

各市、县、自治县人民政府，洋浦经济开发区管委会，省直各有关单位：

为全面贯彻落实习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的重要讲话、《中共中央 国务院关于支持海南全面深化改革开放的若干意见》（〔2018〕3 号），全面树立惜土如金的节约用地理念，实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，有效提升土地利用效率，现就有关事项通知如下。

### 一、严格产业项目用地准入

各市县在供应土地时应当严格执行省和县总体规划、建设用地出让控制标准以及禁止性和限制性用地政策。以出让方式向六类产业项目供应土地，应当签订《产业项目发展和用地准入协议》（以下简称“准入协议”），将总体规划以及省政府和省直有关部门出台的产业准入条件、建设标准等纳入协议内容。对相关企业或项目提出准入条件、控制标准的，可以参照同类土地用途的控制指标确定。

经营性国有建设用地使用权不包含非经营性的基础设施、公共服务设施、保障性住房等项目用地，以及六类产业园区内非住宅类生产、生活用地。

### 二、合理确定准入协议内容

各市县人民政府及有关部门在拟定土地供应方案时，应当研究确定并审核准入协议的内容，在土地出让公告中写明需要签订准入协议的有关要求和实际情况提出，并经市县人民政府议定。准入协议内容包括宗地上拟建设项目的产业类别、固定资产投资总额及投资强度等。

### 三、实行“弹性年期”土地供应制度

对房地产业以外的其他产业项目，可以根据产业生命周期，建立“弹性年期”土地供应制度，适当缩短项目用地年期。“弹性年期”设置不得擅自调整；确需调整的，应当报市县人民政府批准。

经市县行业主管部门确认属于旅游产业、会展业、医疗健康产业、低碳制造业、医药研发、高新技术研发和教育文化体育产业的，按照“弹性年期”方式供地的，应当以市县确定的弹性年期总出让年限履行出让、竞价、成交并签订国有土地使用权出让合同等手续。使用权人符合准入协议继续履约条件的，可以申请优先享有下一期土地使用权。

### 四、落实准入协议履约要求

准入协议是签订国有土地使用权出让合同的前提条件，与国有土地使用权出让合同享有同等法律效力。土地供应成交后，市县人民政府应当抄送市县人民政府不动产登记部门统一对准入协议进行编号和备案登记。

签订准入协议的市县人民政府或者受其委托的项目产业主管部门、园区管理机构应当组织提出准入协议内容的部门或园区管理机构履行协议；对符合解除协议和合同情形的，可按约定解除协议及国有土地使用权出让合同。

### 五、建立共同责任机制

市县人民政府是本行政区域内落实最严格的节约用地制度的责任主体，要组织市县有关职能部门及各园区管理机构按照职责分工，共同推进节约用地工作。主管部门将市县建设用地总量和强度双控效果，纳入与新增建设用地计划指标分配、补充耕地交易指标分配和土地供应相挂钩的管控制度，提升土地效益。

附件：海南省产业项目发展和用地准入协议（参考范本）

2018 年 8 月 6 日

（此件主动公开）

海南省国土资源厅办公室 2018 年 8 月 9 日印发

附件：

编号: \*\*市(县)20\*\*\*\*\*号

# 海 南 省

## 产业项目发展和用地准入协议

(参考范本)

二〇 年 月

期

\_\_\_\_\_年)

### 三、甲方权利义务

(一)甲方应根据海南省产业政策和发展要求,组织有关部门为项目用地的不动产登记、规划、开工、建设提供指导服务。

(二)甲方有权自行或者委托相关部门,对本协议约定的内容进行监管及评价。

(三)甲方有权自行或委托相关机构按照本协议核查项目履约情况。若乙方违反本协议的有关规定,甲方有权依约追究乙方的违约责任。

### 四、乙方权利义务

(一)乙方取得的上述地块应用于发展\_\_\_\_\_ (产业类别)项目。乙方须向甲方提供项目发展方案,明确项目名称、产业发展方向、投资强度、设计生产能力、竣工投产时间、达产时间(达到生产经营指标的时间)、产出效益、节能环保等要素。乙方入驻项目须符合《海南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》产业发展要求,同时承诺满足下列要求:

1.项目达产时间为签订《国有土地使用权出让合同》后的\_\_\_\_年内(约定有“弹性年期”的,不得超过首期土地使用年期)。

2.项目达产时,本宗土地在约定达产时间内的固定资产投资总额(工业用地为包含房地产、设备的所有投资总额,其他用地

(五)乙方应主动配合甲方按照本协议约定对建设项目的生产经营指标等情况开展履约评价,如实提供相关材料;并于每年1月20日前,提供上一年的项目履约情况报告,说明项目固定资产投资、经营生产、税收及其他有关情况。拒不配合导致无法实施履约评价的,视为项目未达到协议相关约定要求。

(六)设置有“弹性年期”的,乙方应在通过到期评价后5个工作日内向甲方提出下一年期申请。属地土地行政主管部门应按照下一年期占总出让年限的比例及成交价款总额确定相应的土地出让价款,书面通知乙方支付下一年期的土地出让价款,并办理土地登记手续。未按上述标准为乙方办理土地登记手续的,视为甲方违约。

乙方逾期90日未按标准缴纳相应的土地出让价款或未申请办理剩余年期的土地出让手续的,视为乙方放弃剩余年限的土地出让权利,土地出让方有权收回土地使用权。

(七)乙方如因国家或省内重大的产业政策调整、系统性宏观经济环境的大幅度波动影响,以及不可抗力影响,短期无法正常开展生产经营活动的,应当及时通知甲方,经省级产业主管部门书面确认后,有权向甲方申请一定期限的宽限期。具体时间由双方协商一致后,签订补充协议进行确认。

享受宽限期不影响按时组织履约评价活动,但宽限期不计入评价时段,其生产经营活动不纳入评价对象。

(三) 约定的达产评价之日处于宽限期的，应按宽限期时长顺延；约定的过程评价或过程评价之日处于宽限期的，宽限期时长不计入评价时段，纳税总额和产值的评价目标按原约定目标中实际评价时段占五年的比例计算，其他评价目标不做改变。

(四) 甲方组织履约评价活动，应当对评价结果建档备查，并通过信息共享、预警提示、结果通报等手段，加强动态管理。

## 六、违约责任

(一) 乙方未经属地市县人民政府同意，违反本协议约定，转让或以股权变更方式变相转让土地及地上建筑物的，甲方有权要求乙方整改，并向属地不动产登记主管部门通报及提请停止办理登记；已经登记的，按规定提请撤销相关登记手续，造成的违约后果由乙方负责。约定有“弹性年期”的，甲方有权终止乙方“弹性年期”续期。甲方还可以采取措施建议相关部门暂停办理企业的后续行政审批手续。

(二) 乙方在履约评价中未达到约定条件或超过土地出让合同约定日期未竣工的，双方同意按以下方式追究违约责任，由甲方组织相关职能部门按职责督促乙方落实应承担的违约责任：

1. 对上缴税收总额未达到约定标准、但达到约定总额 30%（含）以上的，应在收到书面通知 30 日内支付约定总额与实际上缴的差额作为违约金；对未达到 30%的，可在收到书面通知 30

期手续，构成违约的，乙方有权根据已支付的土地出让价款、有相关资质的机构审计确认的地上建筑物与构筑物及其附属设施的造价成本，以及银行同期贷款利息之和，向甲方追索违约金。

## 七、争议解决

因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，双方友好协商解决。协商不成的，依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 八、其他

（一）本协议一式肆份，属地项目产业主管部门执壹份，属地税务主管部门执壹份，甲乙双方各执壹份，均具同等法律效力。

（二）本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（三）本协议如有未尽事宜，双方应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议有同等法律效力。

甲方：

法定代表人或授权代表：

日期：

