

磐政〔2011〕87号

磐安县人民政府
关于印发磐安县工业投资项目管理
补充意见的通知

各镇人民政府，县政府各部门，金磐开发区，大盘山管理局，新城区，磐安工业园区，云山旅游度假区：

《磐安县工业投资项目管理补充意见》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一一年七月一日

磐安县工业投资项目管理补充意见

为全面提高工业投资项目质量,加快推进工业经济转型升级,促进我县工业经济持续健康发展,经研究,对工业投资项目管理提出如下补充意见。

一、本意见所称的工业投资项目是指在磐安县境内(不包括金磐开发区)受让土地新建、扩建的工业项目,及因破产、兼并、重组等原因需要受让土地的工业项目。

二、严格执行《磐安县制造业产业发展导向目录》,优先安排鼓励类工业项目。加强产业引导,提升传统产业,发展特色产业,培育新兴产业。

三、提高土地集约节约利用水平,严格控制用地规模。按照现行有关规定,鼓励提高投资强度、容积率,适当增加建筑密度,节约利用土地。加大闲置和低效工业用地的清理力度,实施“腾笼换鸟”工程。

四、在新城区、磐安工业园区落地的项目,若投资业主从事实业投资的,原则上要求原企业上年销售规模 3000 万元以上、纳税 150 万元以上;中药材和特色农副产品精深加工项目,条件放宽到上年销售规模 1000 万元以上、纳税 50 万元以上;在其它乡镇及乡镇工业功能区落地的项目,原则上要求原企业上年销售规模 500 万元以上、纳税 20 万元以上。在新城区、磐安工业园区落地的一般工业项目,固定资

产投资规模要求在 3000 万元以上，中药材和特色农副产品精深加工项目，固定资产投资规模要求在 1000 万元以上；在其他乡镇及乡镇工业功能区落地的项目，固定资产投资规模要求在 1000 万元以上。县内原有工业企业亩产税收未达标的，不安排新的工业用地。

五、凡在磐安县境内要求安排用地的工业项目，未经县工业投资项目管理领导小组及其办公室考察协调的，不得安排落地；因破产、兼并、重组等原因需要受让土地的工业项目，列入考察协调范围，否则不得办理土地、房屋产权过户手续；县城老城区、云山旅游度假区、大盘山自然保护区及其它生态敏感区，原则上不新安排工业用地，需要选址在以上区域的项目，需先经县政府同意，再组织考察协调；需要在新城区、磐安工业园区落地的工业项目，在组织协调前需先向县政府主要领导汇报。

六、引进单位、落地单位要做好项目的产品层次、工艺技术、环保能耗、业主素质、财务与纳税等情况的前期考察，其中财务与纳税情况要提供可靠的依据。落地意向地块、拟用地面积、开竣工期限等情况须经班子集体研究，主要负责人签字后，上报考察。区块要根据土地资源情况，对洽谈项目进行筛选，减少项目上报考察数量，提高项目质量，引进好项目、大项目。对于一年内不能供地的项目，原则上不上报县工业投资项目管理领导小组及其办公室考察协调。

七、县工业投资项目管理领导小组办公室要及时审核申报材料,对资料不齐、考察情况不全的项目要求一次性补齐;对符合规定的项目在 5 个工作日内决定是否安排考察。对需要组织考察的项目,县工业投资项目管理领导小组办公室自决定考察之日起 5 个工作日内组织考察。项目考察成员单位要落实 2 名以上工作人员,实行 A、B 角制度,及时参与考察。县工业投资项目管理领导小组办公室自考察后 5 个工作日内提出考察意见。对于固定资产投资 2000 万元以上、需用地 20 亩以上、项目落地意见有分歧、要求享受“一企一策”的项目,考察后 5 个工作日内提交县工业投资项目管理领导小组协调。县工业投资项目管理领导小组要及时召开工业投资项目协调会,重点就是否同意落地及用地面积、开竣工和投产时间、环保能耗等控制要求和其它需要明确的事项作出决定,并形成会议纪要。

八、建立全县规范统一的《工业项目投资协议书》,落地单位要与项目投资者就《工业项目投资协议书》有关内容进行认真、全面地协商,并按照协商一致的内容真实、准确地填写,签订的《工业项目投资协议书》在半个月内报县工业投资项目管理领导小组办公室备案。

九、已同意落地的项目,不得随意变更,确因市场行情、工艺技术突变等原因致使原有项目无法继续实施而需变更的,落地单位要与项目投资者充分协商,并报经县工业投资

项目管理领导小组办公室重新考察同意。对《磐安县人民政府关于印发磐安县工业投资项目管理若干意见的通知》（磐政〔2008〕44号）文件下发前引进至今未落地、未开工的项目和同意落地但已超过两年未落地、未开工的项目，要报县工业投资项目管理领导小组办公室重新审定。

十、工业项目竣工并经验收合格后，方可申请办理换发土地使用权证书，凭换发后的土地使用权证书办理房屋产权登记手续。

十一、新城区、磐安工业园区要安排一定的土地用于孵化园和标准厂房、多层厂房建设；鼓励小企业入园，妥善解决小企业用地问题，促进小企业和初创企业发展壮大。

十二、本意见自发文之日起执行。

附件：磐安县工业项目投资协议书

附件：

磐安县工业项目投资协议书

甲方单位: _____

乙方单位: _____

经磐安县工业投资项目管理领导小组及其办公室研究，甲方同意乙方投资的_____项目，落地在_____。为合理充分利用土地，防止土地资源闲置与浪费，确保该投资项目顺利实施，依据国家有关法律法规以及《磐安县工业投资项目管理若干意见》等规定，经甲乙双方协商一致签订本协议。

第一条 项目基本情况

项目固定资产总投资为_____万元以上，企业注册资本金为_____万元；项目建成达产后年销售产值为_____万元以上，年上缴税收为_____万元以上，

第二条 项目落地地址及用地面积

一、项目用地位于_____，四至为：东至_____；南至_____；西至_____；北至_____。详见红线图。

二、项目用地面积为_____亩。实际用地面积以《国有建设用地使用权出让合同》为准。

三、项目用地条件为_____。

第三条 用地性质及使用年限

项目用地性质为工业出让用地，只能用于本项目建设，乙方不得擅自转让或改变用途，使用年限为五十年。实际使用期限以《国有建设用地使用权出让合同》为准。

第四条 土地价款

项目土地价款由出让金和土地平整等费用组成：

一、土地出让价格为_____元/亩，土地平整等费用为_____元/亩，两项合计_____元/亩，总价款为_____万元。

二、土地价款分_____期由乙方支付给甲方。第一期：自本协议签订后_____日内交付_____%的价款，金额为_____万元；第二期：自本协议签订后_____日内交付_____%的价款，金额为_____万元；_____，其余价款金额为_____万元，在签订《国有建设用地使用权出让合同》时支付。

第五条 履约保证金

一、项目履约保证金为_____元/亩，计_____万元，由乙方支付给甲方。其中：开工保证金_____元/亩，投产保证金_____元/亩，亩产税收保证金_____元/亩，_____。

二、履约保证金不计利息，自本协议签订之日起_____日内一次性付清。

三、乙方在本协议约定的时间内开工建设主体工程的，在主体工程基础完成后，甲方即退回乙方的开工保证金。

四、乙方在本协议约定的时间内完成建设项目的，在通过县工业投资项目管理领导小组办公室竣工投产验收之日起10个工作日内，由甲方退回乙方投产保证金。

五、乙方按本协议约定实现亩产税收的，在次年的两月份，由甲方退回乙方亩产税收保证金。

六、_____。

第六条 开发和利用

一、甲方提供必要的水、电、道路等基础配套设施至本协议地块边缘（红线图边）。

二、乙方必须按照甲方要求进行规划设计和组织规范化施工，规划设计方案需报经甲方审核同意。

三、乙方同意下列各项建设要求（投资强度、容积率、建筑密度、各建筑物比例、层数、总高度、围墙、外墙、立面、建筑废料处理等各项要求）：_____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____。

