

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：_____

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：惠州市惠阳区沙田镇人民政府
法定代表人（委托代理人）：钟其准 职务：镇长
地址：惠州市惠阳区沙田镇集成村大地坪
电话：0752-3752027

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：
地块位置：惠阳区沙田镇田头村、肖屋村地段
土地性质：物流仓储
总用地面积：6472 m²
总建筑面积：
容积率：
产业用房面积：
配套用房面积：

准入产业类型： 物流仓储

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： _____

投资规模（万元）： _____

预计达产年产值（万元）： _____

预计达产年税收（万元）： _____

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）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。

（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）甲方负责在 2024 年 12 月前完成伟业三路修建及通车使用。

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) 在甲方要求的情况下，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、股权转让变更、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。

(五) 乙方承诺：

1. 投产时间：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 个月内建成并取得竣工验收报告，应当在取得竣工验收报告后 1 个月内实现投产，在投产后 36 个月内达产。

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、设备等）不低于 3111 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 5 年的土地产出效率（项目在惠阳区纳统的年营业额或交易额）不低于 ¥4000 万元/亩〔大写：人民币肆仟万元/亩，其中以零售形式产生的营业额（可纳入社销零统计）不低于 2000 万元/亩〕；第 8 年的土地产出效率（项目在惠阳区纳统的年营业额或交易额）不低于 ¥4000 万元/亩〔大写：人民币肆

仟万元/亩，其中以零售形式产生的营业额（可纳入社销零统计）不低于 2000 万元/亩。

4. 税收贡献：乙方上述项目竞得用地后第 5 年在惠阳区缴纳的纳税额不低于¥40 万元/亩（大写：人民币肆拾万元/亩）；第 8 年在惠阳区缴纳的纳税额不低于¥40 万元/亩（大写：人民币肆拾万元/亩）。

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. 若因不可抗力、甲方或相关行政主管部门造成延迟交地、承诺确保土地正常建设运营条件未满足或相关审批手续延迟等原因导致无法按期开竣工的，项目开竣工及投产时间相应顺延，考核时间相应顺延。

7. 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。

8. 乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件，承诺接受本协议内容及甲方监管，并承诺在未取得甲方书面同意的情况下，乙方的控股股东不得擅自发生变动。

9. 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（不动产权证）在出让年限内不得擅自转让。

10. 乙方投资额、营业额或交易额、税收等指标的统计范围包括乙方、乙方关联公司注册在本宗地块上的企业以及乙方在本宗地块上引入的所有企业。

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、环保税以及免抵退税等，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）自取得《成交确认书》满5年、8年后90日内，乙方应分别向甲方提出本项目在满5年、8年的前12个月内完成的产值规模（营业额或交易额）、纳税额履约等核查申请。自取得《成交确认书》满5年后90日内，乙方应向甲方提出本项目在上述5年内完成的投资强度履约核查申请。若乙方在接到甲方书面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。

（七）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。

（八）乙方在项目建设及运营过程中须遵循国家、省、市、区环境保护及安全生产要求，否则由区生态环境分局、区应急管理局按有关规定处理。

（九）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）。

(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. 投资强度;
3. 单位产值能耗;
4. 纳税额和总产值;
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;

(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竣工验收报告后1个月内以书面方式告知甲方;
- 2.乙方应在项目建成投入运营后第5年和第8年,按照前述

条款约定提出核验申请；

3.如乙方提前达成相关条件，可提前向甲方提出核验申请。

（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，对乙方实行考核监督，进行履约情况核查。单项审验不合格的，甲方有权要求乙方进行整改（整改期为12个月），并有权再次进行专项审验。

从考核期结束（取得《成交确认书》第8年）后起，乙方可根据国家政策调整股权结构，乙方书面告知甲方后即可开展，同时乙方承诺保留项目运营权或管理权。

（四）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、产值能耗等关键指标的承诺，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）项目建成投产后，经甲方核查，乙方固定资产投资总额未达到承诺标准的，甲方有权书面催告乙方在12个月内限期整改；催告期届满仍未整改的，乙方应当以实际投资和承诺投资之间的差额为违约金，一次性向甲方（或甲方指定的机构）支付，前述违约金支付完毕后视为已完成本协议项下固定资产投资总额考核。

（三）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5年、第8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，甲方有权书面催告乙方在 12 个月内完成承诺；催告期届满仍未完成的，乙方应按实际纳税额和承诺纳税额之间的差额，分别一次性向甲方（或甲方指定的机构）支付违约金，前述违约金支付完毕后视为已完成本协议项下全部税收考核。为免疑义，如第 5 年、第 8 年其中 1 年实际在惠阳区缴纳的纳税额达到本协议承诺值要求的，则乙方无需支付该年度违约金，乙方支付完毕未完成考核年度违约金亦视为已完成本协议项下全部税收考核。

（四）成交确认书签署第 5 年（第一个考核节点）、第 8 年（第二个考核节点），本协议下乙方在两个考核节点承担的违约金金额上限分别为实际纳税额和承诺纳税额之间的差额。乙方在成交确认书签署第 5 年、第 8 年两个考核节点支付违约金金额累计达该次违约金上限标准，即视为乙方已完成该考核节点全部考核指标，乙方无须额外支付违约金或承担其他责任。

（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、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，以公平原则为准。

（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，且甲方主体的变更不能增加或加重乙方义务。

（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