

石狮市自然资源局文件

狮自然资源规〔2022〕2号

石狮市自然资源局 石狮市发展和改革局
石狮市工业信息化和科技局 石狮市商务局
石狮市住房和城乡建设局 石狮市财政局
石狮市市场监督管理局 石狮市税务局
关于印发石狮市促进工业用地集约高效利用
若干措施的通知

各镇人民政府（街道办事处）、高新区管委会，市直有关单位：

经市政府研究同意，现将《石狮市促进工业用地集约高效利用若干措施》印发给你们，请认真贯彻执行。

石狮市自然资源局

石狮市发展和改革局

石狮市工业信息化和科技局

石狮市商务局

石狮市住房和城乡建设局

石狮市财政局

石狮市市场监督管理局

石狮市税务局

2022 年 3 月 12 日

(此件主动公开)

石狮市促进工业用地集约高效利用若干措施

为深化土地供给侧结构性改革，优化土地资源要素配置，促进土地集约利用，结合我市实际，就促进工业（仓储）用地集约高效利用提出如下措施。

一、提高项目用地效益

（一）实行用地预约制度。加强对投资单位、意向项目的评估审查，符合相关要求方可预约用地。使用新增用地的，预约用地单位应在土地出让时报名参与竞买，未有效报价造成土地出让流拍的，已缴纳的竞买保证金本息不予退还。

（二）控制项目用地规模。严格执行《福建省工业（仓储）项目建设用地控制指标》，合理确定项目用地规模。用地面积大于100亩的，原则上实行分期供地。用地面积小于10亩的，除利用“边角地”、“插花地”外，原则上不再办理用地报批；除盘活利用批而未供土地外，原则上不再单独供地。鼓励引导一般工业（仓储）项目入驻工业产业园，租赁、购买使用标准厂房。

（三）提高亩均税收标准。土地竞得人应在本市设立独立法人公司并依法纳税。新增工业（仓储）项目用地选址于工矿仓储用地Ⅲ级区及以上的，投产后的前五年每年亩均税收不低于30万元/亩；选址于工矿仓储用地Ⅳ级区的，投产后的前五年每年亩均税收不低于20万元/亩。符合鼓励引进的战略性新

兴产业等项目，按具体招商协议约定执行。

二、加强项目建设管理

（一）加快土地开发进度。自交地之日起，必须在 6 个月内办理完成规划许可、施工许可证、环境评价等手续并开工建设。从开工之日起，项目建筑面积 20000 m² 以内的，须在 15 个月内完成厂房建设并投产；建筑面积 20000 m²（含）-40000 m² 的，须在 18 个月内完成厂房建设并投产；建筑面积 40000 m²（含）-60000 m² 的，须在 21 个月内完成厂房建设并投产；建筑面积 60000 m² 以上的，须在 24 个月内完成厂房建设并投产。项目未能按期开竣工的，应提前 30 日提出延期申请，开工延期不超过 3 个月，投产延期不超过 6 个月。未按时开竣工的，按《土地出让合同》约定执行；政府原因（政府未按时交地、规划调整等）导致开工延期的以实际处置情况为准。

（二）加强建设服务管理。精简工程建设审批环节，由市行政服务中心牵头组织相关部门，采取“提前介入、并联审查、模拟审批、协办代办”等方式，做好批前预审服务，提高审批效率。加强项目工程建设检查，督促项目业主依法办理基建手续，严格按照工程建设规范和安全生产等要求施工，严肃查处违法占地和违法建设行为。

三、强化用地考核监管

（一）加强双合同管理。实行《土地出让合同》与《监管协议》并举的“双合同”管理制度。参与土地竞拍的申请人在

土地竞拍前应签订承诺书，承诺竞得土地后在规定时限内签订《监管协议》，否则由土地出让方取消其参与竞买资格。《土地出让合同》明确约定产业类型、投资强度、价格及缴交方式、开竣工期限、土地闲置制约和违约责任等内容。《监管协议》重点明确固定资产投资、投产时间、亩产税收、转让转租、政府优先收购、违约责任等特殊约定条款，由行业主管单位、属地镇政府（街道办事处）共同与竞得人签订。

（二）强化项目效益考评。建立工业企业综合管理评价机制，以综合效益为核心，实行分类分级管理，促进生产要素向优质高效领域集中，不断增强经济创新力和竞争力。以亩均税收、单位电耗税收、亩均增加值、单位能耗增加值、科研投入、经济贡献、技术改造、科技创新、人才培养、安全生产、环境保护等为主要评价内容，由工信科技局牵头，联合相关部门开展考评，形成分级评价结果。根据考评情况，将项目划分为优先发展类、提升发展类、帮扶转型类、倒逼整治类等不同类型，进行差别化管理，加强精准服务和分类指导。由市工信科技局、大数据局牵头建立工业（仓储）用地批后监管预警信息平台，自动获取数据并定期向行业主管部门、相关镇办发送预警信息。

（三）建立项目退出机制。在《土地出让合同》《监管协议》中明确，对未达约定亩产税收的，土地竞得人应按实际差额部分的规定比例缴纳违约金，否则由土地出让人解除土地出让合

同，收回土地使用权。收回土地使用权可返还剩余年期土地出让价款，机械设备等固定资产须自行拆除清场，对依法办理相关建设手续的已建建筑物、构筑物按照折旧后的残值补偿或责令土地竞得人限期无偿自行拆除清场。

（四）实行用地信用制度。对违反《土地出让合同》《监管协议》约定事项的国有建设用地使用权人或竞得土地后拒不签订《监管协议》的竞得人，列入用地信用黑名单，在相关违法违规违约行为处理完毕前，不得参与新增用地公开出让竞买。《监管协议》同步抄送财政局、税务局、发改局、工信科技局、市场监督管理局、市不动产登记中心备案。《监管协议》约定期限内的工业（仓储）用地不得自行转让，因司法原因转让的，受让人应无条件承接《监管协议》中约定的乙方义务。

四、附则

本措施由相关市直部门依职责负责解释，并协助《监管协议》的甲方进行监管。本措施自发布之日起开始施行，我市现行有关规定与本措施不一致的，按本措施执行。

附件：《监管协议》

附件

石狮市 XXXX 号地块（工业用地/仓储用地） 监管协议

（送审稿）

甲方：XX 镇办、XX 行业主管部门

乙方：竞得人名称

地址：

社会统一信用代码：

电话：

为提高土地节约集约利用水平，推动高质量发展，甲、乙双方在平等、自愿、诚实信用、协商一致的基础上，订立本协议，以资双方共同遵守。具体条款如下：

一、地块基本情况

（一）宗地编号：石狮市 XXXX 号。

（二）宗地位置：____镇____村。（具体位置以土地出让红线图为准）。

（三）宗地面积：_____平方米（折____亩）。

（四）宗地用途：_____。

二、双方权利义务

（一）乙方的权利义务：

1、从事产业：乙方在本宗地上从事____生产/____仓储物

流，未经甲方和市自然资源局书面同意，不得擅自改变本宗地的工业用途、仓储用途或工业生产类别。

2、开竣工时间：

本宗地的成交时间为____年____月____日；交付时间为____年____月____日；

乙方承诺：自交地之日起，必须在6个月内办理完成规划许可、施工许可证、环境评价等手续并开工建设。从开工之日起，须在____个月内完成厂房建设并投产。项目未能按期开竣工的，应提前30日提出延期申请，开工延期不超过3个月，投产延期不超过6个月。未按时开竣工的，按《土地出让合同》约定执行；政府原因（政府未按时交地、规划调整等）导致开工延期的以实际处置情况为准。应于取得施工许可证手续1个月内和取得竣工验收备案手续1个月内向甲方和市自然资源局报备开工和竣工资料。

3、投资额：至项目竣工投产之日，乙方对本项目固定资产投资额（包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等）不低于____万元/亩，总投资额不低于____万元。

4、税收贡献：乙方必须在石狮市设立独立法人公司并依法纳税，在项目竣工投产（项目竣工后第四个月起即自动视为已经投产）后5年内，每个完整纳税年度亩均纳税额不低于万元（纳税额以税务部门出具的纳税证明为准，由乙方负责提供）。

5、土地转让：《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称

“土地出让合同”)签订之日起8年内,不得转让土地使用权且不得转让企业、变更重大投资主体(指发生超过50%以上股权持有人变更)。《监管协议》约定期限内,乙方用地不得自行转让。因司法原因转让的,受让人应无条件承接《监管协议》中约定的乙方义务。

(二) 甲方的权利义务:

为乙方投资建设提供支持服务,协助办理用地相关手续。

三、违约责任

(一) 乙方未按期履行协议约定的权利义务的,甲方有权追究乙方相关责任。

(二) 未经甲方和市自然资源局书面同意,乙方擅自改变宗地工业用途、仓储用途或工业生产类别的,乙方同意由出让方无偿收回土地,已建建筑物、构筑物由土地出让方按残值评估补偿,乙方不提出抗辩。其它地上物由甲方责令乙方限期自行拆除清场,乙方逾期不清场的,视为乙方放弃,由甲方直接清除。

(三) 至项目全部竣工投产之日,本项目固定资产投资未达到约定投资额的,乙方须按土地出让成交价款的5%标准向甲方缴交违约金,并在1年内将未达到的投资额补充到位,乙方逾期未将投资额补充到位的,每延期一日,乙方须按实际总投资额与约定总投资额的差额部分的1%的标准,向甲方缴交违约金,直至项目实际总投资额与违约金之和达到约定总投资额。

(四) 乙方税收贡献如未能达到本《监管协议》约定要求的,乙方须按实际纳税额与约定纳税额的实际差额部分的规定比例,

向甲方缴交违约金，否则由土地出让方解除土地出让合同，收回土地使用权。收回土地使用权可返还剩余年期土地出让价款。机械设备等固定资产由乙方自行拆除清场，对依法办理相关建设手续的已建建筑物、构筑物按照折旧后的残值补偿或责令乙方限期无偿自行拆除清场。其它地上物由甲方责令乙方限期自行拆除清场，乙方逾期不清场的，视为乙方放弃，由甲方直接清除。

四、争议方式

因履行本协议发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向石狮市人民法院起诉。

五、协议效力

（一）乙方在签订《土地出让合同》时，须与甲方同时签订本协议，甲方负责对本协议约定内容进行监管。本协议是《土地出让合同》的附件，与《土地出让合同》具有同等法律效力。

（二）本协议一式八份，甲方、乙方和市自然资源局各执两份。

（三）本协议未尽事宜，可由甲、乙双方协商后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力，本协议与《国有建设用地使用权出让合同》约定不一致的以本协议为准。

（四）本协议和附件共____页整，自双方签订之日起生效。

六、其他说明

本协议中开工标准指“依法取得施工许可证后，需挖深基坑的，基坑开挖完毕；使用桩基的，打入所有基础桩；其他类型的，地基施工完成三分之一”。竣工标准指“完成竣工验收备案”。

本协议同步抄送财政局、税务局、发改局、商务局、工信科技局、市场监督管理局、市不动产登记中心备案。

附件：出让宗地红线图。

甲方（章）：

法定代表人（委托代理人）：

地址：

电话：

乙方（章）：

法定代表人（委托代理人）：

地址：

电话：

年 月 日

