

仲恺高新区产业项目投资建设协议书



宗地编号: ZKD-007-07-02-02

项目名称: _____

投资单位: _____

年 月

甲方：惠州潼湖生态智慧区管理委员会

法定代表人：

地址：惠州市仲恺高新区潼侨镇智慧东路 333 号

乙方：

法定代表人：

地址：

鉴于乙方已于 2023 年 月 日通过公开“招拍挂”方式竞得了潼湖生态智慧区 ZKD-007-07-02-02（宗地编号）土地使用权（不动产权证书编号： ），使用土地的性质为工业用地，土地出让年限 50 年。为兑现乙方投资承诺，确保潼湖生态智慧区发展利益，本着平等友好、诚信共赢原则，甲乙双方签订本协议，供双方共同遵守。

第一条 项目概况

1、乙方拟在上述地块投资建设 项目（以下简称“项目”），项目建成投入使用后主要提供包括但不限于 高标厂房、员工宿舍、公共食堂等公共服务设施，平台建设与服务 等内容。

2、乙方项目建设用地面积约 22193 平方米（以市自然资源局实际挂牌出让面积为准），土地使用权面积为 平方米，土地挂牌价格按照法定程序确定，投资总额约 2.72 亿

元。乙方承诺：项目投入运营后，固定资产投资总额约 2.22 亿元，投资强度（单位土地面积上的固定资产投资额，主要包括建筑物、设备和地价款）不低于 10000 元/平方米。

第二条 甲方权利和义务

1、甲方应为乙方项目建设、施工及竣工验收等提供全方位指导性服务。

2、甲方负责乙方项目竣工验收后的运营监管工作。

3、甲方自乙方项目竣工验收之日起（以乙方向甲方书面报告时间为准），可自行或委托专业机构每 3 年对乙方承诺单位土地面积上的固定资产投资强度等进行核查（乙方可自行选择 3 年间任何一年的数据提供给甲方核查）。

第三条 乙方权利和义务

1、乙方承诺上述地块只能用于本协议第一条约定的项目建设。项目总建筑面积约 44386-77675 平方米，建设内容主要包括高标厂房、园区企业员工宿舍、公共食堂、文体设施、地下室等综合服务配套，并须配备社区综合服务中心、警务室、医疗卫生服务中心等公共服务配套用房。其中项目自不动产权证证载日期起计，2 年内建成并交付使用宿舍间数不少于 700 间。项目竣工验收后以租赁的形式交付园区内企业使用，集中配套宿舍仅限于向中韩(惠州)产业园起步区入驻企业租赁，不得对外租赁。原则上租赁协议期限不超 10 年，期满可另行签约。

项目产权须 100%自持。

2、乙方在仲恺高新区国土部门交付土地后（自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计，下同）的 30 日内启动项目建设前期相关准备工作（包括方案设计、施工围挡、地质勘探、水电报装及按照防扬尘的要求做好施工场所布置等）；乙方在仲恺高新区国土部门交付土地后的 3 个月内实质性进场动工（动工是指已进场打桩或进行天然地基基础开挖，且乙方已与施工总承包单位签订主体工程的施工合同，并提供“项目动工建设计划时间表”），2 年内整体竣工。

3、乙方自签署本协议之日起，企业注册地 10 年内不得变更到潼湖生态智慧区以外的地区。

4、本协议生效后，若乙方公司股权结构发生变动，或因股权转让导致公司实际控制人发生变更的，乙方须在 30 日内履行对甲方的提前书面告知义务，并确保新股东对本协议知情且同意履行，乙方股权变更不影响本协议的效力。

第四条 违约责任

如乙方违反本协议约定，应承担以下违约责任：

1、经甲方核查，乙方项目的固定资产投资强度达不到本协议约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方应向甲方缴纳固定资产投资强度不足部分的 5% 即 $\{(约定固定资产投资强度 - 实际固定资产投资强度) \times 总用地面积 \times 5\%$ 作为违约金。

2. 经甲方核查，乙方项目交付使用进度、面积达不到本协议约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，即 $\{(\text{约定交付面积}-\text{实际交付面积}) \times 500 \text{ 元}\}$ 。

3、如乙方未履行本协议书所载明的项目固定资产投资总额、建设进度等约定，未履行本协议所述的提前告知义务，以及存在其它违约行为的，甲方有权追究乙方违约责任，视情况决定是否给予乙方相应的整改时间。若甲方同意给予乙方整改时间的，整改时间将根据项目的建设期确定，但最长不超过相应建设期的 50%。

4、如甲方不同意给予乙方整改时间或乙方的整改行动及整改成效未能达到有关约定要求，甲方有权采取以下措施予以处置：

（一）如土地未达到闲置，但乙方自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计超过 3 年仍未完成项目全部投资建设计划并达到约定的建筑容积率的，由甲方按原摘牌价收回土地，不具有价值的地上附着物由乙方自行拆除，如乙方不拆除则由甲方依照相关规定拆除，拆除费用由乙方负责，具有价值的建筑物、构筑物 and 地上附着物由甲方按照不超过收回时点评估价的 70% 收回，如确因不可抗力因素或甲方本身原因造成乙方项目用地开发建设时间延迟的，以上时限顺延。

（二）如乙方曾享受过甲方给予的相关优惠扶持资金的，予以收回，同时延后或终止供应项目二期或后续建设用地。

（三）如乙方自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计超过 3 个月仍未实质性进场动工开展桩基工程建设的，由甲方收取未按时动工的违约金。违约金自未动工 3 个月起，按日计收，每日的违约金额为乙方取得土地使用权时的土地出让价格总额的 1%，直至项目用地正式动工或进入盘整收回程序。如确因不可抗力因素、政府政策调整或甲方本身原因造成乙方项目用地开发建设时间延迟的，以上时限顺延。

（四）如乙方自签署《“净地交付”联合验收登记表》之日起计超过 6 个月仍未实质性进场动工开展桩基工程建设，由甲方收回全部项目用地，土地回收价格按乙方取得土地使用权时的土地摘牌价格执行。

（五）若因企业经营不善等原因，乙方确实需要出售转让该项目用地及其物业时，承购方使用该地块建设经营的项目需符合甲方产业发展方向。甲方或其指定单位在同等条件下有优先承购权。乙方如在受让项目用地土地使用权时已享受政府用地优惠出让政策，乙方承诺按原优惠比例补足优惠部分土地出让金后（土地出让金由自然资源局委托评估机构进行评估确定）再行办理转让手续。

（六）甲方有权公布乙方的违约失信行为，纳入政府征信系统记录。

第五条 争议解决方式

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，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第六条 协议书效力

本协议书一式四份，具同等法律效力，甲乙双方各执二份。

本协议书有效期为 10 年（有效期满后，须另行签订协议），自甲乙双方签字盖章之日起生效。

本协议书未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具同等法律效力。

第七条 通知与送达方式

因本协议的履行，双方确认可通过本协议载明的任何一种方式送达相关书面通知/文书等，对方应当予以签收；如受送达方拒绝签收的，在通知/文书发出之日起 3 日后视为送达。一方送达方式发生变更，应当在变更后 3 日内书面通知另一方。

(签署页)

甲方 (盖章) :

乙方 (盖章) :

代表 (签字) :

代表 (签字) :

签字时间:

签字时间:

甲方送达方式如下

乙方送达方式如下

电子邮箱: zhqzcb@hzzk.gov.cn

电子邮箱:

联系地址: 惠州仲恺高新区潼侨镇智慧

联系地址 :

东路 333 号

传真:

传真: 0752-3278825

联系人:

联系人:

手机号码:

手机号码: