附件1

福州市长乐区招商工作流程示意图

|  |
| --- |
| **线索研判** |
| 各招商责任单位或线索首接单位将线索项目的具体信息（包括投资信息、投资申请、计划书）报招商办，招商办汇总招商线索后，形成项目基础材料并发送至招商评审小组各成员单位，征求初步落地意见后做出研判，并向区招商工作领导小组请示引进意见。 |
| 责任单位：线索首接单位或引资单位 | 配合单位：区招商办、招商评审小组 |
| （10个工作日） |

|  |
| --- |
| **预审洽商** |
| 对符合产业发展规划并明确引进的线索项目，通过招商责任单位组织的接洽或考察，与投资方形成规范的项目投资和建设规划设计方案后汇总至区招商办。（涉及用地的项目还应提供项目相关用地信息） |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **产业链项目和投资15亿元以上重点项目** |  | **一般项目** |
| 由区招商办牵头招商责任单位，相关职能部门配合，推进项目评审和谈判。 | 由招商项目责任单位的分管领导牵头，相关职能部门配合，推进项目审评和谈判。 |
| （1个月内，重大项目视情况而定） |

|  |
| --- |
| **审查签约** |
| 由招商责任单位出具项目落地成果书面汇报，提交区政府专题会（重大项目报区政府常务会议、区委常委会会议）研究议定。区招商办根据项目洽谈情况形成项目投资（意向）协议，并与投资方签约。 |

|  |
| --- |
| **供地出让** |
| 由区资规局负责根据项目投资（意向）协议拟定地块出让方案，报区政府专题会议、常务会议研究通过后发布土地出让公告，竞得人竞得土地后由区资规局负责与竞得人签订土地出让合同。 |
| 责任单位：相关园区管委会、乡镇（街道）、资源规划局、住建局、工信局等 |

|  |
| --- |
| **履约监管** |
| 由属地乡镇街道负责在签订土地成交确认书之日起7个工作日内与竞得人签订项目履约监管协议，并牵头相关职能部门对项目投资强度、财税贡献等指标进行监管，保障项目如约建成投产。 |
| 责任单位：乡镇（街道）、资源规划局、住建局、工信局、发改局等 |

|  |
| --- |
| **退出机制** |
| 若项目未达到用地全生命周期管理要求，如产业规划、投资强度、财税效益等，由属地乡镇街道负责暂缓或终止项目，进入清退程序。 |
| 责任单位：乡镇（街道）、资源规划局、住建局等 |

附件2

|  |
| --- |
| 福州市长乐区产业用地控制指标 |
|  |
| **行业类别** | **投入指标** | **产出指标** |
| **投资强度（万元/亩）** | **项目投产时间（年）** | **土地产出率（万元/亩）** | **土地税收产出率（万元/亩）** |
| 旅游文化 | 旅游业 | ≥400 | 按土地出让合同约定年限 |  | ≥15 |
| 物流贸易 | 现代物流业 | ≥500 | 2 | ≥650 | ≥25 |
| 商贸服务业 | ≥500 | 2 | ≥650 | ≥25 |
| 新兴产业 高新技术产业 | 生物医药 | ≥500 | 2 | ≥650 | ≥25 |
| 数字经济 | ≥500 | 2 | ≥650 | 400元/平方米（计容建筑面积） |
| 新型显示产业 | ≥750 | 2 | ≥650 | ≥30 |
| 新材料产业 | ≥500 | 2 | ≥650 | ≥30 |
| 新兴产业 高新技术产业 | 新能源产业 | ≥500 | 2 | ≥650 | ≥30 |
| 高端装备制造产业 | ≥500 | 2 | ≥650 | ≥30 |
| 其他新兴产业 | ≥750 | 2 | ≥650 | ≥30 |
| 总部经济 | 金融业 | ≥500 | 按土地出让合同约定年限 | ≥650 | 400元/平方米（计容建筑面积） |
| 技术及商务服务业 | ≥500 | ≥650 |
| 其他总部经济 | ≥500 | ≥650 | ≥40 |
| 其他产业 | 其他产业 | ≥500 | 2 | ≥650 | ≥25 |

**备注：**此份产业用地控制指标适用于福州新区启动区规划面积188平方公里内，我区其他片区产业用地控制指标参照此标准的80%予以执行。

附件3

项目投资（意向）协议书（范本）

甲方：

法定代表人或授权代表：

乙方：（意向投资方）

法定代表人或授权代表：

甲、乙双方经友好协商，就乙方投资 项目相关事宜，依据法律、法规及政策规定达成如下协议，供双方遵照执行：

第一条 项目概况

第二条 合作事项

1.在项目获准后，甲方将依法依规对乙方上述项目建设和运营给予必要的支持与协助，为乙方公司提供包括但不限于项目用地取得、建设前期审批或备案手续及生产经营所需办理的各项审批或备案手续等服务，确保项目建设及生产经营顺利进行。

2.乙方承诺本项目规划设计及建设，严格遵守甲方及相关部门对园区规划、容积率、建筑高度、绿化率、环境保护等方面的规定要求。承诺按合同约定按时动工、建成投产，具体以《国有建设用地出让合同》为准。

3.乙方承诺项目投资强度应不低于 万元/亩、投产后年税收不低于 万元/亩、年产值不低于 万元/亩。

第三条 协议的补充、变更和解除

1.经双方协商一致，可以补充、变更或解除本协议，补充、变更或解除本协议须采用书面形式。

2.发生下列情况之一，协议一方可以解除本协议：

（1）如乙方未取得项目用地，则本协议自动终止。

（2）发生不可抗力事件，致使双方无法履行本协议。

（3）协议一方或双方当事人根本违约，导致本协议无法继续履行。

（4）法律法规规定的当事人可以解除协议的其他情形。

3.本协议权利义务及于甲、乙双方，未经各方书面约定，本协议权利义务不得转让。

第四条 其他约定

1.因签订或履行本协议所产生的任何纠纷，应通过友好协商方式解决，如协商不成，任何一方可向项目所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

2.任何一方因不可抗力不能履行本协议规定的全部或部分义务，该方应尽快以电传或传真等方式通知对方，并须在不可抗力发生后3日内以书面形式向对方提供详细情况报告及不可抗力对履行本协议的影响程度说明。不可抗力指下列事件：战争、骚乱、罢工、瘟疫、火灾、洪水、地震、风暴、潮水或其他自然灾害，以及本协议双方不可预见或不可防止并不能避免或克服的一切其他因素和事件。

3.本协议自双方签字、盖章之日起生效。本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：

 （盖章）

法定代表人或授权代表： （签字）

乙方：（意向投资方）

（盖章）

法定代表人或授权代表： （签字）

签约时间： 年 月 日

附件4

福州市长乐区项目履约监管协议书（范本）

甲方：

乙方： （土地竞得单位）

为进一步提升长乐区项目质量和产出水平，促进土地节约集约利用，实现互利互惠、合作共赢，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

一、宗地基本情况

以《国有建设用地使用权出让合同》（编号： ） 约定为准，以下简称《出让合同》。

二、甲方权利和义务

1.甲方应根据长乐区产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务，并根据需要提供代办服务。

2.在项目建设过程中，甲方牵头相关单位对乙方按宗地《出让合同》和本协议约定的内容履约情况定期进行监管、考核。其中，《出让合同》约定内容由区自然资源和规划局负责牵头监管，项目产值由区工信局牵头考核，财税贡献由区税务局牵头考核，企业纳统由区统计局负责指导。

三、乙方责任和义务

1.关于项目公司注册事宜。宗地成交后一个月内竞得人须在长乐区登记注册成立独立法人公司负责项目开发运营。该项目公司及今后所有招商引资入驻该宗地企业的法定地址、税收征管、外贸出口、金融业务关系等归属长乐区。

2.关于项目建设工期和考核期事宜。项目采取 次供地，按规划建设，开工时间以甲方实际交付土地后，乙方取得《建筑工程施工许可证》或建设部门其他形式的施工批准文件时间为准。动工时乙方需向甲方报备，建设期限为 个月。竣工时间以项目通过竣工验收备案之日为准。

3.项目投资强度和税收强度： 。

4.考核方式： 。

5.乙方未能按照本协议约定落实财税贡献的，取消乙方及其法定代表人享受长乐区各项优惠政策的资格并按本协议约定限期整改到位。未及时履行整改义务，甲方有权根据该宗地实际情况，依法采取包括分割、转让、重组、收回等形式处置。

四、争议解决方式

1.凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，可依法向人民法院提请诉讼。

2.因起诉引起的诉讼费用、评估拍卖费用、律师费用等相关费用由败诉方承担，胜诉方自愿承担的除外。

五、合同效力

1.本协议书一式三份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，区自然资源和规划局留存一份。

2.本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效，作为《国有建设用地使用权出让合同》（编号： ）的附件执行。

3.本协议书其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

甲方： （盖章）

法定代表人或授权代表： （签字）

乙方： （盖章）

法定代表人或授权代表： （签字）

签约时间： 年 月 日