。

5. 实缴注册资本限制：乙方在土地出让年期内实缴注册资本不低于\_\_\_\_\_亿元。

6. 容积率：乙方上述项目容积率不低于\_\_\_\_\_。

7. 环境保护：乙方项目建设和经营过程中严格遵守生态环境保护法律法规和政策规定，履行生态环境保护主体责任，落实各项生态环境保护措施，并接受甲方及市相关职能部门的监督检查。

8. 转让或出租限制：原则上乙方在项目建成后，\_\_\_\_\_的建筑面积在全出让年期内不得转让（以下简称自用部分建筑），其余部分为非自用部分建筑。自用部分建筑原则上不允许出租。非自用部分建筑允许出租给与金融企业相关的上下游企业或其他持牌金融机构。

9. 股权变更限制：乙方在全出让年期内不得以股权转让或变更的方式变相转让建设用地使用权以及附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施。乙方控股股东或者实际控制人改变，应当事先经甲方及土地行政主管部门的同意。

## （二）乙方享有的权利

对项目按监管协议约定如期开工、完成整体竣工验收并投产的，项目固定资产投资总额在1亿元（含）以上，项目投资强度不低于300万/亩的，按其实际发生的固定资产投资额（不含土地购置费）1%的比例给予高质量发展奖励，单个项目奖励资金最高不超过500万元。企业在竣工验收合格次月可凭《竣工验收备案证》等佐证材料提出书面申请。

## 四、违约责任

经甲方考核，乙方未履行本协议中承诺内容的，应按以下处罚：

1、乙方按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工建设日期逾期6个月（含）以上的，须向县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目基数总额5%的违约金，在1个月内未交清违约金的，按日1‰加收滞纳金；逾期1年未按时开工的，自然资源部门依法按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费；企业逾期2年未按时开工的，自然资源部门依法无偿收回国有建设用地使用权。因行政因素、不可抗力等非自身原因逾期的，经甲方确认后可相应延长。

2、乙方项目已开工建设，但协议约定时间内投资强度达不到本协议约定要求的，乙方应向甲方支付项目基数总额5%的违约金。

3、乙方项目年均高质量发展贡献、产值规模（营业收入）、实缴注册资本限制任一项未达承诺要求，须向项目所在地的县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目基数总

额 10%的违约金。

4、在土地出让年期内，乙方违反本协议约定出租物业的，

甲方有权按照乙方违约出租物业市场租金水平的 2 倍收取违约金，即违约金=乙方违约出租物业租金/月×违约出租物业时间月数×2。

5、乙方违反本协议约定擅自转让本项目建设用地使用权或建筑物的，甲方有权解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

6、乙方违反本协议约定擅自转让或变更股权的，甲方有权对乙方处土地出让价款 20%的罚款，并责令限期改正。限期内拒不改正的，甲方有权解除建设用地使用权出让合同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。

乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体存在严重失信行为的，甲方可将其纳入信用记录并向社会公布。

## 五、退出机制

（一）主动退出。乙方因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地出让合同并申请退还土地的，经甲方同意后，分别按以下处置，收回项目建设用地。

（1）超过土地供应合同约定的开工建设时间未满 1 年向出让人提出申请的，扣除出让合同定金后，退还乙方已支付的国有建设用地使用权出让价款（均不计利息，下同）。

(2)超过土地供应合同约定的开工建设时间1年但未满2年向出让人提出申请的,按照规定征收土地闲置费后,将土地出让价款扣除合同定金后退还乙方。

(3)超过土地供应合同约定的开工建设时间2年(含)的,自然资源部门依法无偿收回国有建设用地使用权。

(4)在按土地供应合同约定项目建成之后,乙方因自身原因无法运营,可以申请解除土地供应合同。自然资源主管部门可以按照约定终止土地供应合同,收回建设用地,依合同约定扣除违约金后,返还剩余年期土地出让价款。

(二)强制退出。发生法律法规、土地出让合同和产业监管协议约定的须承担责任的相应情形的,甲方有权解除建设用地使用权。有偿收回的补偿金额(不计利息)不得超过项目投资者取得土地的成本。

## **六、其他事项**

(一)本协议履行过程中,对协议中部分名词含义的理解存在不同意见的,以甲方的解释为准。

(二)本协议所称投资强度、产值规模(营业收入)、实缴注册资本限制等相关数据以市相关部门提供的数据为准。

(三)本协议规定需要全部或部分收回土地、建(构)筑物情形及处置措施的相关条款,应当一并在土地供应合同中明确。

(四)项目投资者取得用地之后,土地出让年期内注册地、税务登记地和统计关系不得迁移出潮州市。

## **七、争议解决方式**

如有本协议未约定情形或因履行本协议引起争议的，由双方协商解决；若协商不成，任何一方有权向该优先发展产业项目用地所在地人民法院提起诉讼。

## 八、协议效力

（一）本协议书一式五份，具同等法律效力，甲方执二份，乙方执三份（分送土地主管部门一份）。

（二）本协议书自甲乙双方有权代表签字并且加盖公章之日起正式生效。

（三）本协议书未尽事宜，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。