南靖县人民政府文件

靖政综规〔2023〕1号

南靖县人民政府关于
印发《南靖县招商项目管理办法》的通知

各镇人民政府，南靖高新园、土楼管委会，县直有关单位:

现将《南靖县招商项目管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

南靖县人民政府

2023年2月22日

南靖县招商项目管理办法

为进一步提高项目洽谈对接和落地实效，围绕“4+2”产业，全面做好“产业发展项目建设提升年”招商工作，为全县“比项目招商”提供项目支撑，制定《南靖县招商项目管理办法》，具体内容如下:

一、招商项目库管理机制

1.建立招商项目库和客商资源库，根据产业链图谱征集重点招商项目和重点对接客商的相关信息，分产业类别实行统一编号建立电子台账，并注明招商单位及招商对象联系人。

①收集和获取的项目、客商信息来源包括：客商登门拜访，镇(园)、土楼管委会小分队招商，县领导带队招商，推介会招商，以及所有县直单位可利用的相关资源等。

②信息收集方面包括：全面了解企业、客商情况及投资信息，包括投资主体的规模、产值、效益、产品、技术、环保、资信、法人等情况，投资项目的投资规模、投资方式、市场前景、环境影响以及占地、产值、税收等方面情况。

2.建立动态管理机制，实行滚动管理，各单位、镇(园)、土楼管委会广泛收集招商项目信息，搭建信息联动平台，形成项目信息收集、筛选、传递、跟踪全过程畅通的工作机制，对考察对接意向项目进行核实，纳入目标考核。

3.收集核实后每月25日前，镇(园)、土楼管委会将招商项目情况更新汇总至县招商办，县招商办根据上报的项目

库、客商资源库进行分门别类，根据台账梳理出重点项目、重点对接客商名单上报县分管招商领导，县分管招商领导审核后再上报县主要领导。

二、项目洽谈机制

1.前期准备。县招商办根据信息收集情况分析，对重点项目、重点客商确认进行初步考察，并报分管县领导同意后，做好接洽考察工作方案确定考察内容和时间，在半个月内组织有关人员对客商进行接洽考察（登门拜访或客商来访）。

2.初步考察。根据考察工作方案，县领导参与分管县直单位和挂钩镇（园）、土楼管委会招商，实行目标任务“捆绑”，主动参与挂钩分管部门客商接待、项目洽谈，进行初步考察，并赠送相关招商资料，如南靖概况宣传片、投资指南、双招双引画册、优惠政策文件等材料，同时向对方就上述资料作详细介绍。

3.进一步考察。经初步考察后，镇（园）、管委会进一步了解对方投资意向、项目情况、企业情况，重点对对方要求我方提供的投资条件进行咨询，接洽后一周内将情况上报县招商办和县分管领导，由分管招商县领导根据初步考察情况带领相关县直单位和挂钩镇（园）、管委会、银行等部门进一步根据招商对象条件要求进行商谈。

4.项目洽谈。重大项目前期谈判工作由县招商引资领导小组负责统筹，县工信局牵头，各镇（园）、管委会具体负责，

各要素保障部门及行政审批部门协同推进，及时协调解决重大项目在洽谈、选址、政策支持等前期对接过程中的问题。待项目较为成熟时由县委或县政府主要领导进行确定性考察、商谈。

三、签约机制

1.县招商办根据具体招商项目情况，组建招商项目评估小组；由县工信局组织牵头，组织项目评估小组对招商项目的投资额度、投资强度、纳税额度、环境影响、市场前景等情况集中进行分析、论证、评估。

2.评估小组根据评估提出应给予对方的优惠政策，满足对方投资要求的初步建议，同时上报县分管领导。

3.每月召开一次招商引资领导小组会议。①选商选资，从招商项目库中及客商资源库中确定筛选下个月主攻方向的招商对象；②对前期经过几轮考察明确且条件成熟企业给予用地和合同确定；③超出招商政策范围、一事一议招商项目经招商引资领导小组会后还报县政府常务会（必要时报县委常委会）集体研究通过，再签订合同。

4.由镇（园）、管委会与投资企业共同拟定投资协议书主要合同条款，双方主体代表就项目的主要问题和合同的主要条款进行协商，形成洽谈纪要，并上报县分管领导批示；根据县分管领导批示意见和对方要求，起草投资协议书草案文本，并按法定程序报双方审批，按双方审批意见起草协议书

正式文本。适时举行集中签约活动，特别重大项目可单独进行签约。

四、落地服务专班机制

1.项目合同签订后，由项目载体镇（园）、管委会牵头，会同县发改、工信、自然资源、生态环境、住建、水利、市场监管等部门，进一步优化精简审批流程，限期办理审批手续。各载体镇（园）、管委会严格按照协议约定条款制定项目落地开工建设时序表，相关职能部门配合，确保项目如期开工、按期竣工和投产运营。招商引资领导小组根据项目落地开工条件情况，提供一个从征迁、办证、银行等有关手续服务专班，专班明确责任人及手机号，重大项目建立微信群进行实效服务;

2.每个项目均由县领导挂钩，一名镇（园）、管委会或县直单位领导负责全程落实。各载体镇（园）、管委会负责制定相应产业项目履约评估体系，并组织实施履约考核。对严格履约的项目，按照协议约定兑现招商引资优惠政策；对投资者严重违约的项目，按协议条款和相关法律法规进行清退，严控资源的闲置浪费。

五、责任清单机制

1.围绕项目落地开工，对项目进展过程中的工商注册、项目备案、税务登记、银行对接、项目征迁、手续办理等制定完成时限责任清单，并上报县招商办备案。

2.挂钩县领导牵头，及时推动项目落地中存在的困难问题，涉及重大问题及时报送县主要领导研究推动。

3.责任清单将实行智慧南靖政务线上监控，及时提醒事项办理时限及通报未推进环节情况。

六、规范约束机制

1.各镇（园）、土楼管委会需根据县制定规范的招商项目投资协议范本（详见附件），明确项目投资总额、每亩投资强度、开工竣工投产时限、固定资产投资强度、每亩税收贡献、履约投资保证金等要素，筛选优质项目，约束项目按时序按进度落地投产，确保资源利用最大化。

2.制定重大招商项目亩均效益考核和违约追责执行机制，明确各项考核指标及追责具体措施，具体如下:

重大招商项目须达到纳税额500万／年；投资强度200万元／亩；按照“亩均论英雄”要求分行业,税收强度≥食品行业：≥8万元／亩，电子：≥12万元／亩，精密机械：≥6万元／亩，新能源：≥10万元／亩，其他行业：≥10万元／亩。

①项目纳税额、固定资产总投资、投资强度和税收强度未达到合同约定标准的，项目投资方须按实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并继续履约。

②项目在交地之日（以《交地确认书》日期为准）起第24个月向后顺延12个月为考核期的第一年，每年考核一次，

连续考核5年。在每个考核年度内，由财税部门牵头进行考核，当项目投资方任一考核年度亩创税收未达到所规定税收强度标准,(创税收指该地块内项目投资方实际缴纳入库的增值税和企业所得税的总额，并按实际用地面积计算亩创税收)，项目投资方应按年度未达到的差额在当期考核后15个工作日内交付当年度的项目补偿费，未给予的优惠政策不再给予；如项目投资方未按照上述标准和期限支付项目补偿费，县政府有权向项目投资方追索该款项，项目投资方还须以应交补偿费为基数、按1‰/天的标准，根据实际逾期天数加付违约金。因本条约定向项目投资方追讨补偿费、违约金所产生的追索费用（包括但不限于律师费、保全费、担保费、差旅费等其他费用）由项目投资方承担。

