

DB 3205

苏 州 市 地 方 标 准

DB 3205/T XXXX—2024

工业用地“标准地+双信地+定制地”供应 管理规范

Specification of supply management for Industrial land "standard
land + mutual trust land + customized land"

(征求意见稿)

2024 - XX - XX 发布

2024 - XX - XX 实施

苏州市市场监督管理局 发布

目 次

前言	II
引言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 流程管理	1
5 标准地供应管理	2
5.1 前期规划	2
5.2 净地供应	2
5.3 构建准入指标体系	2
6 双信地服务管理	2
6.1 管理要求	2
6.2 出让阶段	3
6.3 成交阶段	3
6.4 交地阶段	3
6.5 竣工阶段	3
7 定制地配置管理	4
7.1 土地价格	4
7.2 “带条件”供应	4
7.3 供地方式	4
7.4 高标准厂房	4
8 全流程履约监管	5
8.1 信用评价	5
8.2 联合奖惩	5
8.3 退出机制	5
附录 A（资料性） 工业用地“标准地+双信地+定制地”供应管理流程图	6
附录 B（资料性） 投资发展监管协议书	7
参考文献	13

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由苏州市自然资源和规划局提出并归口。

本文件起草单位：太仓市自然资源和规划局、太仓市土地储备中心、苏州市自然资源和规划局、苏州市土地储备中心。

本文件主要起草人：李焱、王近、刘芝婧、冯晓蕾、邱玉婷、顾雅婧、王祝生、姜杨洋。

本文件为首次发布。

引 言

工业用地是实现国家产业发展和经济增长的重要资源，对于推动城市化进程、增强国家竞争力和提高居民生活水平具有重要意义。促进工业用地供应规范管理，既是确保宏观经济稳定运行的重要抓手，也是提升产业链供应链韧性和安全的重要基础。

健全完善工业用地“标准地+双信地+定制地”供应标准化管理流程，能够有效保障优先发展产业和重大项目落地，实现工业用地供应方式、服务模式、管理形式的标准化、双信制、定制式全链条服务，有利于提升用地服务效率，促进工业用地规划和开发，引导土地资源的合理利用，提高土地利用效率。

在充分总结苏州地区“标准地+双信地+定制地”供应管理经验的基础上，结合地方发展实际和企业用地报批服务需求，明确范围、流程、内容，助力各地复制推广，助力提升服务质量，优化政企互信的营商环境，增强政府治理能力。

工业用地“标准地+双信地+定制地”供应管理规范

1 范围

本文件规定了工业用地“标准地+双信地+定制地”供应管理的流程管理、标准地供应管理、双信地服务管理、定制地配置管理、全流程履约监管等要求。

本文件适用于工业项目“标准地+双信地+定制地”全过程管理，住宅用地、商服用地、公共管理与公共服务用地等可参照执行。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

标准地 standard land

在基本条件满足通水、通电、通路、土地平整等基础上，通过区域评估和提前评估，实现按行业分类和产业准入标准供应工业用地。

3.2

双信地 mutual trust land

基于工业用地标准地供应，参照政企互信和政企守信原则，加强政企对接，通过用地预申请、优化审批流程等方式，以“模块化、集成式、可选择”政府服务承诺清单为企业提供菜单式全流程服务，实现“交地即开工”。

3.3

定制地 customized land

在工业用地标准地供应和双信制服务基础上，旨在统一政府和企业需求，快速服务企业开工建设，集成地价、供地等政策，保障优先发展产业和重大项目落地。

4 流程管理

4.1 在工业用地供应规划中，标准地是基础，双信地是在此基础上提供高速、高端服务，定制地是根据特定需求对企业提供个性化规划和定制。工业用地“标准地+双信地+定制地”全流程供应包括标准地规划先行、净地供应、供地准入指标以及双信地出让、成交、交地、竣工验收等内容，其中在部分环节中增加定制地服务，具体流程图参见附录A。

4.2 在工业用地规划中，首先确定工业用地的总体规划方案，再依据方案进行标准地规划，确定具备一定规模和基础设施设备的标准工业用地，满足一般工业企业的基本要求。

4.3 基于标准地，遵循“政企互信+政企守信”的原则，对预申请、优化审批流程等流程进行优化，以双信地提供高效服务。

4.4 宜针对特定的需求提供定制规划，根据企业的具体需求进行个性化的规划和定制，以最大程度满足企业的生产和经营需求。

5 标准地供应管理

5.1 前期规划

5.1.1 应定期开展工业用地调查分析，掌握工业用地利用状况，整合资源优势编制产业地图。

5.1.2 应按照“总量控制、集中连片、分类优化、提质增效”原则，对国土空间规划中因地制宜划定工业用地保障线（控制线）和产业保护区块，明确范围、布局、用途、开发强度和空间层次等要求，统筹地上、地表、地下空间利用。

5.1.3 宜鼓励开发区、工业园区在单宗工业用地内配套工业邻里中心，统一提供生产服务、行政办公、生活服务等设施。

5.2 净地供应

5.2.1 综合评价

应在各类开发区、工业园区等有条件的区域，按照“多评合一”的原则，对地块统一开展交通影响预评价、气候可行性论证、土壤污染状况调查、地下文物资源调查、压覆矿产资源调查、地质灾害危险性评估、地震安全性评价等综合评价工作，形成“用地储备验收单”。

5.2.2 净地整理

应实现地上、地表、地下空间以及权属“立体净地”整理，并按照“五通一平”的原则，对工业用地整理作处理下要求：

- 地上净：做到地面上房屋拆迁完毕，妨碍施工建设和土地利用的电线杆等基础设施及树木全部清理完成；
- 地下净：做到地下暗桩暗河、深埋地下的管线等清理完工；
- 权属净：做到土地占有、使用和收益权清晰，无权属纠纷。

5.3 构建准入指标体系

宜结合控制性详细规划、项目准入等实际要求，分行业、区域制定，定期更新当地最低标准的工业用地供应准入指标体系，增加开发强度、起止深度、空间层次和建设时序等经济、社会、约束性指标。包括但不限于：

- 容积率；
- 投资强度；
- 亩均税收；
- 节能；
- 环保等。

6 双信地服务管理

6.1 管理要求

6.1.1 应兼顾效率与公平，完善要素交易规则和服务，消除信息不清、项目不明确等用地问题。

6.1.2 宜建立双信机制，坚持政企互信守信，企业竞得土地后签订出让合同前，明确权利和义务和违约责任。政府提供服务高速通道，企业按约开发建设、投工投产。

6.1.3 审批部门应推行并联审批，实现“多审合一”“多验合一”“多测合一”等联动推进机制。

6.2 出让阶段

6.2.1 用地预申请

应根据用地预申请，及时收集拟供应地块预申请书和“模块式”选择方案等材料。

6.2.2 出让底价

市、县（区）自然资源主管部门应根据拟供地块的条件和土地市场情况，委托具有土地估价资质的土地或不动产评估机构，对拟供应地块的正常土地市场价格进行评估，为集体决策确定土地出让底价提供参考依据。

6.2.3 集体决策

6.2.3.1 应按照“集体研究、依法决策、结果公示”原则，由相关部门共同参与土地供应集体决策。

6.2.3.2 可采取集体决策会审方式，根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况等，综合确定土地竞买底价、起始价和保证金。

6.2.4 方案与活动

6.2.4.1 应拟定出让方案，出让方案包括拟出让地块的具体位置、四至、用途、面积、年限、土地使用条件、供地时间、供地方式、建设时间等。属于混合用地的，明确各类具体用途、所占面积及其各自的出让年期。

6.2.4.2 按批准方案制定并发布出让文件，在江苏土地市场网及网上交易系统发布出让文件，按照文件规定的时间、方式组织出让活动。出让文件包括出让公告、竞买须知、土地使用条件、竞买申请书、成交确认书、投资发展监管协议、国有建设用地使用权出让合同文本等。

6.2.4.3 预申请人根据出让文件提出竞买申请，提交所需报名材料，在规定期限内交纳竞买保证金，并在规定时间内进行竞价。

6.3 成交阶段

6.3.1 确定竞得人后，对竞得人竞买资格进行复核，复核通过后，与竞得人签订《成交确认书》。

6.3.2 竞得人应与市、县（区）自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》和县级以上人民政府或省级以上开发区签订《“标准地+双信地+定制地”出让模式投资发展监管协议书》（参见附录B）。

