

项目实施监管协议书

协议编号:2023024

甲方：
法定代表人（或授权代表）：
地址：



乙方：
法定代表人（或授权代表）：
地址：



第一条 监管责任

自乙方签署本宗地成交确认书起，为兑现乙方投资承诺，本着平等友好、诚信共赢原则，甲乙双方签订本监管协议，乙方自愿将本地块的开发建设和项目实施行为报请甲方监管。

第二条 监管范围

2.1 本宗地位于惠城区高新科技产业园鹿岗片区 02 单元 LG02-01-01 号地块，地块计算指标用地面积为 34439 平方米，土地用途为一类工业用地，土地使用权出让年限 50 年，容积率为 2.0-2.5。（上述指标，以自然资源部门最终核定的用地方案为准）。

2.2 本宗土地用于建设以下产业类型项目：

2.2.1 在本宗土地范围内建设的项目须涉及下列目录涵盖的内容：

①《惠城区优先发展产业指导目录》（惠城发改〔2020〕29号）中的第三大类“现代服务产业”第五小类“科技服务业”中第57种“产业集群综合公共服务平台”所涵盖的产业项目。

②《产业结构调整指导目录》（2019年本）中第一大类“鼓励类”第三十一小类“科技服务业”第10种“产业集群综合公共服务平台”所涵盖的产业项目。

③国家发改委公告〔2017〕1号《战略性新兴产业重点产品和服务目录（2016年版）》中第9类“相关服务业”第5小类“双创服务”的“资源共享平台”所涵盖的产业项目。

2.2.2 本宗土地项目建成后，本宗土地范围内须招商引进入驻企业的产业类别应符合以下条件之一：

④《惠城区优先发展产业指导目录》（惠城发改〔2020〕29号）中第二大类“高端装备制造产业”第三小类“新能源装备”、第八小类“其他高端装备”及第五大类“新材料”第72种“能量转换和储能等新型材料的研究与应用”和第76种“储能电池材料等新型能源材料的研发及产业化”所涵盖的产业项目；《产业结构调整指导目录》（2019年本）中第一大类“鼓励类”第五小类“新能源”所涵盖的产业项目；《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》（2016版）中第一大类“新一代电子信息产业”第三小类“电子核心产业”第4种“高端储能”所涵盖的产业项目。

⑤其他类型产业为④中所列产业类型配套的上下游产业，属于《惠城区优先发展产业指导目录》（惠城发改〔2020〕

29号)中第一大类“新一代信息技术产业”、第二大类“高端装备制造产业”及第五大类“新材料”所涵盖的产业项目。(最终以发改部门认定的为准)

2.3 乙方承诺,自签订本协议之日起至考核期结束,其综合能耗水平不得超过惠城区同类别园区平均能耗水平或同行业平均能耗水平(以当年数值为准)。

2.4 根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》有关规定及《中华人民共和国环境影响评价法》第二十五条的规定(建设项目的环评文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的,建设单位不得开工建设),乙方在开工建设前必须取得生态环境主管部门对该投资项目的环评文件的审批,否则责任自负。

2.5 乙方在甲方区域内的一切活动不得损害或破坏周边设施及环境,不得超标排放或违规偷排污染物,如造成国家或他人损失的,乙方须承担相应的责任。甲方需协调各级政府职能部门支持乙方申请符合标准的环保排放指标。

第三条 双方权利和义务

3.1 甲方应做好以下工作

3.1.1 甲方需协助乙方或乙方项目公司申请惠城区、惠州市、广东省和国家的相关优惠政策。

3.1.2 甲方需协助乙方或乙方项目公司办理工商、税务、工程报建、环评、安评、消防等审批手续。

3.1.3 对乙方或乙方项目公司在筹备和生产过程中,涉及政府相关部门的有关事项,甲方给予协调。

3.1.4 为保障项目按计划开工并实施建设，甲方负责在项目地块交地前完成地块“三通一平”（水通、电通、道路通和场地平整），协助企业办理用水、用电申报工作，保障企业施工和生产需求。

本协议中有关甲方需履行的义务，均在不违反法律、法规的前提下进行。

3.2 乙方应做好以下工作

3.2.1 乙方为本宗土地使用权的竞得人，同时须在惠州市惠城区水口街道依法设立独立法人企业。若乙方为非本区注册登记的企业，在竞得土地后，必须于2个月内在本区市场监督管理部门注册成立项目公司，并以项目公司名义办理土地出让与登记发证手续。新成立项目公司必须是乙方的全资子公司。

