

博罗县产业用地建设和使用监管协议书

甲方：博罗县科技工业和信息化局

法人代表：马艺成

地址：广东省惠州市博罗县罗阳街道罗阳一路176号

联系电话：0752--6738888

乙方：

统一社会信用代码：

法人代表：

地址：

联系电话：

本宗地位于博罗县长宁镇广汕公路南面波浪山地段，宗地面积为100500平方米，地块编号为博自然资（用地）挂字〔2024〕9号，用地性质为一类物流仓储用地，土地使用权出让年限50年，容积率为≥1.2。上述指标，以自然资源部门最终核定的用地方案为准。

为兑现乙方投资承诺，实现土地的有效利用，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

1.1 本宗地应引进优先发展产业项目，在国民经济行业分类中类别为：供应链管理服务。乙方签订本协议时，须提交博罗县科技工业和信息化局出具的与本宗地应引进的行业类别一致的优先发展产业项目文件。

1.2 乙方拟在本宗地投资建设 _____（以下简称“项目”），项目建成后主要生产经营：以 5G、互联网、物联网、AI、VR、大数据等国内外先进技术为驱动，以消费者体验为核心，打造大湾区西部领先的智慧温控综合服务平台。同时，布局进出口生鲜电商、创新研发、区域分拨中心、直播运营中心与研发展示等功能板块。

1.3 乙方在取得土地后（自《国有建设用地交地确认书》签订日期起计）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），3个月内实质性进场动工开展桩基工程建设，24个月内全部建成（即项目综合竣工验收合格）并投入运营，并于竣工之日起开始计算考核指标，自竣工验收合格之日起1年内产值上规纳统，4年内达产。乙方须按照上述约定时间及投资计划进行项目的投资建设及投产运营。对于以上约定，如有特殊情况时，乙方须提前书面告知甲方并取得甲方的书面同意，否则视为违约。

1.4 项目投资总额不低于10亿元（人民币）。乙方承诺：项目投资强度不低于400万元/亩（人民币），项目投产后，每

年的研发经费投入比例不低于3.01%，每年工业增加值率不低于上一年度惠州市同一行业标准；项目全部建成并达产后，可实现年销售总额（年产值）不低于800万元/亩（人民币），可实现年纳税额不低于20万元/亩（人民币）。本协议书所指“年纳税额”为会计年度内企业在博罗县税务机关缴纳的实际入库税收，含出口免抵税额，不含土地使用税、进口环节的关税及增值税和各种政策性退税及规费，下同）

1.5 乙方承诺，自签订本协议之日起至考核期结束，项目工业增加值能耗（当量值）不高于 0.2649 吨标准煤/万元或单位产品能耗达到国内行业先进值。

第二条 甲方权利和义务

2.1 甲方提供相关的投资服务和公共管理，指导乙方开展相关工作，在职权范围内协助解决乙方在项目建设及建成投产后经营过程中遇到涉及甲方的问题和困难。

2.2 如乙方依法取得土地使用权，在符合法律法规和相关政策规定以及在甲方职权范围内，甲方指导乙方办理《不动产权证书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》等相关手续。

2.3 甲方负责乙方项目竣工验收后的监管工作。

2.4 自项目达产之日起（以乙方向甲方书面报告时间为准），甲方可自行或委托专业机构对乙方承诺单位土地面积上的固定资产投资强度、年纳税总额等进行核查（乙方可自行选择自投产

之日起 4 年间最高的 2 年的平均数提供给甲方核查)。

第三条 乙方权利和义务

3.1 乙方承诺，本宗地只用于本协议第一条约定的项目内容进行建设且保证项目的开工、建设及运营符合项目我县行政职能部门的审批、备案等行政手续，依法建设，依法运营。

3.2 乙方在开工建设前必须依法取得环保主管部门对该投资项目的环评文件的审批和水行政主管部门的水土保持方案批复文件，需单独进行节能审查的，必须依法取得节能主管部门的审批。乙方承诺，项目达产后 1 个月内，须书面向甲方报告达产时间及生产经营情况。