6.4 交地阶段

6.4.1 市、县（区）相关职能部门应通过容缺受理、限时办结、共性材料一次备案、权籍调查成果沿用等方式办理交地手续。

6.4.2 市、县（区）相关职能部门应在交地日发放《不动产权证书（国有建设用地使用权）》，按承诺期限发放《建筑工程施工许可证》以及《图审合格证》。

6.5 竣工阶段

6.5.1 市、县（区）相关职能部门应按照工业用地地上房屋办理不动产首次登记。

6.5.2 竞得人应按照合同和监管协议约定，按时开工竣工，按期投产达产。

6.5.3 项目竣工后，市、县（区）相关职能部门负责牵头组织建设工程开展竣工联合验收。

7 定制地配置管理

7.1 土地价格

7.1.1 应优先发展省、市重要集群产业且用地集约的工业项目，以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。

7.1.2 宜完善弹性出让年期制度，依法合理确定租赁和弹性年期出让年限，鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等多种方式差异化供应工业用地。

7.2 “带条件”供应

市、县（区）自然资源主管部门应在国家政策允许且不影响公平、公正竞争的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求等作为工业用地供应条件的“模块式”选择方案。

7.3 供地方式

7.3.1 可结合实际，采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等多种方式差异化供应工业用地，通过综合评估认定达标后按约定办理供地手续。

7.3.2 可通过竞单位面积地价方式确定土地使用股权人，一次签订有偿使用合同，明确相应的竣工时间要求，按合同约定支付土地出让价款自有偿使用合同签订之日起两年内，按照土地使用标准分期办理完供地手续，且不得改变土地用途。

7.3.3 应在必要环节提供高效服务，创新提出“模块式、可选择、集成化”服务，围绕“成交、交地、竣工”三个阶段，提供8个服务模块，形成个性化“定制套餐”（见图1），供企业根据自身情况权衡选择。

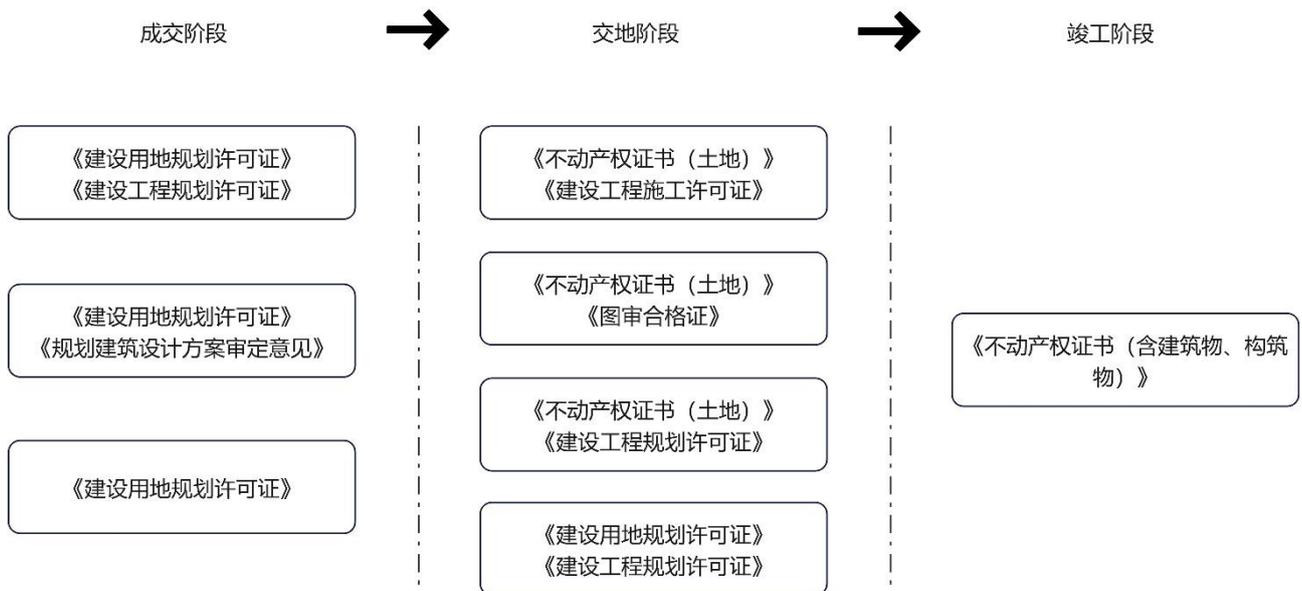


图1 “定制式”供地方式

7.4 高标准厂房

以土地使用权作价出资或者入股方式供地，规划建设高标准厂房，分批引导产业链、供应链企业落地。

8 全流程履约监管

8.1 信用评价

8.1.1 宜建立工业用地“标准地+双信地+定制地”信用评价体系和严重失信名单制度。

8.1.2 宜建立健全的工业用地“标准地+双信地+定制地”全过程信用档案，事前进行信用核查，事中根据企业方的定制服务模式选择，对流程跟进、业务配合度、项目进展等进行打分，事后对企业承诺行为信息和履约情况进行征集、记录、评价和应用。

8.2 联合奖惩

8.2.1 宜根据项目开工、竣工验收、达产复核情况按约定予以奖惩。

8.2.2 未约定整改期限或整改后仍不能达到相关规定约定的，依据有偿使用合同和投资发展监管协议约定追究违约责任；按约定解除有偿使用合同和投资发展监管协议，并收回土地使用权的，相关违约行为纳入信用管理并向社会公开。

8.2.3 针对严重失信的用地企业，依法依规采取联合惩戒措施，对如期履约、示范效应良好的企业给予适当扶持。

8.3 退出机制

8.3.1 应结合地方实际及项目情况，在投资发展监管协议中约定退出环节的处置方式。

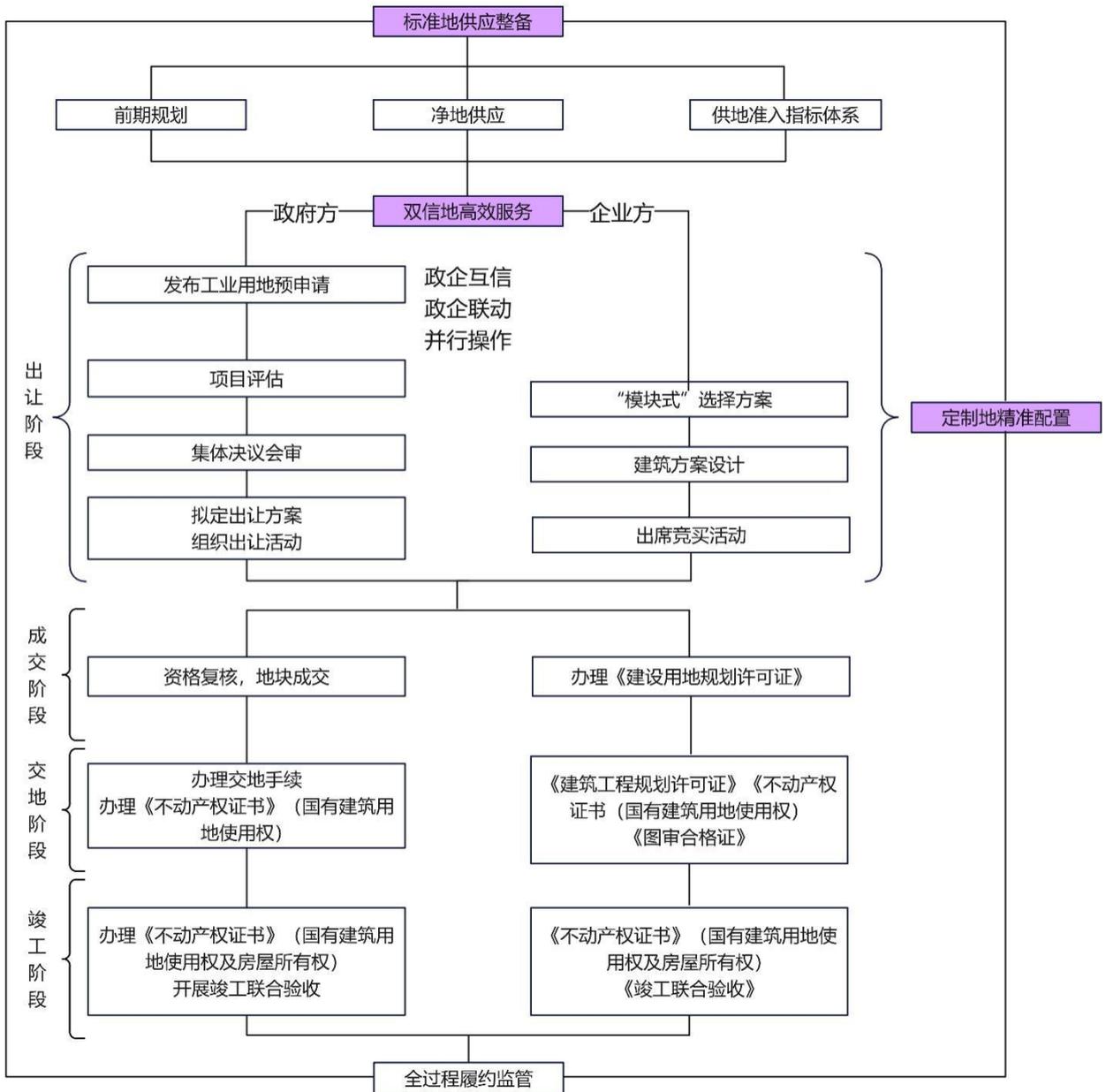
8.3.2 因土地使用权人自身原因造成违约且须无偿收回土地使用权的，明确地上建筑物的处置方式，采取残值补偿、无偿收回、由土地使用权人恢复原状等方式予以处置。

8.3.3 在约定的开工日期之前或达产之后，因土地使用权人自身原因无法继续开发建设或运营的，可由土地使用权人申请，按约定解除有偿使用合同和投资发展监管协议，收回土地使用权，返还剩余年期土地价款和地上建筑物补偿。

附录 A
(资料性)

工业用地“标准地+双信地+定制地”供应管理流程图

工业用地“标准地+双信地+定制地”供应管理流程图见图A.1。



图A.1 工业用地“标准地+双信地+定制地”供应管理流程图

附录 B
(资料性)
投资发展监管协议书

投资发展监管协议书参考样式如下：

“标准地+双信地+定制地”供应服务模式
投资发展监管协议书

甲方（县级以上人民政府或省级以上开发区）： _____
通讯地址： _____
邮政编码： _____
电 话： _____
传 真： _____

乙方（竞得人）： _____
注 册 地 址： _____
联 系 人： _____
通 讯 地 址： _____
邮 政 编 码： _____
电 话： _____
传 真： _____

第一章 总则

1.1 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《江苏省土地管理条例》《中共江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94号）等法律、行政法规及土地资产配置规定，为深化工业用地市场化配置改革，实行“标准地+双信地+定制地”出让模式，推动工业用地全周期管理，促进高质量发展，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本协议。

1.2 乙方充分知晓并自愿遵守江苏省和_____市（县区）工业项目和工业用地管理要求，依法承担法律责任。

1.3 本协议项目为实行“出让合同+投资发展监管协议”方式管理。本协议作为国有建设用地挂牌出让文件的组成部分。乙方竞得国有建设用地使用权后，应在签订《成交确认书》后、签订《国有建设用地使用权出让合同》前签订本协议，并按本协议约定方式缴纳履约保证金。《国有建设用地使用权出让合同》提前终止的，本协议自动提前终止。

第二章 地块概况

2.1 本协议中宗地为_____市区_____街道（乡镇）地块，挂牌编号：_____，位于_____。用地范围四至：东至_____，南至_____，西至_____，北至_____。土地用途为_____，面积为_____平方米。

2.2 国有建设用地使用权出让年限为_____。

2.3 其他：_____。

第三章 投资建设要求

3.1 本协议中宗地准入产业类别为_____，总投资额为_____，拟建设内容为：_____，其他：_____。

3.2 时间进度要求为：

在实际交地之日起_____个月内开工建设。实际交地日期以签署交地确认书日期为准，实际开工时间以最早一期施工许可证的核发日期为准。

在开工之日起_____个月内竣工，最长不得超过_____个月。实际竣工时间以整宗项目最后一期的《建设工程规划核实合格证》时间为准。

在通过竣工验收之日起_____个月内达产。

其他：_____。

3.3 投入产出要求：

固定资产总投资不低于人民币_____万元（小写_____万元）。

亩均投资强度不低于人民币_____万元（小写_____万元）。

在交地后年内（即_____年_____月_____日之前），亩均产值不低于每年人民币_____万元（小写_____万元），亩均税收不低于每年人民币_____万元（小写_____万元）。

其他：_____。

3.4 外资要求为：

乙方或乙方设立的项目公司，须在_____年_____月_____日前实际完成外资累计到账不低于美元或等额外币_____（按资金入账日或中国人民银行发布的人民币汇率折算）。

其他：_____。

3.5 乙方同意本协议投资建设的项目达到以下要求：

乙方注册资本不低于人民币_____万元；

就业要求：_____；

生产研发投入不低于人民币_____万元；

单位能耗增加值不低于人民币_____元/吨标准煤；

单位排放增加值不低于人民币_____元/吨标准煤；

单位电耗税收_____；

单位能耗销售收入_____；

单位主要污染物税收_____；

其他：_____。

3.6 履约保证金要求：

乙方在本协议签订之日起5个工作日内，按照国有建设用地出让成交价款_____%的标准合计人民币_____万元（小写_____万元），以现金 见索即付型保函（保函有效期应不少于履约考核时点）形式向甲方指定的以下专用账户缴纳履约保证金。

开户行：_____；

户名：_____；

账号：_____。

履约保证金分为五部分。其中，开工履约保证金占履约保证金的_____%，竣工履约保证金占履约保证金的_____%，投产履约保证金占履约保证金的_____%，达产履约保证金占履约保证金的_____%，安全生产履约保证金占履约保证金的_____%。

其他：_____。

3.7 安全生产要求：

乙方应设置名专职安全员并报甲方备案。甲方就安全文明生产事项对安全员提供指导、进行安全教育。

乙方应严格遵守安全生产等相关管理规定，加强自查并接受甲方监督、检查和指导。

发生重大伤亡或其他安全事故的，乙方应及时报告甲方。

其他：_____。

第四章甲方权利及义务

4.1 甲方应根据国家和市（县）产业导向要求，为乙方提供指导性服务。

4.2 甲方向乙方提供建设、投产、运营的基本条件，为按期建设提供便利。

4.3 甲方积极协助乙方申请国家、省、市、园区等各级优惠政策。乙方按规定可以享受的各级政府普惠扶持政策与本协议约定不一致的，双方另行商定后通过书面形式确认。

4.4 甲方全面协助乙方办理项目立项、建设、生产经营等相关审批手续，协助乙方协调建设过程中的相关事项。

4.5 甲方对本协议履约保证金施行专款专用，专户统一管理，不得挪用。乙方绩效评估达到相应要求的，甲方应当按照本协议的约定返还履约保证金。

4.6 甲方分阶段对下列指标进行评估：

投入强度_____；

亩均产值_____；

亩均税收_____；

单位能耗增加值_____；

单位排放增加值_____；

其他：_____。

经评估，乙方未能达到本协议约定要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

4.7 因乙方原因导致土地闲置的，甲方有权提请按照相关法律法规进行处置。

4.8 甲方负责相关指标全周期评估，因评估指标涉及相关职能部门的，按照下列方式进行确认：

发改部门负责综合能耗、亩均产值的确认。

工信部门负责总投资额、固定资产投资强度的确认。

财政部门负责差别化税收政策情况的确认。

税务部门负责亩均年税收的确认。

市场监管部门负责企业分立、合并等事项的确认。

生态环境部门负责单位排放标准的确认。

应急管理部门负责安全生产情况的确认。

自然资源部门负责土地、规划相关事项的审核确认。

4.9 甲方建立对乙方的承诺行为信息和履约情况进行征集、记录、评价和应用机制，将乙方落实履约行为信息记入信用档案，并提请相关部门依照国家和省市县规定纳入公共信用信息系统，依法供查询或予以公示。针对严重失信的企业，甲方有权采取联合惩戒措施。

第五章 乙方权利及义务

5.1 乙方按照本协议及出让合同约定进行建设、运营的，甲方按照下列期限返还履约保证金：

经甲方认定，乙方按时开工的，即，甲方在书面确认后____日内，返还乙方履约保证金的____%；

经甲方认定，乙方按时竣工的，即，甲方在书面确认后____日内，返还乙方履约保证金的____%；

经甲方认定，乙方按时投产的，即，甲方在书面确认后____日内，返还乙方履约保证金的____%；

经甲方认定，乙方按时达产的，即，甲方在书面确认后____日内，返还乙方履约保证金的____%；

经甲方认定，乙方满足安全生产要求的，即，甲方在书面确认后____日内，返还乙方履约保证金的____%。

按照前款返还履约保证金的，按照同期存放银行存款利率计息 不计息。

5.2 在建设、运营过程中发生污染的，乙方应承担土壤和地下水地质环境调查、评估及修复的相关费用。经相关部门认定，造成严重环境污染的，甲方有权追究乙方违约责任。

5.3 乙方承诺按照本协议第二章和第三章约定的进度开发建设，但因政府、政府有关部门或者不可抗力等原因造成不能按期动工开发的，经批准办理延期开工手续的除外。

5.4 竣工验收合格并取得《建设工程规划核实合格书》后____个月内，乙方应当向甲方提出申请，对总投资额、亩均投资强度进行评估。

5.5 乙方在达产后应当向甲方提出申请，对亩均产值、亩均税收进行评估。

5.6 甲方对本协议约定的相关指标进行评估时，乙方应主动配合，提供相关资料。

5.7 乙方取得本协议宗地只能用于本协议约定的产业用途，未经甲方及相关管理部门批准，不得擅自改变产业内容和用地性质，不得擅自以分立合并、联营、对外投资等方式转让国有建设用地使用权及建（构）筑物。

5.8 本协议约定的宗地基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后30日内，向甲方申请办理宗地基本情况变动备案。

5.9 乙方确需将建（构）筑物对外出租的，应向甲方申请，经甲方同意，按照相关法律法规及本协议下列要求执行：

入驻企业必须是符合产业导向要求的企业；

入驻企业需为甲方管辖区内注册企业；

其他：_____。

5.10 乙方在未通过相关指标评估前转让土地使用权的，除满足国有建设用地使用权转让的法律、法规、政策规定和本协议其他约定外，还需书面征得甲方同意，并将本协议如实告知转让的受让方，本协议权利义务由转让的受让方承担。

根据《国有建设用地使用权出让合同》的相关约定，国有建设用地使用权全部或部分转让后，本协议和国有建设用地登记文件中载明的权利、义务随之转移。转让的受让方应提请甲方重新签订投资发展监管协议。

根据《国有建设用地使用权出让合同》的相关约定，土地使用权全部或部分出租后，本协议和土地登记权证中载明的权利、义务仍由乙方承担。

5.11 国有建设用地使用权到期后，按照国家和省有关非住宅国有建设用地使用权续期规定和政策办理。

第六章 违约责任

6.1 乙方违反本协议第3.7条的约定的，应承担下列违约责任：

乙方违反安全生产相关管理规定，未按安全标准施工的，甲方有权责令整改并按照每次人民币_____元的标准没收安全生产履约保证金。

乙方发生重大伤亡或其他安全事故，未及时报告或隐瞒不报的，甲方有权没收安全生产履约保证金，并由乙方承担由此造成的一切损失。

乙方在建设运营过程中发生重大安全事故，经应急管理部门认定的，甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

其他：_____。

6.2 乙方违反本协议第5.2条的约定，未经甲方同意，未能按照进度开发建设的，甲方有权没收相应阶段的履约保证金。乙方经甲方多次书面通知仍不按照进度开发建设，甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

6.3 竣工后____个月内，甲方对投入情况进行阶段评估。阶段评估结果达不到本协议约定标准的，甲方有权责令乙方在____个月内整改到位。

乙方在甲方通知整改期限内仍不能达到本协议约定标准的，甲方有权没收相应阶段的履约保证金。乙方经甲方多次书面通知仍不整改到位，甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

6.4 在达产后初始运行期届满60日内，甲方对产出情况进行阶段评估。

经评估达不到本协议约定标准的，甲方有权责令乙方在月内整改到位。

乙方整改后，产出仍达不到约定标准____%的，甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

乙方整改后，产出达到约定评价标准____%及以上但达不到本协议约定标准的，应当按年补缴本协议约定的税收与实际缴纳税收的差额作为违约金。

乙方在收到甲方补缴违约金通知后____个月内未予补缴的，甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

6.5 正常运营后，甲方逐年对本协议第4.6条约定的指标开展过程评估。阶段评估结果达不到本协议约定标准的，甲方有权责令乙方在个月内整改到位。

乙方在甲方通知整改期限内仍不能达到本协议约定标准的，甲方有权提请收回国有建设用地使用权。

6.6 甲方根据前款约定提请收回国有建设用地使用权的，有权按照下列方式处理：

返还剩余年限土地出让价款（不计息）；

由甲方收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并按照收回决定时点评估本地块范围内建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予乙方相应补偿；

由甲方无偿收回本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施；

由乙方自行移动并拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

其他：_____。

6.7 出让合同约定的使用年期到期前，甲方进行续期评估。乙方未提出续期申请，或提出续期申请但评估后不符合条件的，国有建设用地使用权到期后，本协议终止。

6.8 乙方有下列违约行为的，甲方有权按照国有建设用地使用权出让价款的____%追究乙方的违约责任：

乙方违反本协议约定，未经甲方及相关管理部门批准，擅自分立合并、联营，擅自将出让宗地及建（构）筑物作为出资对外合作投资等方式变相转让建设用地、房产的；

乙方未经甲方同意擅自改变土地和建（构）筑物性质作商业或其他用途的；

其他：_____。

第七章 不可抗力

7.1 双方任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行，在采取一切必要的补救措施后仍未能避免损失发生的，双方就责任承担问题另行协商确定。

7.2 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第八章 适用法律及争议解决

8.1 本协议的订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律、法规、规章及江苏省的相关规定。

8.2 因履行本协议发生争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，按照下列约定处理：

向申请仲裁；

依法向人民法院提起诉讼。

第九章 名词解释

9.1 亩均投资强度（固定资产投资强度）是指，出让宗地范围内单位土地面积上的固定资产投资额。反映单位土地上固定资产投资情况，是衡量土地投入水平的重要指标。计算公式为：

亩均投资强度=固定资产投资÷出让宗地总面积（万元/亩）

其中，固定资产投资包括厂房、设备和地价款，厂房和设备的投资额按照建成进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计算，地价款按照《国有建设用地使用权出让合同》约定成交金额计算。

9.2 亩均产值（土地产出率）是指，出让宗地范围内单位土地面积上的主营业务收入。反映单位土地上项目的产出情况，是衡量土地产出水平的重要指标。计算公式为：

亩均产值（土地产出率）=主营业务收入÷出让宗地总面积（万元/亩）

9.3 亩均税收（土地税收产出率）是指，出让宗地范围内单位土地面积上缴纳税金数额。反映单位土地上的税收情况，是衡量土地产出水平的另一个重要指标。计算公式为：

亩均税收（土地税收产出率）=缴纳税金总额÷出让宗地总面积（万元/亩）

其中，缴纳税金总额为一个自然年度内，企业实际向各级税务部门缴纳的所有税金的合计。

第十章 附 则

10.1 本协议在中华人民共和国江苏省 市 县（市、区）签订，自双方签订之日起生效。

10.2 本协议双方当事人均保证本协议中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

10.3 本协议和附件共页，以中文书写为准。

10.4 本协议的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

10.5 本协议未尽事宜，可由双方约定后作为协议附件，与本协议具有同等法律效力。

10.6 本协议一式肆份，甲乙双方得人各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（章）：_____

乙方（章）：_____

法定代表人（委托代理人）：_____

法定代表人（委托代理人）：_____

（签字）：_____

（签字）：_____

日期：_____

日期：_____

参 考 文 献

- [1] 《江苏省自然资源厅关于印发〈工业用地“标准地+双信地+定制地”供应服务指南（试行）〉的通知》（苏自然资函〔2023〕488号）
 - [2] 《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2006〕307号）
 - [3] 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）
 - [4] 《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）
 - [5] 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）
-