3.2.2 为充分保障乙方自愿接受甲方对本协议约定项目监管的自主权益，乙方（或持有乙方100%股份股东）在通过参加市公共资源交易中心主持的土地使用权公开出让活动取得标的地块后5个工作日内，自愿接受甲方及惠城区相关职能部门的监管，并与甲方签订本协议书。

3.2.3 乙方确保本项目总投资规模不低于5.16亿元（含入驻企业投资，其中固定资产总投资占比不低于45%），投资强度不低于15000元/平方米，土地产出率不低于20000元/平方米/年（其中工业产值占比不低于75%），税收产出不低于1200元/平方米/年。

其中，土地产出率及税收产出，在项目投产后第3年开始逐年考核，第3、4、5年内的平均值不得低于上述标准，含该地块上所有入驻的企业。固定资产总投资部分，自项目

地块整体建设工程竣工验收备案之日起 24 个月内考核累计固定资产总投资额（含入驻企业固定资产投资），累计总额不得低于约定固定资产总投资的 100%，固定资产投资金额核算以纳入工业投资统计为准。

3.2.4 乙方须自签署《国有建设用地交地确认书》之日起 3 个月内取得《建设工程规划许可证》并开工建设，包括签订施工总承包合同、桩机进场打桩（经甲方及区重点项目办、区住建局、区自然资源局等相关部门现场认定），6 个月内须符合要求进行入库纳统。

自动工建设之日起 12 个月内建设达到总建设工程的 50%；自签署《国有建设用地交地确认书》之日起 24 个月内完成整体建设工程竣工验收备案，并于项目竣工验收备案 7 个月起运营投产（经甲方及区重点项目办、区住建局、区自然资源局等相关部门现场认定）。

如因政府原因造成乙方项目开发建设时间延迟的，动工及竣工等相关考核节点相应顺延。

3.2.5 乙方须自投产 5 年内，引进新能源装备制造产业链上下游及其相关生产设备、零配件相关企业，以及符合园区产业发展需求的功能性配套企业不少于 12 家（其中，新能源储能技术路线的原材料、元器件、工艺装备、电芯模组、电池管理系统、建设运营、市场服务及其相关生产设备、零配件上下游企业，以及符合园区产业发展需求的功能性配套企业使用面积占比不少于 60%）；

乙方须自投产 5 年内，示范基地完成市级或以上产业载体评定；完成省级或以上孵化器认定；引进或培育 2 家上述行业领先企业（如专精特新、小巨人、高新技术企业等）；

乙方须自投产 8 年内，示范基地建成国内领先的新能源储能产业集群，完成国家级科技企业孵化器认定，建立成熟的产学研一体模式。

3.2.6 若乙方项目符合惠州市、惠城区工业物业产权分割或惠城区新型产业扶持相关政策并审核认定后，可按有关政策规定办理工业物业产权分割及分割转让不动产登记手续。工业物业分割面积参照《惠城区鼓励支持新型产业发展实施意见》（惠城府办[2020]17 号）相关规定执行。

如项目符合“新型产业项目”有关政策中关于“高标准厂房和工业大厦”的规定并经审核认定后，其分割转让的建筑面积原则上不得超过该项目总建筑面积的 80%，自持比例不得低于该项目总建筑面积的 20%。

如项目将来符合广东省、惠州市以及惠城区关于“高标准厂房和工业大厦”的最新分割政策或“新型产业项目”有关政策规定并经审核认定后，若项目累计引进或培育不少于 6 家专精特新企业或高新技术企业，则乙方可再转让其部分自持物业，比例不超过总建筑面积的 10%，即项目自持比例可调整为不得低于 10%，此部分在通过本补充协议约定的经济指标考核后办理分割转让手续。

3.2.7 在未通过指标评价考核之前，原则上不得转让土地使用权和变更开发主体公司股权。确需要转让土地使用权和变更开发主体公司股权的，除满足土地使用权转让和公司股权变更的法律法规政策规定和其他约定外，乙方须报请甲方审定同意。确需要转让土地使用权的同时还要将宗地投资建设受本协议约束如实告知其受让方，协助受让方与甲方重新签订协议，并保证本协议的主体从乙方变更为其受让方。

若本项目被纳入在中国证券投资基金业协会完成登记备案的私募基金之投资资产，或由国家发展和改革委员会和中国证监会审批同意发行的基础设施不动产投资信托基金（REITs）之扩募资产，乙方可根据法律法规政策规定变更开发主体公司股权，并报甲方备案。

3.2.8 本宗地交付乙方后，乙方须按照本地块挂牌出让方案中规定的建设方案进行施工建设。若乙方确需变更地块建设方案的，须经项目原报审单位审批同意后，重新按法定程序报批，并报甲方进行备案。本协议约定建设、动工、竣工验收备案等各项期限不变。

3.2.9 本宗地交付乙方后，乙方负有管理和利用土地的责任和义务，避免土地被侵占、闲置。如发生争议，由乙方自行处理。

3.2.10 在签署《国有建设用地使用权出让合同》后1个月内，乙方须向甲方提交项目投资计划书和时间安排表，并按相关行业部门规定，按本协议3.2.4要求每季度末向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

3.2.11 为保障乙方接受甲方监管的自主决定权和本协议签订的合法真实性，甲乙双方须在公证人员的公证下签订本协议。

3.2.12 乙方须配合甲方完成项目建设电子化信息化监管工作。

3.2.13 乙方同意在签订本协议时，同步向甲方提供银行保函作为履约担保。（土地成交款小于5000万元，保函金额为土地成交款7%；土地成交款为5000万元至1亿元，保函金额为土地成交款5%，且不低于350万元；土地成交款

大于1亿元，保函金额为土地成交款3%，且不低于500万元。)该保函须由惠州市辖区范围内的开户银行开具，且为不可撤销保函。甲方在乙方达到本协议3.2.3约定的经济指标后解除保函。

3.2.14 根据惠州市自然资源局出具的地块建设用地规划设计条件(PB20220040号)，如本宗土地与相邻多宗国有工业用地由同一使用权人同期获取，为便于项目打造，各相邻地块可统一规划布局、适度集中建设生产服务、行政办公、生活服务设施，生产服务、行政办公、生活服务设施用地面积和建筑面积分别占总用地面积、总建筑面积的比例可不减少，但不得单独分割转让、抵押。乙方就本宗地块承担的前述义务可与其他地块义务进行适度统筹约定和调整。

第四条 违约责任

4.1 甲方应协助乙方及其项目公司落实相关优惠政策，营造良好营商环境。如甲方落实不到位，乙方有权要求甲方在合理时间内落实。

4.2 乙方自签署《国有建设用地交地确认书》之日起未完成下列任何一项：①3个月内未取得《建设工程规划许可证》并开工建设，包括签订施工总承包合同、桩机进场打桩；②6个月内未符合要求进行入库纳统；③12个月内未完成总建设工程的50%；④24个月内未完成整体建设工程竣工验收备案，未于项目竣工验收备案7个月起运营投产的，经甲方书面催告后仍未按要求完成，乙方须向甲方缴纳相当于该宗土地成交价款20%的违约金至甲方指定账号。

在签署《国有建设用地交地确认书》后满2年未开工建设的,甲方提请自然资源部门依法依规无偿收回该宗土地。

4.3 乙方在签署《国有建设用地交地确认书》后,需申请延迟开工的,须报请惠城区人民政府同意。

4.4 乙方未按照下列时间各节点完成任何一项:①项目竣工投产时未达到本协议3.2.3约定总投资规模、投资强度(固定资产总投资按照4.4.1执行);②投产后第3、4、5年未达到本协议3.2.3对于土地产出率及其工业产值指标要求;③未按2.2及3.2.5要求引进企业;④未按照本协议2.2约定的优先发展产业投产的,甲方有权要求乙方在指定期限内整改,如经整改后指标评价考核仍达不到评价标准的,乙方需自①至④项中的任何一项时限到期后半年内向甲方支付相当于该宗土地成交价款20%的违约金。如乙方享受过土地出让优惠的,必须按规定补交地价及支付相应的利息。

4.4.1 经甲方核查,在任一考核时间节点,若乙方项目的累计固定资产总投资达不到本协议3.2.3约定要求的,甲方指定期限要求乙方整改,乙方未能在指定期限完成整改的,乙方应向甲方缴纳累计固定资产总投资不足部分的10%,即 $\{(\text{约定固定资产总投资} - \text{实际累计固定资产总投资}) \times 10\%$ }(单位:元人民币)作为违约金,且乙方同意相关部门暂停办理项目建筑产权登记等相关手续、本项目不列入优先保障用水用电计划。若乙方如期完成整改或缴纳违约金,则恢复办理项目建筑产权登记等相关手续,并将本项目重新列入优先保障用水用电计划。

4.4.2 经甲方核查,乙方项目投产后单位土地税收产出达不到本协议约定要求的,甲方指定期限要求乙方整改,乙方未能在指定期限完成整改的,乙方应向甲方以下列方式缴

纳违约金，即 $\{(\text{约定投产后单位土地税收产出} - \text{实际投产后单位土地税收产出}) \times \text{总用地面积}\}$ （单位：元人民币）。

4.5 如乙方自签订本协议之日起至考核期结束，其综合能耗水平超过惠城区同类别园区平均能耗水平或同行业平均能耗水平，则不列入优先保障用水用电计划。若乙方如期完成整改，重新列入优先保障用水用电计划。

4.6 当乙方出现违约情形时，甲方有权优先从乙方的银行保函中扣除违约金，若保函不足以抵扣的，不足部分乙方应按甲方要求的限期内支付至甲方指定账号或贡献同等价值产业用房等双方认同的形式抵扣。同时，乙方应在甲方抵扣保函之日起 10 个工作日内将保函金额补充完整，若乙方未在限期内向甲方支付违约金或补偿保函金额的，乙方应向甲方支付不少于土地成交价款 20% 的赔偿金。

4.7 针对本协议项下各项考核要求，如乙方未能如约完成，甲方指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定期限完成整改的，甲方有权要求乙方按照本协议承担相应违约责任。对各项考核要求若多项不达标，分别承担违约责任，但乙方承担违约金不超过土地成交价款。

4.8 乙方转让土地使用权和变更开发主体公司股权经甲方同意的，本协议下未通过指标评价考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

4.9 如乙方违反本协议约定义务，经甲方催告后，乙方未在甲方指定期限内完成整改或情节严重的，甲方有权解除已与乙方签订的相关合作协议书及本协议。

解除本协议后，针对尚未办理销售产业用房的地块（办理销售产业用房的标准，须同时符合以下两点：通过甲方相

关部门备案审核且已向区自然资源局不动产中心提交产权转让的申请，下同），乙方同意由甲方或自然资源部门按原摘牌价收回土地，或按原摘牌价一个月内向甲方指定的企业转让土地。地上原有附着物由甲方或自然资源部门聘请第三方机构处置，因此所产生的费用由乙方承担（扣除处置费用及乙方应承担的违约金等费用仍剩余的处置收益，由乙方所有）。

若本项目被纳入在中国证券投资基金业协会完成登记备案的私募基金之投资资产，或由国家发展和改革委员会和中国证监会审批同意发行的基础设施不动产投资信托基金（REITs）之扩募资产，解除本协议后，针对尚未办理销售产业用房的地块，由乙方向甲方支付违约金（违约金为项目地块原摘牌价），甲方不作收回土地或向指定企业转让土地处理。

4.10 如本宗土地如 3.2.14 所述与相邻多宗国有工业用地由同一使用权人同期获取且统一规划打造，则乙方所承担的上述违约责任可与其他地块的违约责任进行适度统筹约定和调整。

4.11 乙方出现违约情形时，甲方将相关情况推送到惠州市公共信用信息公示平台、惠州市企业信用信息公示系统、广东省公共资源交易公共服务平台，向社会公开发布。

第五条 合作机制

5.1 甲方成立本项目推进小组,乙方组建项目筹建工作组,共同负责项目推进的日常协调以及双方合作磋商工作。

5.2 甲方及惠城区相关职能部门组成的项目用地建设和使用监管小组，对项目进行跟踪，并于每年年底将核查情况报惠城区人民政府。

第六条 不可抗力

乙方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行的，应在7日内将不可抗力情况以信函、传真等书面形式通知甲方，并在不可抗力发生后15日内，向甲方提交不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七条 协议生效及失效

7.1 本协议经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字，加盖甲、乙双方公章之日起生效。本协议壹式柒份，甲、乙双方各持贰份，报惠州市惠城区自然资源局壹份，报广东省惠州市惠城公证处壹份，项目属地单位保留壹份，具有同等法律效力。

7.2 双方协商一致，可变更或终止本协议的履行，但甲、乙双方应签订书面变更或解除协议书。

7.3 发生本协议第四条约定的情形，守约方除有权按该条规定解除本协议并追究违约方责任外，也可选择继续履行本协议，违约方应继续履行。

第八条 争议解决

如协议履约过程中发生争议，由甲乙双方协商解决，不能协商的提交土地权属所在地人民法院诉讼解决。

第九条 附则

9.1 本协议未尽事宜,双方可另行协商,所签署补充协议作为本协议的附件,与本协议有同等法律效力。

9.2 本协议签订前及签订后广东省及惠州市、惠城区颁布的关于产业用地的法律、法规、政策性文件等,对本协议及乙方均有法律约束力。

9.3 本协议于 年 月 日在广东省惠州市签订。

(下无正文)

甲方:(章)

法定代表人或授权代表:(签字)

日期: 年 月 日

乙方:(章)

法定代表人或授权代表:(签字)

日期: 年 月 日