四、乙方须自取得用地规划红线图后_____个月内完成项目总体规划设计；规划设计方案经甲方审核同意之日起_____个月内开工建设主体工程。

五、乙方须自项目开工建设之日起_____个月内建成投产，并通过县工业投资项目管理领导小组办公室竣工投产验收。

六、乙方不能按约定开工建设或建成投产的，应提前_____日向甲方提出延期开工或建成投产申请，经甲方同意可延期开工建设或建成投产时间，但两项合计延期时间最长不得超过_____个月

七、项目须在本协议约定的投产日开始_____年内，年亩产税收（指上缴的国、地税总额）达到_____万元以上。

八、乙方需变更建设项目的，须向甲方提出项目变更的书面申请及变更项目的申报材料，经审核同意后，方可变更建设项目。

九、乙方须按照有关法律法规、磐安县人民政府及其有关部门的规定，组织项目建设和生产经营活动，并服从甲方的监督管理。

第七条 其它约定

_____。

第八条 违约责任

一、乙方未能按约定的时间支付土地价款和履约保证金的，每逾期一日须按照逾期金额的千分之三支付违约金给甲方。逾期_____日以上的，甲方停止供地，乙方需向甲方再支付土地总价款_____%的违约金。

二、乙方未能按约定的时间开工建设主体工程的，乙方

缴纳给甲方的开工保证金作为违约金支付给甲方；若超过约定的主体工程开工时间 6 个月未能开工建设的，甲方向乙方收取土地总价款 10%的土地闲置费；若超过 12 个月未能开工建设的，甲方向乙方收取土地总价款 20%的土地闲置费；超过 24 个月未能开工建设的，乙方同意甲方收回土地使用权，甲方在扣除违约金、土地闲置费，没收履约保证金后，不计利息退回乙方已支付的土地价款。

三、乙方未能按约定时间建成投产的，乙方缴纳给甲方的投产保证金作为违约金支付给甲方；在逾期投产____月内，每逾期____个月投产，乙方须再向甲方支付土地总价款____%的违约金；超过____个月未能投产的，乙方同意甲方收回土地使用权，甲方在扣除违约金、没收履约保证金后，不计利息退回乙方已支付的土地价款，合法的建筑物由甲方委托法定机构进行评估，并由甲方以评估价收购，违法建筑以及临时用房不予作价补偿。

四、项目未能按约定时间达到亩产税收的，乙方缴纳给甲方的亩产税收保证金作为违约金支付给甲方，甲方还要按照磐安县人民政府及其有关部门规定的低效工业用地的处理方法进行处理，并不得享受县内工业经济有关的财政奖励。

五、乙方在项目建设过程中，造成闲置和低效工业用地的，甲方按磐安县人民政府及其有关部门规定的闲置和低效工业用地的处理方法进行处理。

六、未经甲方同意乙方擅自变更建设项目的，甲方没收全部履约保证金，并收回土地使用权。甲方在没收履约保证金后，不计利息退回乙方已支付的土地价款，合法的建筑物由甲方委托法定机构进行评估，并由甲方以评估价收购，违法建筑以及临时用房不予作价补偿。

七、由于甲方违反本协议给乙方造成经济损失的，其直接损失由甲方负责给予赔偿。

八、_____。

第九条 本协议未尽事宜由双方协商解决，协商不成的向当地人民法院诉讼解决。

第十条 本协议一式四份，甲乙双方各执两份。本协议经甲乙双方签字盖章后生效。

甲方（签章）：

法定代表（签章）：

代理人（签章）：

开户名称：

开户银行：

帐号：

乙方（签章）：

法定代表人（签章）：

代理人（签章）：

开户名称：

开户银行：

帐号：

签约日期：_____年____月____日