

惠阳产监协〔2024〕 号

惠州市惠阳区产业监管协议书

宗地编号/用地方案号： JW-X24041121

项目名称： _____

项目单位： _____

土地出让合同编号： _____



惠州市惠阳区产业监管协议书

惠阳产监协〔2024〕 号

为保证惠阳区产业发展需要，经甲乙双方平等协商一致，订立本协议。

一、本协议双方当事人

甲方：_____

法定代表人（委托代理人）：_____ 职务：_____

地址：_____

电话：_____

乙方：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人（委托代理人）：_____ 职务：_____

地址：_____

电话：_____

二、地块基本情况

宗地编号/用地方案号：_____ JW-X24041121

地块位置：_____ 广东省惠州市惠阳区新圩镇长布村地段

土地性质：_____ 工业兼容仓储（工业面积不少于 50%）

总用地面积：_____ 76222 m²

总建筑面积：_____ 114333 m²—266777 m²

容积率：_____ 不低于 1.5 且不高于 3.5

产业用房面积：_____

配套用房面积：_____

准入产业类型：供应链管理、物流运输服务、大宗贸易结算、铁路物流设备制造

土地使用年期（年）：50 年

三、地块对应投资项目

项目名称：

项目主要内容：

总投资（万元）：72000

预计达产年产值（万元）：1000000

预计达产年税收（万元）：4573

四、甲方权利和义务

（一）甲方根据惠州市惠阳区产业政策和发展要求，为乙方项目创造良好的投资环境，协助办理相关行政审批手续，提供指导性服务。

（二）乙方上述项目建设、施工及竣工投产后，甲方有权自行或委托专业机构按照本协议书核查项目的履约情况，若乙方违反本协议有关约定，甲方有权追究乙方的违约责任。

（三）甲方有权要求乙方提供阶段性工作进展汇报，就项目建设、施工过程中产生的问题进行解释、制定解决方案，汇报方案实施效果。

（四）甲方承诺积极依法为乙方及乙方引入企业争取符合广东省、惠州市、惠阳区相关优惠政策，包括但不限于针对产值、税收等优惠政策。

（五）甲方有权利将本协议中乙方承诺的内容告知区政府相关部门，共同监督协议履行。

(六)甲方确认,项目地块的出让价格已包含该地块的所有前期费用,且满足乙方开发的条件。前期费用包括但不限于征地补偿费、占补平衡指标费、社保专项基金、农业开发基金、出让金业务费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、地质灾害评估费、压覆矿评估费、耕地占用税和社保风险金。

(七)甲方应按“五通一平”的条件以及双方约定的交付时间向乙方交付地块,包括土地摘牌前的土地清表工作。由于甲方未能按时或按照约定的交付标准向乙方交付土地,甲方对乙方的相关工程进度、土地产出效率和税收考核,将做相应的顺延。

五、乙方的权利和义务

(一)乙方应当按期全面履行本协议承诺和有关约定,积极推进上述项目的投资建设。

(二)乙方在签订建设用地使用权出让合同后,应按半年度向甲方报告项目建设进展情况,直至项目建成投产。

(三)乙方应主动配合甲方按照本协议约定核查的内容,如实提供项目的投资强度、土地产出效率、纳税贡献、转让或出租、抵押情况、其登记股东变更、注册地等情况。

(四)乙方经招拍挂程序在我区获得产业用地后,应按照本协议第三条“地块对应投资项目”中约定项目进行建设。地块基本情况经有关部门批准发生变动的。乙方应在获批准后30日内向甲方申请办理地块基本情况变动备案。

(五)乙方承诺:

1. 建设时间:乙方上述项目用地需自竞得用地(以取得土地成交确认书为准)后6个月内取得《施工许可证》并实际开工建设,应当在取得《施工许可证》之日起24个月内建成,

并向建设部门提交竣工验收的申请文件。

2.投资强度：项目建成投产后，乙方在上述宗地的项目的固定资产总投资（包括土地、厂房、设备物资购置金，以及项目引进入驻企业的固定资产总投资等）不低于 62000 万元，以政府统计部门统计数据为准。

3.土地产出效率：乙方上述项目竞得用地（以取得土地成交确认书为准）后第 四 年的土地产出效率（项目在惠阳区纳统的年产值）不低于¥ 131200 元/平方米（大写：人民币 拾叁万壹仟贰佰 元/平方米）。

