

潮阳区海门镇西南门居委东山尾（CY2023-2 号） 国有建设用地项目发展协议

甲方：汕头市潮阳区发展和改革局（下称甲方）

乙方：（下称乙方）

为促进潮阳区服务业的发展，推动产业结构调整，参照《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）等有关规定，依法依规使用项目建设用地，甲、乙双方就乙方依法竞得位于潮阳区海门镇西南门居委东山尾地块国有建设用地使用权后，项目建设用地的使用、建设、发展等内容签订本《项目发展协议》，本《项目发展协议》作为上述地块《国有建设用地使用权出让合同》的附件。协议内容如下：

一、乙方于 年 月 日至 年 月 日 时 分通过参加国有建设用地使用权网上挂牌出让活动，依法竞得位于潮阳区海门镇西南门居委东山尾宗地编号为 CY2023-2 号的国有建设用地使用权，实用地面积 15950 平方米（折合 23.925 亩，具体面积届时按照自然资源部门的规划条件实施），土地用途为旅馆用地（B14）兼容住宅用地（R21）。

二、乙方投资的服务业项目要保证严格执行潮阳区产业规划、土地利用总体规划、城乡总体规划及控制性详细规划、环境

保护规划和其他相关规划要求；符合国家、省、市、区相关法律、法规、规章及规范性文件要求。乙方竞得潮阳区海门镇西南门居委东山尾的国有建设用地，按有关规定缴纳相关税费。

三、项目定位。乙方竞得潮阳区海门镇西南门居委东山尾的国有建设用地，必须用于建设旅馆兼容住宅项目。

四、建设要求及投资总额。

（一）规划设计条件要求。乙方投建的项目建设用地容积率、建筑密度、绿地率等控制指标应按照《潮阳区海门镇海门湾大酒店周边片区控制性详细规划（局部修编-03#地块）》和参照《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》（汕头市人民政府令第182号）执行。容积率： $2.5 < \text{容积率} \leq 4.0$ ， $39875 \text{ 平方米} < \text{地面以上计容建筑面积} \leq 63800 \text{ 平方米}$ （其中：住宅计容建筑面积 $\leq$ 地面以上计容建筑面积10%，即 $\leq 6380 \text{ 平方米}$ ）。建筑密度： $\leq 50\%$ （高层主楼 $\leq 30\%$ ）。绿地率： $\geq 21\%$ 。停车率：停车设施配建标准 $\geq 30\%$ （停车场配建标准的百分比为停车面积/地面以上计容建筑面积的比值），停车场要求具有充电设施的停车位应不少于总停车位的10%，并预留建设安装条件的停车位应不少于总停车位的80%。

（二）投资总额。根据国土资源部的有关规定，并结合我区实际，项目总投资达到6亿元以上。

（三）产出效益。项目建成后，一年内（从投产后的第二个月起算）年营业收入需达到 4000 万元以上。

（四）节能审查。按国家、省的有关规定，年综合能源消费量达 1000 吨标准煤，且年电力消费量达 500 万千瓦时的固定资产投资项 目，必须单独进行节能审查。

（五）环保指标。坚决执行建设项目环境影响评价制度、环保设施建设“三同时”制度、排污许可证制度等多项环境保护规章制度。用地项目的环境影响评价文件须同步依法报经有审批权的环境保护行政主管部门审批后，方可开工建设。

五、乙方具有独立法人资格[自然人、其他组织和在潮阳区外注册的法人申请参加竞买的，应当以“拟成立新公司（注册地在潮阳区）”方式申请]。

六、依法纳税。项目投产后第二年起（从投产后的第十三个月起算）企业每年纳税总额需达到 750 万元以上，税收强度达到 30 万元/亩以上。如因政策调整、疫情因素、市场发生重大变化导致企业发展受阻纳税总额减少，或国家相关税收政策发生重大调整变化，导致纳税总额出现大幅度增减，双方可依据新政策重新核定纳税额度要求。

七、项目扶持。为支持项目发展，甲方在国家相关法律法规政策允许的前提下，主动为乙方提供相应的国家、省、市政策扶

持。如项目符合《汕头市招商引资重点产业项目奖励办法》（汕府〔2020〕27号）的奖励范围，甲方协助乙方按规定申报固定资产投资、项目发展、贷款贴息等方面及其它相关奖励。

八、甲方义务。为推动项目的建设，甲方牵头区政务服务数据管理局、工业和信息化局、自然资源分局、住房城乡建设局、生态环境分局等部门和海门镇人民政府按照企业投资项目“一门式、一网式”政府服务模式，给予乙方申请材料进行一站式受理、快速审批的扶持服务措施。

九、开、竣工时间。乙方自土地出让移交之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工投产。

十、乙方应在开工前向区发展改革局申报办理基建投资项目备案手续和节能审查。

十一、乙方在取得项目用地使用权后，未经批准不得擅自转让、出租。乙方应在竞得土地后，签订出让合同前7日内与甲方签订本项目发展协议，本协议作为乙方项目《国有建设用地使用权出让合同》的有效附件。

十二、违约责任。

（一）履行协议监管的要求，乙方承诺履行本协议约定的项目用地、投资建设、产出效益及纳税总额的要求。按年度核算纳税总额，除政策调整、疫情因素、市场发生重大变化导致企业发

展受阻纳税总额减少，或国家相关税收政策发生重大调整变化导致纳税总额出现大幅减少的情形外，乙方正常经营而未能达到本协议约定的纳税额要求的，应承担违约责任，违约金金额按未达标的纳税差额计算，在该考核年次年支付给区财政部门。

（二）按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定，土地闲置满一年不满两年的，由区自然资源分局按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费；土地闲置满两年，依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用。

（三）参照《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）和《企业信息公示暂行条例》有关要求，区自然资源分局将企业在土地出让中的违法违规行为纳入企业信用记录并向社会公布，并通过信息化平台推送到省公共资源交易公开服务平台上公开发布，依法限制严重失信企业参与土地市场交易有关活动。

十三、由甲方牵头区工业和信息化局、财政局、自然资源分局、生态环境分局、住房城乡建设局、税务局等部门和海门镇人民政府跟踪、监管项目建设要求、投资总额、建设进度、产出效益、纳税总额等情况，并出具相关证明材料。项目建设要求、投资总额、建设进度、产出效益、纳税总额达不到约定要求的，各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。

十四、项目投产后监管期为五年。

十五、本协议经甲、乙双方签章之日起生效，一式壹拾贰份，甲、乙双方各执贰份，其余送有关部门备查，均具有同等法律效力。

甲方：汕头市潮阳区发展和改革局 乙方：

代表人： 代表人：

联系人： 联系人：

联系电话：83600535 联系电话：

通讯地址：潮阳区党政办公大楼 通讯地址：

签订时间： 年 月 日