

惠阳区秋长街道 JW-Q23021526 号地块 建设
和使用监管协议书

项目名称: _____

项目单位: _____

惠阳区淡水街道 JW-Q23021526 号地块 建设 和使用监管协议书

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。

本协议双方当事人

甲方：惠州市惠阳区人民政府秋长街道办事处

统一社会信用代码：11441303007195031C

法定代表人：梁祖培

地址：地址：惠阳秋长金秋大道 111 号

电话：0752-3559001

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

电话：

项目基本情况

项目名称：

项目产业类型：半导体分立器件制造产业

项目地块位置：惠阳区秋长维布村

项目用地面积：12715 m²

项目总投资额（万元）：30000

土地申请使用年期（年）：50 年

第一条 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

营造良好的投资环境，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）乙方注册地址不在惠阳区的，甲方支持乙方将注册地址依法变更到惠阳区范围内。

（五）乙方项目符合广东省及惠州市相关优惠政策扶持条件的，甲方承诺积极为乙方争取相关优惠政策。

（六）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，由甲方和区政府相关部门共同监督协议履行。

第二条 乙方权利和义务

（一）乙方应当自签署本协议之日起 10 个工作日内在惠阳区开设银行账户，将不低于项目投资总额 30% 的资金存放于账户内并向甲方提供相关证明。乙方需确保该资金用于约定项目固定资产投资，未经甲方同意不得用于其他用途。

（二）乙方经招拍挂程序在我区获得产业用地后，只能用于本协议第二条约定的产业项目建设。验收期内确实需要变更产业的，所变更的产业应当符合惠阳产业定位，乙方需事先提交变更申请并取得甲方书面同意，否则变更无效。

（三）乙方承诺：

1. 上述宗地的项目投资强度不低于 9000 元/平方米，总投资额达到 11444 万元以上；其中固定资产投资（包括厂房和设备）不低于 9155 万元；

2. 项目在竞得项目用地使用权之日起 3 个月之内取得《施工许可证》并实际开工建设；

3. 项目应当在取得《施工许可证》之日起 24 个月内建成并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》；

4. 项目应当在取得《竣工验收备案收文回执》后 3 个月内实现投产。

5. 项目应当在投产后 12 个月内达产，达产当年产出效率（单位土地面积上的产值）不低于 20000 元/平方米；单位土地税收贡献率（含出口免抵税额，不含进口环节的关税及增值税，剔除各种政策性退税以及规费）不低于 1200 元/平方米。

6. 项目须在本地成立独立的技术研发公司（控股股东相同），将该项目的研发人员、研发经费、研发设备等自主创新资源纳入研发公司并在科学研究和技术服务业纳统，且项目摘地当年研发公司实现营业收入不低于 2000 万元，此后 4 年每年增速达到 15% 以上，研发公司从业员工工资总额不低于 300 万元，此后 4 年每年增速达到 15% 以上。

（四）乙方为非我区注册登记的企业，在竞得土地后，必须于 2 个月内在我区工商行政管理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），并在辖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，乙方应要求总包工程公司在辖区内金融机构开立一般结算账户。

（五）乙方承诺土地出让年期内企业注册地址不变更到惠阳区以外的地区。

（六）乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件，承诺在未取得甲方书面同意的情况下，乙方的主要股东出资比例、项目公司股权结构不得擅自发生变动，否则变动无效。

（七）乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件，承诺在未取得甲方书面同意的情况下，建设用地使用权及建筑物不动产权在出让年期内不得擅自转让，否则转让无效。

(八)乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件,承诺在未取得甲方同意的情况下,上述产业用地及建成物业在出让年期内不得擅自出租,否则出租无效。

(九)项目取得《土地成交确认书》满5年后90日内,乙方应向甲方提出投资强度、产值规模(营业收入)、纳税额等履约核查申请。若乙方在接到甲方通知情况下仍未在上述期限内提出履约核查申请,视为乙方违约。乙方若提前达到承诺税收,可申请提前核查。

(十)经甲方核查,乙方达到税收标准的,本协议对乙方土地转让、股权变更、厂房出租、投资强度、产值规模的约束条款自动终止。

(十一)乙方承诺按照与自然资源局签订的本宗地《国有建设用地使用权出让合同》中约定条款对本宗地进行开发建设。

(十二)项目在我区落户后应在18个月内成功申请国家高新技术企业。

(十三)项目建筑楼顶在满足安全、必要设备安装等条件后,乙方应按照“应建尽建”原则建设分布式光伏电站,在项目竣工验收之日起12个月内建设完工。具体由区工信部门负责监管。

第三条 各阶段核查标准及程序

(一)项目投产后核查标准

1. 投资强度是否达到承诺值;
2. 投产时间是否延误;
3. 产值能耗是否超标;
4. 房产是否存在出售、出租情况;
5. 股权及股东出资是否未经同意发生变化;
6. 实际运营产业是否符合其他准入条件;
7. 甲方依据本协议或者根据政府相关部门要求认为需要核查的其他项目。

(二)项目取得《土地成交确认书》满5年核查标准

1. 投资强度是否达到承诺值；
2. 达产时间是否延误；
3. 产出效率是否达到承诺值；
4. 单位土地税收贡献率是否达到承诺值；
5. 产值能耗是否超标；
6. 房产是否存在出售、出租情况；
7. 股权及股东出资是否未经同意发生变化；
8. 实际运营产业是否符合其他准入条件；
9. 甲方依据本协议或者根据政府相关部门要求认为需要核查的其他项目。

（三）核查程序

项目取得《土地成交确认书》满 5 年后 90 日内，乙方应向甲方提出履约核查申请。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，甲方有权要求乙方进行整改（整改期为 6 个月），并有权再次进行专项审验。

第四条 退出机制

（一）开工前退出

乙方因自身原因终止项目投资建设，乙方可以申请解除土地使用权出让合同并申请退还土地，也可以由惠阳区自然资源局根据《土地使用权出让合同》的约定解除合同、收回土地使用权。针对此类情形，由甲方按我区招商引资规定及本协议约定对项目履约情况进行核查，如涉及违反本协议，按相关法律、行政法规规定以及《监管协议书》约定的违约责任处理；涉及土地补偿问题由区政府另行审定；造成土地闲置的，由区政府按《闲置土地处置办法》处理。

（二）开工后且达产前退出

乙方按本协议约定的时间开工后，在达产前因自身原因无法继续建

设的，可以申请解除土地使用权出让合同并向政府退还土地，也可以由惠阳区自然资源局要求解除土地使用权出让合同并要求乙方退还土地。。若乙方已取得不动产权证，由街道办按相关法律、行政法规进行处理；若乙方未取得不动产权证，由街道办根据双方协商结果制定补偿方案；协商不成的，按照相关法律、行政法规的规定以及《监管协议书》的约定处理。

（三）达产后退出

在本协议约定的达产时间之后，乙方因自身原因无法运营，可以申请解除土地使用权出让合同并向政府退还土地，由街道办按相关法律、行政法规的规定进行处理。

第五条 法律责任

（一）乙方违反本协议第二条第（一）项约定行为，未在规定时间内在惠阳区银行开设账户并存入不低于项目总投资 30%的金额的，视为乙方自动放弃该建设用地的使用权，由乙方承担不利后果。乙方未经甲方同意擅自将账户款项用于其他用途的，应当以挪用金额为限一次性向甲方（或甲方指定的机构）缴纳违约金。

（二）乙方出现以下违反本协议第二条第（三）项协议约定行为的，应当承担违约金：

1. 经甲方核查，乙方投资总额（固定资产投资总额）未达到承诺标准的，甲方有权催告乙方在 12 个月内补齐；催告期届满仍未补齐的，乙方应当以实际投资和承诺投资之间的差额为限，一次性向甲方（或甲方指定的机构）缴纳违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方还有权要求乙方赔偿损失。

2. 经甲方核查，乙方实际缴纳税收未达到承诺标准的，甲方有权催告乙方在 12 个月内完成承诺；催告期届满仍未完成的，乙方应当以承诺年税收与实际年税收的差额为限，一次性向甲方（或甲方指定的机构）缴纳违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方还有权要求乙方

赔偿损失。

(三) 乙方出现以下违约行为的, 乙方行为无效, 并应当承担违约金:

1. 乙方违反协议第二条第(六)项约定, 擅自变更主要股东出资比例、项目公司股权结构的, 乙方转让行为无效, 且应当以股权变更的实际转让金额为限, 一次性向甲方(或甲方指定的机构)缴纳违约金, 违约金不足以弥补甲方损失的, 甲方还有权要求乙方赔偿损失。

2. 乙方违反协议第二条第(七)项约定, 擅自转让建设用地使用权及建筑物不动产权, 乙方转让行为无效, 且应当以实际转让金额为限, 一次性向甲方(或甲方指定的机构)缴纳违约金, 违约金不足以弥补甲方损失的, 甲方还有权要求乙方赔偿损失。

3. 乙方违反协议第二条第(八)项约定, 擅自出租产业用地及建成物业的, 乙方出租行为无效, 且应当以实际产生的租赁金额为限, 一次性向甲方(或甲方指定的机构)缴纳违约金, 违约金不足以弥补甲方损失的, 甲方还有权要求乙方赔偿损失。

(四) 乙方出现以下违约行为的, 甲方可追究乙方的违约责任, 要求乙方缴纳违约金(按照乙方项目总投资额的 30% 计算违约金), 违约金不足以弥补甲方损失的, 甲方有权要求乙方赔偿损失, 并将乙方、项目公司及股东、法定代表人等主体的信息报送至市场监管、税务、交易中心、自然资源、住建、金融等相关部门, 由相关部门在公共信用信息管理系统中将乙方及其法定代表人列入失信“黑名单”。乙方、项目公司及股东、法定代表人等主体不得参与惠阳区范围内的政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、土地竞拍、金融贷款等有关活动:

1. 乙方违反本协议第二条第(二)项约定, 擅自变更产业类型的, 甲方有权要求乙方改正; 但因乙方拒不改正而造成环境、安全等方面恶劣后果的;

2. 因乙方自身原因导致违反第二条第(三)项第 1~5 点约定, 未按约定时间报建、投产、达产的, 甲方有权催告乙方在 6 个月内完

成，期限届满后乙方仍未达成的；

3. 因乙方自身原因导致违反第二条第（三）项第6点约定，未成立独立研发公司并实现相应经济效益的，甲方有权催告乙方在12个月内一次性补齐，期限届满后乙方仍未完成的；

4. 乙方违反协议第二条第（四）项、第（五）项约定，未在惠阳区注册企业或擅自将企业变更注册至惠阳区以外的，甲方有权责令乙方在1个月内改正；乙方拒不改正或改正期届满仍未完成手续的；

5. 乙方违反协议第二条第（九）项约定，在接到甲方通知情况下仍未按时向甲方提出核查申请，甲方有权单方启动核查程序，在此情况下乙方拒不配合的；

6. 乙方依照本协议约定应当缴纳违约金，但拒不缴纳，经催告仍未缴纳的。

第六条 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。协商不成的，各方一致同意向甲方住所地有管辖权的人民法院起诉。

第七条 其他

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，以依据法律、行政法规、地方政策和规范性文件的解释为准。

第八条 合同效力

本协议书一式四份，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。

本协议书自甲乙双方签字并盖章且乙方取得产业用地并签署《成交确认书》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: _____

乙方 (盖章) :

法定代表人: _____

签订日期: _____年____月____日

签订地点: 广东省惠州市惠阳区秋长街道办事处