4. 税收贡献：乙方上述项目竞得用地后第 四 年在惠阳区缴纳的纳税总额不低于¥ 45730000 元（大写：人民币 肆仟伍佰柒拾叁万元）。

5.产值能耗：产值能耗（单位工业总产值的能耗量）符合国家、省、市相关政策和法律法规要求。

6. 乙方在建设完成，取得建筑物不动产权证后 20 日内，乙方应向甲方缴纳 100 万（大写：人民币 壹佰万元）履约保证金，如依据本协议考核标准，项目考核达标，则履约保证金在考核达标后满 30 日无息退还乙方。如乙方经考核不达标或存在违约情形需要支付违约金的，则甲方有权依据本协议约定，从履约保证金中等额扣除违约金，如有剩余，剩余履约保证金在考核期届满且乙方不存在未付违约金的情形后无息退回乙方。

说明：

①甲方已为乙方提供《惠州市惠阳区企业投资项目全流程办事指南》等文件，乙方充分知悉工程建设项目审批的流程、所需的材料以及审批时间。

②项目产值以区统计部门数据为准；项目纳税额以税务机关

出具的“税收完税证明”、“企业代扣的个人所得税证明”及“免抵退税申报汇总表”为准（以税款入库时间/税款所属期为统计口径）。纳税总额是指企业在惠阳区缴纳的纳税总额，包括企业所得税、个人所得税、增值税、消费税、城市维护建设税、印花稅、房产税、城镇土地使用税、车船税、土地增值税、契稅、环保稅以及免抵退税等，不包括出口退税額。

③本协议所称产值、纳税額等以注册地址在本项目用地上的企业、项目引进的入驻企业（包含上下游企业和租户企业）及双方认定的未注册在本项目土地上但为乙方引进入驻惠阳的企业为统计核算口径；项目在惠阳区纳统的年产值的统计核算应包含上述所有企业的年产值（包括但不限于营业收入、销售收入、服务收入、仓储收入、运费收入、进出口收入等）。

（六）乙方在项目建成前应积极在我区布局专利。对于尚未认定为国家级高新技术企业的，应计划在投产两年内开展研发归集和专利布局，并在三年内启动国家高新技术企业认定的申报程序。

（七）在产业监管期内，乙方不得将建设用地使用权或者建筑物转让。

（八）在本协议监管期内，若乙方登记股东发生变动的，乙方须履行提前书面告知甲方的义务；乙方为项目引进战略伙伴、进行外部投融资安排、IPO上市、基金发行/运营/退出、资本化重组、REITs等事项而发生股权变更则不受本条款限制。

若乙方未按上述约定履行相应的告知义务则应视为乙方违约，但乙方登记股东变更不影响本协议书履行的除外。

（九）如乙方注册地址、税务登记地及统计关系归属地不在惠阳区的，应在竞得土地后变更到惠阳区，或者在惠阳区市场监

管部门注册成立项目开发公司，并以该公司名义办理土地出让（签订土地使用权出让合同）与登记发证手续。新成立公司必须是竞得人的全资子公司（即乙方必须是新公司的唯一股东），并在惠阳区内金融机构开设对公账户及一般结算账户，所发生业务全额在本地结算。同时，为了做好项目资金的管控，确保专款专用，乙方应要求项目总包工程公司在惠阳区内金融机构开立一般结算账户。乙方承诺在本协议监管期内土地出让年期内，未经甲方书面同意，乙方或者项目公司不得将注册地址、税务登记地址及统计关系归属地迁出惠阳区。

（十）乙方项目建筑楼顶在满足安全、必要设备安装等条件后，按照“应建尽建”原则建设分布式光伏电站。

六、履约核查

（一）履约核查内容

1. 产业项目与准入条件的符合性；
2. 投资强度；
3. 单位产值能耗；
4. 纳税额和总产值；
5. 注册住所、工商税务登记地。

（二）在本协议监管期内，甲方有权按照本协议约定对乙方项目的投资强度、总产值、纳税额和单位产值能耗进行履约核查。甲方可自行或委托专业机构对本协议约定事项的履行情况进行核查。单项审验不合格的，基于甲方要求，乙方将积极进行整改，并有权再次进行专项审验，或双方应依照本协议约定履行。就甲方的履约核查，乙方应积极予以配合。

(三)若经甲方核查,乙方完成本协议约定的投资强度、土地产出效率、税收贡献、产值能耗关键指标的承诺,则视为乙方履行完毕本协议义务,本协议自动终止。

七、违约责任

(一)如乙方违反本协议第五条“乙方权利和义务”约定要求的,甲方有权采取或建议相关部门停止对乙方提供有关优惠政策等措施。

(二)经甲方核查,除因不可抗力外,乙方未按照本协议约定建成,甲方有权要求乙方加快建设进度。

(三)项目建成投产后,经甲方核查,乙方投资强度未达到本协议要求的,甲方有权要求乙方在12个月内补足投资额。如乙方未能在12个月补足投资额的,需支付固定资产投资不足部分的1%作为违约金。

