潮州市交通领域优先发展产业项目认定标准、扶持措施及相关监管意见

为进一步提升我市营商环境，促进我市交通领域高质量发展，根据《潮州市人民政府关于印发<潮州市优先发展产业项目用地供应管理办法>的通知》（潮府规〔2024〕3 号）“市各产业主管部门负责制订本行业优先发展产业项目的认定标准、扶持措施、监管意见和监管协议”要求，结合我市实际，明确潮州市优先发展产业交通建设和公共交通领域项目认定标准、扶持措施及监管意见如下。

一、认定标准

（一）交通建设和公共交通领域优先发展产业项目必须符合潮州市优先发展产业目录要求，同时交通建设领域项目应符合以下建设标准，对我市社会发展有重要促进作用，有利于加快我市交通发展：

1.符合《潮州市优先发展产业项目用地供应管理办法》，用于交通建设的公用设施用地。

2.列入国家或省重大建设项目。

3.总投资在1亿元(含1亿元)以上的建设项目。

（二）公共交通领域项目同时应有利于推进公共交通领域节能降碳和绿色转型，有利于公共交通行业结构优化升级和高质量发展。

（三）优先发展产业项目实行认定申报制度，交通建设领域项目具体由县区人民政府、凤泉湖高新区管委会组织认定，出具项目认定批复。在项目认定批复前，用地规模15亩以下或此前项目投资人已有项目落地我市的，报市产业主管部门备案；用地规模100亩以上的，由市产业主管部门出具意见后，报市人民政府备案。

二、扶持措施

（一）经县区人民政府、凤泉湖高新区管委会认定的优先发展产业项目，出让地价可按照不低于出让地块所在地级别基准地价的70%确定。若该项目对应上级有更优惠的用地政策，从其规定。

（二）对潮州市“优大强”企业申报优先发展产业项目认定的，在同等条件下给予重点扶持。

（三）公共交通项目对应上级有政策支持的，从其规定。

三、监管指导意见

（一）总体要求。潮州市优先发展产业项目监管坚持公正监管、规范执法，不断优化营商环境，坚持“全方位、多部门联动”的原则。

（二）监管措施

1.县区人民政府、凤泉湖高新区管委会作为优先发展产业项目监管的责任主体，负责与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。

2.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）须全面完成项目建设并试运营，试运营的缺陷责任期为2年。（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土地出让金总额的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土地出让金总额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土地出让金总额5%的违约金。（5）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、投产时间、投资强度、服务质量、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。

四、附则

（一）各有关部门按照职责分工做好项目相关监管工作。

（二）如有本措施及指导意见未规定情形，可提交市人民政府按“一事一议”决策。

（三）本措施及指导意见由市交通运输局、市自然资源部门负责解释，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\*\*\*局(产业主管部门) 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〕\*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

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；项目对应上级有政策支持的，甲方应指导并协助乙方按政策要求进行申报。

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，须一次性规划并只能分两期建设，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并试运营，试运营后的缺陷责任期为2年。

2.能效要求：乙方项目单位产品能耗须达到国家行业标准先进值。

3.环境保护：乙方项目建设和运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。

（二）乙方享有的权利

1.乙方按监管协议约定如期开工、完成整体竣工验收并投产的：经县区人民政府、凤泉湖高新区管委会认定的优先发展产业项目，出让地价可按照不低于出让地块所在地级别基准地价的70%确定。

2.乙方可获得政策支持，包括但不限于申报资金支持以及后续的国家、省以及市专项资金支持。

四、违约责任

 经甲方考核，乙方未履行本协议中承诺内容的，乙方应按以下约定承担违约责任：

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，须向甲方支付项目土地出让价款总额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%向乙方征缴土地闲置费；乙方逾期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、不可抗力等非乙方自身原因逾期的，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土地出让价款总额5%的违约金。

3、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，甲方有权提请土地主管部门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。

4、乙方违反本协议约定擅自转让或变更股权的，应向甲方支付项目土地出让价款20%作为违约金，并在约定期限内改正，逾期不改正的，甲方有权提请土地主管部门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，依法纳入企业信用记录并向社会公布，依法限制严重失信企业参与土地市场交易有关活动。

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但未满1年提出申请的，甲方在扣除出让合同定金后，退还乙方已支付的国有建设用地剩余出让价款（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年提出申请的，甲方在按照规定征收土地闲置费、扣除合同定金后，退还乙方已付剩余出让价款。

（3）超过土地供应合同约定的开工建设时间2年（含）提出申请的，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投产之后，乙方因自身原因无法运营，申请解除土地供应合同的，自然资源主管部门可以按照约定终止土地供应合同，收回建设用地使用权，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未经甲方同意不得迁移出潮州市。

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。

（以下为签署页）

甲方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

签订日期： 　年 月 日

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

签订日期： 　年 月 日