

工业项目“标准地”投资建设监管协议

编号： 覃工业园 20250013 号

本协议双方当事人：

甲方〔县（市、区）人民政府或各级产业园区管委会〕：

贵港覃塘工业园区管理委员会

通讯地址： 覃塘区行政服务中心 408 室

邮政编码： 537121 电话： 0775-4861559

传真： _____

邮箱： qtgyq2008@vip.163.com

乙方（受让方）： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 电话： _____

传真： _____

邮箱： _____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、法规、规章，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经双方协商一致，签订本协议。

第一章 基本情况

第一条 本协议项下出让宗地建设项目名称为智领绿色化工新能源材料项目（一期二阶段 55 万吨/年高效复合肥），宗地出让面积大写玖万捌仟叁佰柒拾伍点肆陆平方米（小写98375.46平方米）。

本协议项下出让宗地坐落于贵港覃塘产业园区新材料科技园（青云园）南纬三路与青云路交汇处东北角

本协议项下出让宗地的用途为三类工业用地

本协议项下出让宗地的准入行业为化学原料和化学制品制造业

第二条 乙方同意本协议项下宗地建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起3个月（ 年 月 日）内开工，在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起18个月（ 年 月 日）内竣工（包括绿化、道路及公建配套等）。

乙方须在项目开工后 15 日内向甲方申报备案，并提供项目施工许可证及相关资料（复印件）。乙方不能按期开工，应提前 30 日通知甲方，同时向自然资源部门提出书面延建申请，经同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过 1 年。

项目竣工约定期限届满前 30 日，乙方应向住房城乡建设部门提出竣工验收申请，并通知甲方。竣工验收主要验收容积率、投资强度、建筑系数，竣工验收时上述指标任一项不符合协议约

定的，竣工验收不予通过。

乙方同意本协议项下宗地建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》（或租赁合同）之日起21个月（ 年 月 日）内投产。乙方不能按期投产的，应提前15日向甲方提出书面延期投产申请，但延期不得超过1年。

乙方同意本协议项下宗地建设项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起33个月（ 年 月 日）内达产。乙方不能按期达产的，应提前15日向甲方提出书面延期达产申请，但延期不得超过1年。项目达产约定期限届满前15日，乙方应向甲方提出达产评估申请。达产评估主要评估亩均税收、产出强度，达产评估时上述指标任一项不符合本协议约定的，责令限期整改，整改期最长不超过1年。整改后仍不能达到本协议约定的，达产评估不予通过。

乙方逾期未申请竣工验收、达产评估的，视同竣工验收、达产评估未通过。

第二章 控制性指标要求

第三条 本协议项下宗地建设项目应当符合下列要求：

（一）投资强度不低于每亩人民币 壹佰叁拾万元（小写130万元）；

（二）建筑容积率不低于0.6；建筑系数不小于

35% ；

(三)工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%；严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；

(四)办公、生活服务及配套用房必须以单位工程为单元办理产权首次登记，不得独立进行转让、分割转让或抵押；

(五)项目在交地后第三个完整会计年度及以后每个年度，年上缴税金（含减免税金）不低于 12 万元/亩；

(六)项目投产后，产出强度不低于 230 万元/亩；

(七)其他 无。

第三章 甲方权利和义务

第四条 甲方应履行的义务：

(一)协调各职能部门协助乙方按协议约定的期限及条件完成建设项目的开工建设、竣工验收、达产评估；

(二)协调各职能部门为乙方办理建设、规划、环保、土地、税务、工商等相关手续；

第五条 甲方享有的权利：

(一)监督、指导乙方按本协议约定的期限及条件完成建设项目开工建设、竣工验收、达产评估等工作，并享有对乙方建设

项目是否通过竣工验收及达产评估的建议权。

(二)竣工验收未通过的,乙方因此造成的损失由其自行承担。

(三)竣工验收或达产评估未通过的,甲方依照国家、自治区和我市的规定纳入全国信用信息共享平台(广西)、国家企业信用信息公示系统(广西)和信用中国(广西)官方网站,依法提供查询或予以公示。

第四章 乙方权利和义务

第六条 就乙方义务作如下约定:

(一)承担并落实工程主体责任,确保工程符合相关规定,严格按照既定计划实施;

(二)自觉接受甲方及相关政府部门的监督和指导,对检查提出的整改通知,须及时整改;

(三)在本协议项下宗地建设项目同时符合本协议第三条各项规定条件前,乙方以受让地块的国有建设用地使用权进行融资的,乙方必须承诺抵押融资金额不超过国有建设用地使用权出让价款;

(四)在达到本协议第三条第(一)、(二)项规定条件前,乙方不得向第三方转让、出租受让地块的建设用地使用权及地上建筑物,一经发现,由甲方提请出让人无偿收回本协议项下宗地建设用地使用权;

(五)在达到本协议第三条第(一)、(二)项规定条件前,乙方及其股东不得向第三方以通过股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权和地上建筑物,一经发现,由甲方提请出让人无偿收回本协议项下宗地建设用地使用权。

第七条 在达到本协议第二章第三条第(一)、(二)项规定条件后,且符合《国有建设用地使用权出让合同》(或租赁合同)约定情形的,乙方有权按照《贵港市人民政府办公室关于重新明确贵港市本级土地供应有关问题的通知》(贵政办发〔2019〕5号)有关规定,将本协议下的全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让、出租或进行项目转让(含股权)。

第八条 乙方承诺在作出转让、出租决定后5个工作日内书面通知甲方。同等条件下,甲方享有优先受让权、承租权。

本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权在符合前述条件向第三方转让后,本协议中载明的权利、义务随之转移;向第三方出租后,本协议中载明的权利、义务仍由乙方承担。

第五章 违约责任

第九条 甲方未按本协议约定履行应尽义务,造成乙方经济损失的,应予以一定补偿。因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产评估延期的,企业承诺的时间期限可申请相应顺延。

第十条 本协议项下宗地未按期开竣工或建筑容积率、建筑

系数、投资强度任一指标不符合本协议约定、竣工验收未通过，属县（市、区）人民政府签订协议的，由县（市、区）人民政府按照《国有建设用地使用权出让合同》（或租赁合同）有关条款追究乙方的违约责任；属各级产业园区管委会签订协议的，由产业园区管委会代表自然资源主管部门按照《国有建设用地使用权出让合同》（或租赁合同）有关条款追究乙方的违约责任。

第十一条 除不可抗力外，因企业自身原因未开工、竣工，超过协议约定期限或约定延长期限 2 年的，甲方可提请出让人无偿收回本协议项下宗地建设用地使用权。该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，甲方可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但甲方愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予乙方一定补偿。造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号）进行处置。

第十二条 土地交付后第三个完整会计年度及以后每个年度，本协议项下宗地亩均税收指标不符合本协议约定的，乙方应于次年 12 月 31 日前向甲方支付上一年度实际缴税与最低标准的差额（若发生国家重大政策调整或不可抗力因素，双方可另行协商），乙方不能按时支付的，自逾期之日起，每日按迟延支付款项的 1‰ 向甲方缴纳违约金，违约金最高不得超出应支付款项。

如遇不可抗力等特殊情况造成乙方不能完成约定纳税额的，由乙方向甲方提出违约金减免申请，经甲方同意后，乙方可减免

补缴款项和相应违约金。

第十三条 本协议项下宗地亩均税收、产出强度、环境标准和能耗标准等任一指标不符合本协议约定导致达产评估未通过的，取消乙方享受各类政府性相关优惠、奖励政策的资格，乙方此前享受的优惠、奖励政策所得的利益应向甲方返还，同时乙方须按25万元/亩与出让单价的差价乘以亩数所得的价款向甲方缴纳违约金。

第六章 附 则

第十四条 乙方及其股东向甲方、贵港市相关职能部门出具的工业项目“标准地”相关承诺书是本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

第十五条 本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议一式肆份，甲乙双方各执壹份，出让人执贰份。

甲方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字或盖章）：


姚鹏
4508048020082

乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

年 月 日

年 月 日

智领绿色化工新能源材料项目（一期二阶段 55 万吨/年高效复合肥）建设用地规划设计条件

覃自然设 2025-050 号

一、基本情况

项目名称	智领绿色化工新能源材料项目（一期二阶段 55 万吨/年高效复合肥）
地块位置	贵港覃塘产业园区新材料科技园（青云园）南纬三路与青云路交汇处东北角
用地性质	三类工业用地
产业类型	化学原料和化学制品制造业
地块面积	98320.95 平方米，折合 147.4814 亩（中央子午线经度 109 度 30 分，用于城乡规划建设）
	98375.46 平方米，折合 147.5632 亩（中央子午线经度 108 度，用于土地资源管理）

二、规划控制指标

容积率	不得小于 0.6
建筑系数	不得小于 35%
绿地率	——
投资强度	不得小于 1950 万元/公顷
其他要求	<p>1. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，建筑面积不得大于工业项目总建筑面积的 15%；严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；</p> <p>2. 建筑布局上应考虑沿主要道路设置行政办公及生活服务设施，以提升城市沿街立面形象；</p> <p>3. 办公、生活服务及配套用房必须以单位工程为单元办理产权首次登记，不得独立进行转让、分割转让或抵押；</p> <p>4. 项目用地如改变用地性质，由政府依法收回土地；</p>

三、建（构）筑物间距及后退

(一) 建筑间距		
建筑间距应按照《贵港市城市规划管理技术规定》及其他相关规范执行，获取具体网址如下： http://gg.dnr.gxzf.gov.cn/xxgk/tzgg/t12752662.shtml		
(二) 建（构）筑物后退		
——	低多层建筑及高层建筑	围墙
青云路(规划 21.5 米)	不得小于 12.25 米	不得小于 12.25 米
电力线	须符合电力安全规范要求；	
用地红线	西面不得压占用地红线，其余各面退离用地红线距离不得小于 6 米；	
其他要求	1. 门卫室与围墙间距不限；	

	2. 退让道路红线留出用地建设的规划设计方案须经审批同意； 3. 消防车道退离建筑物不能小于1米；
--	--

四、交通组织

停车位配建	机动车	0.3-0.7 (车位/100平方米建筑面积)
	非机动车	2.5 (车位/100平方米建筑面积)
其他要求	1. 地块车库出入口不允许设置在临街建筑与地块红线之间的空间范围内； 2. 机动车建成充电基础设施的停车位比例不低于10%，其余停车位预留充电基础设施安装条件；	

五、配套设施

1. 门卫室建筑面积不得超过30平方米； 2. 其他配套设施须按各相关规范要求设置；

六、其他事项

1. 请持本规划设计条件及界限图到文物行政部门，办理项目用地范围内文物调查或勘探审查等相关事宜； 2. 海绵城市建设以住房和城乡建设主管部门意见为准进行海绵城市设计建设；行政办公及生活服务设施建筑须符合自治区民用建筑节能条例规定的绿色建筑及无障碍设计要求，符合人防及消防有关规定；地块内原有溪流、水渠的改造不得破坏原排水体系的完整和通畅； 3. 拟建地块其他未尽规划事宜必须满足本规划设计条件、国家和地方现行规划、相关设计规范和《贵港市城市规划管理技术规定》和《贵港市工业园区节约集约用地办法》要求； 4. 报审前请委托具有相应资质的设计单位进行项目规划设计，规划设计文本应按相关规范要求制作编排； 5. 附图：《智领绿色化工新能源材料项目（一期二阶段55万吨/年高效复合肥）建设用地规划界限图》图文一体方为有效文件； 6. 如该项目产业类型改变，须重新报我局核定规划参数； 7. 土地竞买人在竞买前应充分了解地块附着物情况，竞得后地块相关附着物（含地上及地下管线）清理、迁改等费用由竞得人自行负责； 8. 本规划设计条件自出具之日起，土地供应前有效期为一年，土地供应后有效期与土地供应文件有效期一致；
--

