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

为有效促进土地资源节约集约高效利用，切实履行《 土地使用权出让公告》（ 字（20 ） 号）有关要求和《国有建设用地使用权出让合同》（ （20 ） 号）第四十五条约定，保证土地开发利用预期目标的实现，根据《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》(琼府〔2018〕3号）和供地文件有关要求，经甲乙双方同意，签订本协议：

一、本协议签约主体

甲方：

地址：

法定代表人：

乙方：

地址：

法定代表人：

二、地块基本情况

宗地编号：

土地位置：

土地用途：

用地面积： 平方米

计容积率建筑面积： 平方米

土地使用年期： 年（首期 年，次期 年，末期 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自由贸易港产业发展要求，同时承诺满足下列要求：

1.项目达产时间为签订《国有建设用地使用权出让合同》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，其他用地为扣除土地出让价款之外的所有投资总额，均不含有关税费）不低于 万元人民币（项目用地投资强度不低于 万元/亩）。

3.项目达产之日起，每五年累计的纳税总额不低于 万元人民币（亩均年税收不低于 万元/亩）。

4.项目达产之日起，每五年累计产值不低于 万元人民币（亩均年产值不低于 万元/亩）。

5.自项目达产时，项目引进并保有符合《海南自由贸易港高层次人才认定办法》要求的拔尖人才（含）以上等级的高层次人才 人。（可选）

6.项目按亩安置1名本地劳动力的标准，安排 名用工名额，在同等条件下优先招录本市县户籍居民。招录条件按人事劳动部门规定执行，同工同酬并遵照乙方规章制度管理。（可选）

7.项目达产之日起，每亩年均产值能耗不高于 吨标煤/万元。每年R&D经费投入强度（科研经费投入强度）不低于 %。（可选）

（二）土地使用权未达到法定转让条件的，乙方出资比例结构、项目公司股权结构未经土地所在地人民政府同意不得发生变动。

（三）乙方本宗土地及地上建筑物在土地使用年期内未经属地市县人民政府同意不得进行转让。经同意转让的，本协议约定的权利义务随之转移。

（四）乙方在项目达产时，应主动向甲方提出达产评价申请。

（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。属地自然资源和规划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。

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等情势变更影响，或不可抗力影响，短期无法正常开展生产经营活动的，应当及时书面通知甲方，甲方报经市县政府同意后，可给予乙方一定期限的宽限期。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。

五、履约评价

（一）甲方有权按照“谁提出标准、谁评估考核、谁履责监管”的原则，组织属地产业主管部门、税务部门等相关职能部门，对乙方项目建设情况是否符合本协议约定的各项土地开发利用关联条件进行履约监督及评价。

（二）履约评价分为达产评价、过程评价和到期评价。

达产评价在乙方提出达产评价申请时，或约定达产时间到期时组织开展。主要评价项目是否按约定形成生产能力，以及累计固定资产投资额等是否达到本协议第四条第（一）项约定条件。

过程评价自达产之日或约定达产之日起，在每五年届满之日前3个月组织开展一次。主要评价项目近五年累计纳税总额、累计产值、保有高层次人才等是否达到约定条件。

到期评价仅适用于约定有“弹性年期”的情形，在土地使用年限每次弹性年期到期前3个月组织开展。主要评价项目累计纳税总额、累计产值、保有高层次人才等是否达到约定条件。

达产评价与到期评价时间节点相差不超过1年时，合并组织开展达产评价。过程评价与到期评价时间节点相差不超过2年时，合并组织开展到期评价。

固定资产投资指标的完成数额，以具有相关资质的机构出具的评估报告数据为准；税收指标的完成数额，以土地所在地税务部门核算统计的数据为准。

（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，其他评价目标一般不做改变。

（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，并向属地市场监管部门、不动产登记主管部门通报及提请停止办理股权变更登记、不动产登记；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日内支付约定总额与实际上缴的差额作为违约金，或者向乙方退还已缴纳土地出让价款（不含已缴纳的税费）后收回土地使用权，若乙方名下的国有建设用地上存有建筑物、构筑物及其附着物的，由乙方自行清理。对上述形成的违约金，乙方逾期未缴纳的，可按规定申请法院依法追缴相关债务。

2.对投资强度、产值未达到约定标准、但达到约定标准50%（含）以上的，应在收到书面通知30日内分别按照实际差额部分占相应约定指标的比例，支付相当于该宗国有建设用地使用权出让价款同比例的违约金；对未达到50%的，可在收到书面通知30日内分别按照实际差额部分占相应约定指标的比例，支付相当于该宗国有建设用地使用权出让价款同比例的违约金，或者向乙方退还已缴纳土地出让价款（不含已缴纳的税费）后收回土地使用权，若乙方名下的国有建设用地上存有建筑物、构筑物及其附着物的，由乙方自行清理。对上述形成的违约金，乙方逾期未缴纳的，可按规定申请法院依法追缴相关债务。

3.同时发生多项违约行为的，如按照其中一项以收回土地使用权方式追究违约责任，其他违约责任可不再追究；如不涉及以收回土地使用权方式追究违约责任的，各项违约责任应分别追究。

（三）甲方违反本协议约定，拒为乙方办理“弹性年期”续期手续，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：

乙方：

法定代表人或授权代表：

日期：