(四)项目建成投产后,经甲方核查,除因不可抗力外,乙方竞得用地后第4年实际纳入惠阳区的统计核算的土地产出效率未达到本协议承诺值要求的,甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的1%作为违约金,即违约金=(乙方承诺土地产出效率-当年实际土地产出效率)×总用地面积×1%。

(五)项目建成投产后,经甲方核查,除因不可抗力外,乙方竞得用地后第四年实际在惠阳区缴纳的纳税额未达到本协议承诺值要求的,甲方有权要求乙方支付纳税额的差额作为违约金,即违约金=乙方承诺纳税额-当年实际纳税额。

(六)针对乙方的不同违约行为,若依照土地出让合同规定应当承担违约责任的,本协议项下的违约责任和土地出让合同约定的违约责任不得重复实施。

（七）因全球性经济危机、国际贸易摩擦、国家政策重大改变等因素导致乙方所处的行业领域发展形势严重恶化，进而导致乙方经营生产活动出现严重困难，并直接造成乙方违约的，乙方可向甲方书面提出申请免除全部或者部分违约责任，并向甲方提供相应的材料。

（八）其他弹性条款，由甲乙双方共同商议决定。

（九）若乙方依照本协议约定涉及需承担违约责任的情形，则双方同意，甲方有权在约定的履约保证金中直接等额扣除相应金额作为本协议违约金，乙方在本协议项下承担的违约责任赔偿总额以本协议履约保证金 100 万为限，本协议的履约保证金如全部扣除后即应视为乙方已经完全承担本协议项下全部违约责任，包括但不限于第七条第（二）款、第（三）款、第（四）款、第（五）款之违约责任。

八、退出机制

（一）主动退出。乙方因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地出让合同并请求退还土地的，按照乙方与国土主管部门签订的土地出让合同约定执行。

（二）强制退出。符合法律法规规定和土地出让合同约定应当解除土地出让合同情形的，乙方的建设用地使用权由土地主管部门收回，但因公共利益需要，可以依照法律程序提前收回。上述情况下，对土地、地上建（构）筑物及附属设施的补偿方式按照相关规定和约定进行处理。

九、其他事项

（一）本协议履行过程中，对协议中部分名词含义的理解存

在不同意见的，以甲方的解释为准。

(二)各方对本协议及关联材料、信息(以下统称保密信息)负有保密义务。除依法律规定外，非经本协议其他签约各方事前书面允许，任何一方不得将保密信息提供或泄露给任何除本协议签约方之外的其他方，双方可仅为本协议目的向其确有知悉必要的雇员披露对方提供的资料，但同时须指示其雇员遵守本条规定的保密及不披露义务，否则视为违约，违约方应向守约方赔偿由此遭受的全部实际损失(包括向违约方或因第三方索赔而支付的诉讼费、律师费、财产保全费、调查费、执行费、公告费、公证费等)。本条款在本协议期满、解除或终止后仍然有效。

(三)如因职能变更等因素导致甲方不再承担产业监管职能，本协议项下甲方的权利义务由新的产业监管职能部门承接，甲方主体的变更不影响本协议以及相关补充协议等文件的效力。

(四)本协议约定的各种费用均以人民币计算。

(五)本协议载明的各方地址为本协议各方当事人确定的送达地址，亦是司法机关或仲裁机构送达法律文书的地址，无人签收或拒收的，则(法律)文书退回之日视为送达之日；提供错误地址或未及时告知变更后地址，导致(法律)文书未能送达或退回的，则(法律)文书退回之日视为送达之日。

十、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决。协商不成的，各方一致同意向原告方所在地人民法院起诉。

十一、协议效力

(一)本协议书一式肆份，具有同等法律效力，甲乙双方各

执一份，其余两份分别提供给区自然资源局、区住房和城乡建设局作为土地挂牌出让材料及企业办理报建手续材料。

（二）本协议书自甲乙双方签字并盖章之日起生效，有效期自乙方竞得项目用地之日起【5】年（即本协议监管期），监管期到期则本协议终止；监管期内，若乙方按照本协议通过全部履约核查或者达到双方约定条件的，则本协议自动终止。若乙方未能竞得用地或者产业用地的《国有土地使用权出让合同》终止的，本协议书自动终止。

（三）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有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页为签署页)

甲方(盖章):

法定代表人(委托代理人):



乙方(盖章):

法定代表人(委托代理人):

签订日期: 年 月 日

签订地点: