

惠阳产监协〔2025〕 号

惠州市惠阳区产业监管协议书



宗地编号/用地方案号：JW-X24041122

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〔2025〕 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-X24041122

地块位置：_____ 惠阳区新圩镇长布村地段

土地性质：_____ 一类工业用地

总用地面积：_____ 10028 平方米

总建筑面积：_____ ≥ 15042 平方米且 ≤ 35098 平方米

容积率：_____ ≥ 1.5 且 ≤ 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

三、地块对应投资项目

项目名称：

项目主要内容：

投资规模（万元）：9025.2

预计达产年产值（万元）：15042

预计达产年税收（万元）：601.7

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）甲方应积极协助乙方办理《不动产权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》等相关手续。

（三）如乙方遇到项目的建设及经营涉及到甲方的业务时，在乙方向甲方提出合法诉求后，甲方应积极协调并妥善解决。甲方提供相关的投资服务和公共管理，指导和协助乙方开展相关工作，协调解决乙方在项目建设及经营过程中遇到涉及甲方的问题困难。

（四）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。

（五）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。

（六）乙方项目符合广东省、惠州市、惠阳区相关优惠政策扶持

条件的，甲方承诺积极依法为乙方争取相关优惠政策。

（七）甲方根据本协议中乙方承诺的内容告知区政府相关部门，并与相关部门共同监督协议履行。

五、乙方权利和义务

（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，应按每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、股权变更、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，只能用于本协议第三条“地块对应投资项目”中约定项目的建设。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，甲方将视情形与乙方签署产业监管协议补充协议。

（五）乙方承诺：

1.投产时间：乙方项目须在竞得用地（以取得土地成交确认书为准）后 6 个月内取得《施工许可证》，应当在取得《施工许可证》并在本协议项下地块已满足“三通一平”达到具备动工开发所必须的基本条件后 3 个月内实际开工建设，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》，应当在取得《竣工验收备案收文回执》后 6 个月内实现投产，在投产后 21 个月内达产。如因甲方原因导致乙方不能按期开工、建设、投产的，经甲方批准，乙方可相应推迟项目的开工建设、竣工投产时间以及履约核查时间，双方应另行签订补充协议。

2.投资总额：乙方项目竞得用地（以取得土地成交确认书为准）后 5 年内的固定资产投资（包括土地、厂房、设备等）总和不低于 6317.7 万元（项目占地面积×投资强度×70%），以政府统计部门统计数据为准。

3.土地产出：乙方应在竞得项目用地当年后第1年至第6年内（即从竞得用地当年届满后起算核查期限，例如2023年6月竞得用地，则“竞得项目用地当年后第1年”系指2024年1-12月，下同）任意连续3年，实现年均营业收入不低于 15042 万元（项目占地面积×单位营收×100%）。

4.税收贡献：乙方应在竞得项目用地当年后第1年至第6年内任意连续3年，在惠阳区缴纳的年均纳税总额不低于 601.7 万元（项目占地面积×单位税贡×100%）。

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。

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、印花税、房产税、城镇土地使用税、车船税、土地增值税、契税、环保税以及减免税额、抵减税额、加计扣除换算的税额等，不包括出口退税额。

③本协议所称产值、纳税额等以注册地址在本项目用地上的企业

为统计核算口径。

(六)乙方在项目建成前需先行在我区布局专利。对于尚未认定为国家级高新技术企业的,需在投产两年内开展研发归集和专利布局,并在三年内申报通过国家高新技术企业认定。

(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;乙方未经甲方许可不得擅自将厂房出租给第三方,但产业链相关企业或甲方指定企业除外。

(八)在本协议监管期内,未取得甲方书面同意的情况下,乙方不得以股权转让或变更的方式变相转让建设用地使用权以及附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施(乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件)。

(九)乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押,但抵押金额不得超出协议剩余年期地价与建筑物残值之和。

(十)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。

(十一)其他

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. 固投总额；
3. 单位产值能耗；
4. 连续 3 年年均营业收入、年均纳税总额；
5. 地上建筑物使用情况；
6. 股东出资及股权结构情况；
7. 注册住所、工商税务登记地；
8. 自用面积及出租对象、出租面积、出租价格（如有出租情况）；
9. 甲方依据相关法律法规、规范性文件和本协议认为需要核查的其他项目。

（二）履约核查申请时限

1. 乙方应在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后 3 个月内以书面方式告知甲方；
2. 乙方应在竞得项目用地当年后 6 年内，提出核验申请。如乙方提前达成相关条件，可提前向甲方提出核验申请。若经核查，乙方提前完成本协议约定上述关键指标（包括固定资产投资、土地产出、税收贡献）的承诺，则视为乙方履行完毕本协议义务，本协议自动终止。

（三）无论乙方是否在上述约定期限内提出核验申请，甲方均有权对上述各项指标进行核验。由甲方组织相关部门或委托第三方专业机构按照本协议约定内容，对乙方实行全周期考核监督，进行履约情况核查。

七、违约责任

（一）自竞得项目用地当年之后连续 6 年为 1 个考核期，若为分期供地、分期建设经营的项目，则按分期供地面积按比例约定分期

投资总额，达产后的年总营收、年总纳税。如乙方在考核期内未履行本协议所约定的承诺，未达到本协议所载明的建设进度、产值能耗、土地产出等约定，未履行本协议所述的提前告知义务，以及存在本协议约定的其它违约行为的，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，整改时间最长不超过一年。整改时间届满后，如乙方仍无法达到本协议约定的考核标准的，甲方可视乙方整改情况、履约意愿及条件等相关情况决定是否单方解除本协议并追究乙方违约责任。

(二)如项目在考核期内的固定资产投资总额、连续三年年均纳税额，均达到本协议约定的金额，则视为项目考核达标，否则为不达标。经甲方核查，乙方在考核期内固定资产投资总额或年均纳税总额未达到承诺标准的，甲方有权催告乙方在 6 个月内补齐；催告期届满仍未补齐的，甲方向乙方出具《履约核查不合格通知书》，并按以下方式承担违约责任：

1.乙方应在收到通知书之日起 20 日内，一次性向甲方缴纳固定资产投资额不足部分的 10%{即（约定固定资产投资额-实际固定资产投资额） $\times$ 10%}作为违约金。

2.乙方应在收到通知书之日起 20 日内，一次性向甲方缴纳纳税不足部分的 100%{即(约定年均纳税额-实际年均纳税额) $\times$ 100%}作为违约金。

(三)如项目在考核期内达到以下条件，则纳税考核指标可适当下浮（下浮指标可叠加），最高下浮幅度不超过 30%，即项目实际年总纳税至少应达到本协议约定年均纳税总额的 70%：

1.若乙方在考核期内，作为在惠阳区注册设立的法人上市（自中国证监会核准发行之日起），或启动上市并取得中国证券监督管理委员会广东监管局辅导备案登记确认书，则项目实际纳税达到本协议

约定的80%及以上，即视为考核达标。

2.若乙方在考核期内，年度外贸进出口总额达到1亿元及以上，则项目实际纳税达到本协议约定的90%及以上，即视为考核达标。

3.若乙方在考核期内，建成并申报成功省级工程技术研究中心或省级实验室或省级新型研发机构的，则项目实际纳税达到本协议约定的90%及以上，即视为考核达标；若乙方建成并申报国家级工程技术研究中心或国家级企业技术中心的，则项目实际纳税达到本协议约定的80%及以上，即视为考核达标。

4.若乙方将其软件、研发部门从公司内独立出来，并在惠阳区新设乙方全资控股子公司，或乙方单独就软件、研发新设全资控股子公司，其新设子公司在当年实现上规纳统或主导国家、省级行业标准建设的，则项目实际纳税达到本协议约定的80%及以上，即视为考核达标。

(四)乙方因违反本协议向甲方所承担之违约及赔偿责任金额累计不超过本协议项下建设用地使用权出让金总额的 20 %。

(五)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，进而导致乙方生产经营出现严重困难，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、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、土地出让合同和本协议规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无偿收回，但因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当给予乙方合理的补偿。地上建（构）筑物补偿方式以乙方与国土主管部门签订的土地出让合同中约定为准。

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）本合同载明的各方地址为本合同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、区住建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；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。

（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: _____

附件: 乙方股东会决议