

# 物流仓储用地需求

实体积极投资，可投入境外美元资本金，建设高标准智能物流供应链产业园，满足产业导向、投资强度、容积率、绿化率、亩均税收、用工就业、安全生产与消防要求，有效促进区域制造业与现代服务业高质量融合发展。

长三角投资经理：Laurel.Ye@KB727.com

大湾区投资经理：Ayla.Chen@KB727.com

1. 核心区域选址（只考虑40-50年的土地年限，A为第一考虑投资区域）					
序号	区域	省市	城市	优先级	备注
1	长三角	上海	上海	A	全域（除崇明岛）
2		江苏	苏州	A	昆山全域、太仓全域、苏州市各区
3			无锡	B	全域，新吴区为佳
4			常州	B	天宁区、新北区、钟楼区为佳，武进区
5			南京	C	江宁区全域(六合、浦口等江北区域除外)
6		浙江	嘉兴	B	嘉善、平湖北、南湖、秀洲(G60沿线)
7			杭州	A	全域
8			宁波	B	镇海区为佳
9	大湾区	广东	深圳	A	全域
10			广州	A	市域范围（含花都）
11				B	从化、增城
12			东莞	A	全域
13			佛山	B	西江以东
14				C	除西江以东之外的区域
15			江门	B	鹤山
16			中山	B	中山北部（靠近广州的区域）
17			惠州	B	博罗、惠阳
18				C	除博罗、惠阳之外的区域

## 2. 地块基本需求

### 2.1 土地性质

“物流仓储用地”为佳（也接受“工业用地”，但投资协议和立项需包含“建设物流、仓储设施”内容；规划设计的建筑名称需标注“厂房/仓库（分拨中心）”）。

### 2.2 土地面积

150-200亩为佳，最低50-60亩以上。

### 2.3 土地年限

一手地需40-50年的土地年限，二手地要求37年以上。

### 2.4 容积率计算规则

建筑层高超过8米，是否双倍计容，需当地确认。

### 2.5 投资强度和税收要求

希望尽量降低投强和税收要求门槛，建议考虑闭口罚则（可设置3-5年考核期，若投强、税收未达标，缴纳一笔罚款/违约金，缴纳完视为考核结束）。

### 2.6 产业准入

- 若为物流仓储用地性质，希望产业内容表述为：物流仓储、区域配送分拨中心。
- 若为工业（兼容仓储）用地性质，政府要求有产业概念导入，我们会与先进制造业合作（真实入驻），协议里产业内容表述为：某产业、物流仓储、区域配送分拨中心。

## 3. 相关协议关键条款要素

### 3.1 关于开、竣工时间的约定

开工时间：签署土地出让合同之日起6-9个月开工。

竣工时间：开工之日起18-24个月竣工。

### 3.2 关于项目转让的约束

投资协议或任何监管文件中不建议有：“项目不得转让”、“项目公司转让需经政府同意”等相关条款。

### 3.3 关于“项目公司注册完成后，投资协议项下的权利义务”的约定

建议在协议里约定：乙方项目公司完成注册登记时，协议中乙方权利义务由项目公司概括承受，乙方不再受本协议的权利义务约束。

不接受：“项目公司注册成立后，乙方对协议中的义务承担连带责任”。

### 4. 投资协议中关于投资强度和税收的违约约定是否接受一次性罚款

希望尽量降低投强和税收要求门槛。若投强、税收等未达标，项目公司缴纳一次性罚款/违约金的方式解决，项目公司缴纳该罚金/违约金后，视为考核结束。

不建议有“现金补齐”或“政府收回土地”的罚则。

投资协议相关条款表述：项目竣工投产后3年/5年为税收及投资强度考核期，投资额、税收等未达到约定，通过缴纳一次性罚款/违约金的方式解决，项目公司缴纳该罚金/违约金后，视为考核结束。

### 5. 监管协议、“标准用地”协议

若有监管协议或者“标准用地”协议，在投资协议谈判时，请提前提供监管协议或“标准用地”协议版本，同步修改与谈判。

若有监管协议或者“标准用地”协议，建议在投资协议中将监管协议的违约条款做相应处理，以投资协议为准。投资协议需要增加如下约定条款：

“投资商为取得项目地块而需签订工业项目“标准用地”使用协议格式文本，双方进一步确认，该等格式文本仅作为土地招拍挂程序对外公示之用，即便该等格式文本作为投资协议的附件之一，但如该等格式文本在条款上与本投资协议正文条款有任何不一致或者对投资商及项目公司有额外的考核及义务、责任约定的，均不作为双方履行之依据，仍以本投资协议正文条款为准。”并且将监管协议范本作为投资协议附件，包含在投资协议内。