3.3 乙方签署本协议之日起，未经甲方书面批准，企业 10 年内不改变在本县的纳税义务、不减少注册资本、不变更统计关系。

3.4 本协议生效后，如乙方股权结构发生变动或股权发生变更的，乙方必须经甲方书面同意，否则视为违约，且乙方公司的股权变更不得影响本协议的履行。

第四条 履约考核

4.1 甲方对乙方项目效益进行考核，自乙方在取得土地(自《国有建设用地交地确认书》签订日期起计)，并按本协议约定时间投产后的第一个完整会计年度起计，连续四个会计年度为考核期。如在考核期内最多的两个会计年度的平均值达到本协议承诺的年产值(年销售总额)的 80%以上、年纳税总额的 80%以

上，则视乙方项目考核达标。

4.2 如项目效益经甲方考核不达标，则乙方须于考核期结束后的次年6月30日之前，按税收贡献不足的比例，一次性向甲方补偿基础设施费，补偿金额= 20 万元/亩*项目土地面积(亩)* (1-税收贡献达成率)，且不享受有关扶持政策，如已享受的，则按比例退还。

4.3 考核合格后，如甲方发现乙方出现故意转移产值、税收到异地的行为，由甲方认定的第三方审计机构出具报告核定以上行为，在乙方存在以上行为的情形下，甲方有权对乙方相关失信行为依法认定并予以惩戒。

第五条 违约责任

5.1 乙方在取得土地后（自《国有建设用地交地确认书》签订日期起计），超过3个月仍未实质性进场动工开展桩基工程建设的，乙方同意依法缴纳未按时动工的违约金，违约金自逾期之日起按日计收，每日的违约金额为乙方取得国有建设用地使用权时的出让价款总额的1‰，直至项目用地正式动工或进入盘整收回程序；超过一年仍未动工开发（本协议所称“动工开发”是指企业依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。）的，乙方同意依法缴纳土地闲置费；超过两年仍未动工开发的，甲方有权提请自然资源部门无偿收回国有建设用地使用权。如涉及闲置土地的，则依照《闲置土地处置办法》（国

土资源部令第 53 号) 进行处理。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。

5.2 乙方在取得土地后(自《国有建设用地交地确认书》签订日期起计), 24 个月内未完成建设工程竣工验收备案, 经甲方书面催告后仍未按要求完成的, 乙方同意依法缴纳未按时竣工的违约金, 违约金自逾期之日起按日计收, 每日的违约金额为乙方取得国有建设土地使用权时的土地出让价格价款的 1%; 超过 36 个月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, 甲方有权提请自然资源部门收回尚未开发建设土地的国有建设用地使用权。

5.3 若因乙方经营不善等原因, 乙方确实需要转让或处置(无论何种方式) 该项目用地及其地上建筑物时, 应取得甲方书面同意, 受让方需经甲方认可且该地块需符合甲方产业发展方向。乙方同意甲方或甲方指定单位在同等条件下享有优先购买权。

5.4 如乙方违反本协议约定第一条、第三条内容, 以及存在其它违约行为的, 甲方有权追究乙方违约责任。甲方有权视情况决定是否给予乙方相应的整改时间, 整改期最长不超过一年。

5.5 宗地的《国有建设用地使用权出让合同》提前解除的, 本协议自动提前解除。若因乙方原因导致《国有建设用地使用权出让合同》提前解除的, 乙方依照本协议约定承担相应的违约责任, 不影响自然资源部门依据有关法律法规和宗地的《国有建设

用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

第六条 争议解决方式

6.1 本协议在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若协商不成的，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼，以解决争议。

第七条 协议书效力

7.1 本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本协议一式陆份，甲乙双方各执贰份，报博罗县科技工业和信息化局壹份，报博罗县自然资源局壹份，具有同等法律效力。

第八条 其他事项

8.1 本协议未尽事宜，经双方协商一致，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

8.2 本协议签订之前，广东省及惠州市、博罗县颁布的关于产业用地的法律、法规、政策性文件等，对本协议均有法律约束力；如本协议签订之后上述法律、法规及政策性文件有新的规定如修改、变更或废止，适用新的规定。

-----以下无正文，为签署页-----

甲方：（公章）

乙方：（公章）

法人代表或授权代表：

法人代表或授权代表：

签署日期： 年 月 日

签署日期： 年 月 日