附件：南靖县项目投资协议范本

附件

协议编号：协议〔20XX〕_号

南靖县项目投资协议范本

项目名称：_____

投资方：_____

年　　月　　日

XXX 制

本协议当事人双方：

引资方：_____（以下简称“甲方”）

投资方：_____（以下简称“乙方”）

第一章　　总　则

第一条　根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》和相关法律、法规，双方本着平等、自愿、诚实信用、互利互惠的原则，现就乙方在XXX内投资创办项目订立本协议。若无特别约定，本协议中所指货币均为人民币。

第二章　　项目投资概况

第二条　甲方同意乙方选址在_____进行（以下简称“本项目”）的投资建设、运营，乙方拟预约用地面积约___亩。

1.拟预约用地面积含代征道路绿地，代征道路绿地面积原则上不超过预约用地面积的20%且不予办证，并以预约用地挂牌成交价的80%据实核算，代征道路绿地不能作为建设用地，政府因规划建设需要可无偿收回。

2.项目用地面积及界址红线以乙方与自然资源部门签订的《国有建设用地使用权出让合同》及相关附件图纸为准。

3.项目用地性质为工业用地，土地使用年限50年，起算日期和终止日期以乙方取得的《不动产权证书》载明日期为准。

第三条 乙方本项目总投资约____亿元，主要建设_____，所需用电负荷约___KVA；乙方本项目自交地之日（以《交地确认书》日期为准）后第__个月开始年创产值达亿元以上,并保证前五年每年亩创税收在__万元及以上(创税收指该地块内乙方项目实际缴纳入库的增值税和企业所得税的总额，并按实际用地面积计算亩创税收)。

第四条 乙方于本协议签订之日起 30 日内将公司迁入XXX或新设立控股、全资独立企业法人公司（以下简称“乙方目标公司”）负责本项目的建设、运营。乙方目标公司迁入或注册设立后，本协议中乙方的权利和义务全部转移至乙方目标公司，由该目标公司办理不动产权证书，并在XXX辖区内纳税；目标公司与乙方共同对本协议中的义务承担无限连带责任。乙方目标公司基本情况如下:

1.注册资本：_____万元;

2.企业性质：_____;

3.主要产品：_____。

第三章 付款方式与项目用地交付

第五条 本项目预约用地挂牌起始价不低于____万元/亩（若项目地块涉及林地报批，需以乙方为业主申请报批并由其先行垫付相关款项，该款项包含在预约用地总价款内)。

乙方支付项目预约用地款项方式:

1.本协议签订后，乙方在完成工商注册之日起15日内，必须通过乙方公司账户支付甲方___万元/亩的国有建设用地使用权出让预申请保证金,___万元/亩的用地履约保证金和___万元/亩项目建设履约保证金; 乙方项目用地进入招拍挂程序后，且在主管部门要求乙方支付土地出让金前，甲方先行分批次不计息退还乙方___万元/亩的用地履约保证金用于支付土地出让金; (各镇（园）、土楼管委会可根据实际情况修改）

2.乙方按照自然资源部门的土地招拍挂程序，按时足额缴纳关于本项目用地出让的所有相关款项和税费; 乙方支付给甲方3万元/亩的国有建设用地使用权出让预申请保证金待乙方项目用地摘牌后，且竞买保证金抵作出让金缴交后可退还。

3.甲方协助乙方办理完成本项目国有建设用地使用权出让手续后，甲乙双方根据本协议和乙方提供的有关票据以__万元/亩的土地价格（代征道路绿地以__万元/亩的80%据实核算）按照多还少补的原则办理项目用地总价款的资金结算。

第六条 甲方指定以下汇款银行，乙方按时足额交付应交款项。其中，___万元/亩的国有建设用地使用权出让预申请保证金缴交至XXX账户,开户行名称:XXX,户名:XXX账号:XXX; ___万元/亩的用地履约保证金缴交至XXX账户,开户行

名称:XXX，户名：XXX，账号：XXX；__万元/亩的项目建设履约保证金缴交至XXX账户，开户行名称：XXX，户名：XXX，账号：XXX。（各镇园可根据实际情况修改）

第七条 甲方应按照自然资源部门的程序为乙方办理本项目用地的农转征手续，并通过招拍挂程序出让本项目用地使用权。乙方支付给甲方的土地总价款已包括取得项目用地使用权的土地出让金和土地平整等费用，但不包含其他应由乙方缴交的相关税费,如契税、耕地占用税、印花税、城市基础设施配套费、不动产登记费和不动产委托中介机构测绘费用等。

第八条 甲方负责根据《出让宗地界址图》所标示坐标协同自然资源局将该宗用地各界址点界桩移交乙方后，乙方应妥善保护，不得擅自改动，界桩遭受破坏或移动时，乙方应立即向甲方提出申请复界测量书面报告，复界测量和恢复界桩所需费用由乙方支付。甲方协同自然资源局移交乙方界桩时，同时出具《交地确认书》给乙方签字确认。

第九条 甲方交给乙方的本项目用地应基本达到“六通一平”条件，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气和用地平整,其中用地平整高程以自然资源部门出具的平整标高为准。本项目红线范围内基础设施由乙方自行施工并承担费用（含开户费、安装费、材料费等）；如本项目用电超过供电部门规定负荷需架设供电专线的，由乙方申请并负责

全部费用。

第十条 乙方项目建设期间涉及的临时用水、用电，由所在园区在现有主次干道上提供端口，以乙方为主体向相关部门申请，所需费用由乙方自行承担，所在园区给予协调配合。

第四章 建设进度及要求

第十一条 乙方本项目必须符合以下用地建设控制指标:

1. 按照“亩均论英雄”要求分行业，投资强度200万元／亩；税收强度≥__万元／亩（食品行业：8万元／亩，电子：12万元／亩，精密机械：6万元／亩，新能源：10万元／亩，其他行业：10万元／亩）;

2. 1.2≤容积率≤3.0;

3. 10%≤绿地率≤20%;

4. 建筑系数≥40%;

5. 本项目所需的行政办公及生活服务设施的用地面积占总用地面积≤7%，行政办公及生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积≤20%。（具体设计指标参数以项目控制性详规为准）

第十二条 乙方应“交地即开工”（即乙方不超过3个月开工建设，乙方动工建设前应办理相关手续），6个月内完成厂房工程“正负零”，18个月内全部建成并竣工（以相关部门

竣工验收通过日为准）且开始投产运营。

第十三条 乙方本项目在开工、竣工验收、投产等工程阶段时，应书面要求甲方进行当场确认；甲方根据乙方本项目实际情况出具相关确认单据，并依据确认单据的时间给予返还项目建设履约保证金。具体返还情况如下：乙方按协议约定时间开工建设,甲方不计息退还乙方 30%的项目建设履约保证金；乙方完成宗地范围内竣工验收后，甲方不计息退还乙方 40%的项目建设履约保证金；乙方建成投产后，甲方再不计息退还乙方 30%的项目建设履约保证金。如本项目分期建设，甲方将按照项目实际开工面积与项目总用地面积比例计算出各期应返还的项目建设履约保证金，并按本协议约定的工程进度给予返还。

第十四条 本项目用地建设除生产安全、工艺流程等有特殊要求外，不得建造单层厂房，且必须符合自然资源部门关于本片区、本地块批准的规划设计要求，并须符合工业项目告知承诺制的有关规定。同时，乙方应依法缴纳城市基础设施配套费，并按标准建设防空地下室或按相关规定缴交费用。

第十五条 乙方保证按照环评大纲要求，做好环保“三同时”，严格办理环保、水保报批手续，并做好水土保护和环境治理工作。本项目的污水排放应事先按照环保要求进行综合处理，必须达到纳管要求后统一排入甲方业务主管部门指

定污水管网。同时，乙方需做好安全“三同时”，建设项目的安全设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用。

第十六条 本项目沿市政道路侧需要建设围墙时，乙方必须建设通透式围墙，通透率（通透面积/围墙面积×100%）必须＞60%，围墙和大门设计图纸必须经甲方审批部门核准后方可施工。若本项目厂区与其它项目毗邻，涉及围墙公摊时，乙方应公摊使用围墙及承担公摊围墙建设费用。

第五章 优惠政策

第十七条 乙方按本协议规定建成投产，并符合国家、省、市、县等文件规定有效期内的相关要求，可享受该文件的优惠政策（即同一条政策按“就高从优不重复”原则享受）。

第六章 甲乙双方的权利和义务

第十八条 甲方权利和义务

1.有权按照本协议约定向乙方收取土地价款；

2.非特殊原因或经甲方同意，对乙方未在建设进度要求时间节点内开竣工的，甲方有权不予退还项目建设履约保证金；

3.有权在乙方需转让本项目用地使用权或转让乙方目标

公司的股权时（不包含乙方内部企业使用的情形），按照原土地价款收购本项目用地使用权，地面建筑物按转让期的评估价收购；

4.指定专人负责协助乙方办理本项目的相关手续；

5.甲方积极为乙方目标公司的设立与运营创造良好条件，包括工商注册、立项、环评、纳税申报、固定资产入库等环节，提供高效便捷的服务；

6.负责提供“六通”基础设施的接点入口和出口至本项目用地红线周边的现有主次干道；

7.在不违反政策和法律法规的情况下，协助乙方解决公司内部经营以外其它需要政府解决的有关事宜。

第十九条　乙方权利和义务

1.有权按照本协议约定的土地价款取得本项目用地；

2.按协议规定时间和数额向甲方支付土地价款和用地履约保证金，以及办理不动产权证书时的相关款项；

3.指定专人负责办理本项目的相关手续；

4.禁止以各种形式和方式私自转让本项目用地（含股权转让）使用权，或改变用地使用性质，因市场因素或自身生产及经营条件发生重大变化，需转让本项目用地使用权、转让乙方目标公司的股权、变更本项目用地用途，或需将本项目用地由原建设厂房自用改变为建设厂房出租、出售（不包含乙方内部企业使用的情形）必须先征得甲方同意才能实施；

5.乙方及其乙方目标公司为项目安全施工、生产责任主体，若发生任何安全事故，乙方及其乙方目标公司应对此负责;

6.乙方若有需要应当统一使用蒸汽能源和天然气等清洁能源生产，不得新上燃煤（生物质）等锅炉;

7.乙方在项目建设及生产经营过程中，应遵守国家法律法规，主动接受甲方及其它政府职能部门的跟踪服务、指导及管理，积极配合相关部门做好固定资产入库等各项数据统计工作，认真做好安全生产及社会治安综合治理等工作;

8.甲乙双方协商同意乙方聘请的项目设计、监理、施工单位需在XXX辖区内完成本项目全过程的纳税。

9.乙方如有旧厂区涉及征地拆迁时，应依相关规定及方案，全力配合甲方征收工作。

第七章　　违约责任

第二十条　若乙方在取得国有建设用地使用权之前，因自身原因未按协议约定条款履约，也未以书面形式向甲方说明情况并经甲方同意的，甲方有权向乙方发送《项目违约告知函》，在乙方收到函件10个工作日内仍未能履约的，甲方有权予以解除本协议和对乙方进行无偿清退并不予退还用地履约保证金，本协议自动终止，所造成的各种损失由乙方自负。

第二十一条　若乙方在本项目未动工建设前，私自转让

本项目用地（含股权转让）使用权；或因乙方自身原因未按本协议规定时间开工建设和竣工投产，时间超过3个月的，则甲方有权收回本项目用地，不计息退还已交土地款，同时项目建设履约保证金不予退还，所造成的各种损失由乙方自负。因不可抗力事件影响，乙方应以书面形式向甲方说明，经甲方认可后相应的建设投产要求可推延，否则视为违约。

第二十二条 乙方在取得国有建设用地使用权后因自身原因造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，甲方有权无偿收回国有建设用地使用权。如乙方有上述违约行为时，甲方可解除本协议，因此造成损失由乙方自行承担。

第二十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0.5 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0.5 ‰的违约金。

如乙方有上述违约行为时，甲方可解除本协议，因此造成损失由乙方自行承担。

第二十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额

部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。如乙方有上述违约行为时，甲方可视情势解除本协议，因此造成损失由乙方自行承担。

第二十五条 若乙方在本项目动工建设后，未经甲方和有关部门批准，乙方以各种形式和方式私自转让本项目用地（含股权转让）使用权或改变用地性质，甲方可视情势解除本协议，收回本项目用地，不予退还已交协议款项和项目建设履约保证金，所造成的各种损失由乙方自负。

第二十六条 乙方在取得国有建设用地使用权后因自身原因终止本项目投资建设，向甲方提出终止履行本合同并请求退还土地的，自然资源部门可按照与乙方签订的《国有建设用地使用权出让合同》相关约定收回国有建设用地使用权。

第二十七条 本项目在交地之日（以《交地确认书》日期为准）起第24个月向后顺延12个月为考核期的第一年，每年考核一次，连续考核5年。在每个考核年度内，由甲方财税部门牵头进行考核，当乙方任一考核年度亩创税收未达到第十一条所规定税收强度标准,(创税收指该地块内乙方项目实际缴纳入库的增值税和企业所得税的总额，并按实际用地面积计算亩创税收)，乙方应按年度未达到的差额在当期考核后15个工作日内向甲方交付当年度的项目补偿费，未给予的优惠政策甲方不再给予；如乙方未按照上述标准和期限支

付项目补偿费，甲方有权向乙方追索该款项，乙方还须以应交补偿费为基数、按1‰/天的标准，根据实际逾期天数向甲方加付违约金。甲方因本条约定向乙方追讨补偿费、违约金所产生的追索费用（包括但不限于律师费、保全费、担保费、差旅费等其他费用）由乙方承担。

第八章　　附　则

第二十八条　乙方必须遵守与自然资源部门签订的《国有建设用地使用权出让合同》条款。

第二十九条　乙方项目建设及生产经营活动，必须遵守中华人民共和国法律、法规，接受甲方监督管理。

第三十条　本协议未尽事宜，由甲、乙双方友好协商解决，协商结果以书面形式确认作为本协议的补充，与本协议具有同等法律效力；协商不成，可依法向甲方所在地法院起诉。

第三十一条　本协议一式捌份，甲、乙双方各执肆份；由双方约定补充协议及与该宗地有关的附图、附表等附件与本协议具有同等法律效力。

第三十二条　本协议中所约定的甲乙双方联系方式均被视为双方一致认可的送达方式，任何一方选择其中一种或多

种进行送达的均产生送达的法律效果。

各方的地址和联系人信息如下:

甲方: ①地址:

②邮政编码:

③联系人:

④电话及传真:

⑤电子邮箱:

乙方: ①地址 :

②邮政编码:

③联系人:

④电话及传真:

⑤电子邮箱:

第三十三条 本协议于 年 月 日在XXX签订。本协议自甲、乙双方签订之日起生效。

附:1.乙方营业执照和法定代表人身份证复印件

2.项目选址示意图

(以下无正文)

甲 方（章）:

法定代表人或授权委托人:

联系电话:

传　　真:

联系地址:

乙 方（章）:

法定代表人或授权委托人:

联系电话:

传　　真:

联系地址:

南靖县人民政府办公室　　2023年2月22日印发