

项目实施监管协议书

协议编号:2023044

甲方:

法定代表人（或授权代表）:

地址:



乙方:

法定代表人（或授权代表）:

地址:

第一条 监管责任

自乙方签署本宗地〔含地上建（构）筑物〕《国有建设用地使用权租赁合同》起，为兑现乙方投资承诺，本着平等友好、诚信共赢原则，甲乙双方签订本监管协议，乙方自愿将本宗地〔含地上建（构）筑物〕的开发建设和项目实施行为报请甲方监管。

第二条 监管范围

2.1 本宗地〔含地上建（构）筑物〕系指位于惠城区高新技术产业开发区马安南园 01 单元 MAN01-03-02 地块，地块上含有 6 栋钢结构厂房和 1 座开闭所等建（构）筑物及配套设施。地块计算指标用地面积为 276880 平方米，土地用途为一类工业用地，容积率为 1.6-2.5。土地采用先租后让方式网上公开挂牌供应（土地使用年限为 50 年，其中租赁期 5

年）（上述指标，以惠城区人民政府最终核定的资产转让方案为准）。

2.2 本宗地所开展项目须用于建设以下产业类型项目：

①《惠城区优先发展产业指导目录》（惠城发改〔2020〕29号）中的第二大类“高端装备制造产业”的第一小类“智能制造装备”中第14种“高参数自动化立体仓库、高速大容量运输与分拣成套装备、车间物流智能化成套装备等高档数控机床”，及第15种“智能制造单元、智能生产线、智能车间、智能工厂等”所涵盖的产业项目；

②《产业结构调整指导目录》（2019年本）中第一大类“鼓励类”第十四小类“机械”第35种“机器人及集成系统”及第47种“智能物流及仓储设备”所涵盖的产业项目；

③《战略新兴产业重点产品和服务目录（2016年版）》中第一大类“新一代信息技术产业”第五小类“人工智能”第3种“智能机器人及相关硬件”所涵盖的产业项目。（最终以发改部门认定为准）。

2.3 乙方承诺，自签订本协议之日起至考核期结束，本宗地所开展项目的综合能耗水平不得超过惠城区工业企业平均能耗水平或同行业平均能耗水平（以当年数值为准）。

2.4 根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》有关规定及《中华人民共和国环境影响评价法》第二十五条的规定（建设项目的环评文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设），乙方在开工建设前必须取得生态环境主管部门对该投资项目的环评文件的审批，否则责任自负。

2.5 乙方在甲方区域内的一切活动不得损害或破坏周边设施及环境，不得超标排放或违规偷排污染物，如造成国家或他人损失的，乙方须承担相应的责任。

第三条 双方权利和义务

3.1 甲方应做好以下工作

3.1.1 协助乙方或乙方项目公司申请惠城区、惠州市、广东省和国家的相关优惠政策。

3.1.2 协助乙方或乙方项目公司办理工商、税务、工程报建、环评、安评、消防等审批手续。

3.1.3 对乙方或乙方项目公司在筹备和生产过程中，涉及政府相关部门的有关事项，甲方给予协调。

本协议中有关甲方需履行的义务，均在不违反法律、法规、政策的前提下进行。

3.2 乙方应做好以下工作

3.2.1 乙方为本宗土地使用权的竞得人，同时须在惠州市惠城区依法设立独立法人企业。若乙方为非本区注册登记的企业，在竞得土地后，必须于2个月内在本区市场监督管理部门注册成立项目公司，并以项目公司名义办理土地出让与登记发证手续。新成立项目公司必须是乙方的全资子公司。

3.2.2 为充分保障乙方自愿接受甲方对本协议约定项目监管的自主权益，乙方在通过参加市公共资源交易中心主持的本宗地（含地上建（构）筑物）公开出让活动取得标的后3个工作日内，自愿接受甲方及惠城区相关职能部门的监管，并与甲方签订本协议书。

3.2.3 乙方确保本宗地开展项目总投资规模不低于 20 亿元，投资强度不低于 7223 元/平方米，土地产出率（工业产值）不低于 13095 元/平方米/年，税收产出不低于 655 元/平方米/年，研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于 3%。其中，土地产出率及税收产出，在项目投产之日起 6 年内逐年考核，6 年内的平均值不得低于上述标准。研究开发费用考核项目投产后 6 年内的最高一年。总投资额、投资强度考核时间为：自签署本宗地〔含地上建（构）筑物〕《国有建设用地使用权租赁合同》之日起，至项目监管期结束。

本条款各项指标的考核对象包括：乙方，及与乙方签署了有效租赁协议且经甲方同意后入驻于该宗地块生产经营的企业（入驻企业须在我区独立核算纳统）。以下合称“考核对象”。

3.2.4 乙方须确保考核对象自签署本宗地〔含地上建（构）筑物〕《国有建设用地使用权租赁合同》之日起 6 个月内实现运营投产并完成工业产值上规纳统（项目投产时间以经区重点项目办及甲方认定的实际投产时间为准）。

乙方须确保本项目自签署本宗地〔含地上建（构）筑物〕《国有建设用地使用权租赁合同》之日起 9 年内整体竣工；若项目在约定期限内未竣工，乙方应提前 3 个月提出竣工延期申请，经惠城区人民政府同意后可延期一年竣工。

3.2.5 乙方承诺，在考核期结束前不得转让土地使用权和建构筑物所有权（包含但不限于公司股权转让），非因企业破产不得终止项目建设及运营。若因企业经营不善或经营调整等原因，乙方确定需要转让该宗地使用权和建构筑物所有权（包含但不限于公司股权转让）时，受让人使用该地块、

建构筑物建设经营的项目，须符合惠城区产业发展方向及项目入区审核标准，须向甲方提出申请，并经惠城区人民政府批准同意。同等条件下，甲方或其指定单位有优先受让权。

3.2.6 本宗地及其地上建（构）筑物交付乙方后，乙方负有管理和利用土地及其地上建（构）筑物的责任和义务，避免被侵占、闲置。如发生争议，由乙方自行处理。

3.2.7 为保障乙方接受甲方监管的自主决定权和本协议签订的合法真实性，甲乙双方须在公证人员的公证下签订本协议。

3.2.8 乙方须配合甲方完成项目建设电子化监管工作。

3.2.9 乙方在签署本协议时，须提交惠城区发改局出具的与该宗地块规划确定的产业类型一致的优先发展产业项目文件。

第四条 违约责任

4.1 甲方应协助乙方及其项目公司落实相关优惠政策，营造良好营商环境。如甲方落实不到位，乙方有权要求甲方在合理时间内落实。

4.2 乙方自签署本宗地（含地上建（构）筑物）《国有建设用地使用权租赁合同》之日起6个月内，本项目未实现工业产值上规纳统，经甲方书面催告后仍未按要求完成，乙方须向甲方缴纳相当于本宗地成交价款20%的违约金至甲方指定账号（备注：本宗地成交款为本地块50年使用权成交价款，不含地上建（构）筑物出让价格，下同）。

4.3 乙方未能确保本项目按照下列时间各节点完成任何一项：①项目在约定期限内未达到本协议 3.2.3 约定总投资规模、投资强度；②投产后 6 年内未达到本协议 3.2.3 对于土地产出率（工业产值）指标要求；③未按照本协议 2.2 约定的优先发展产业投产的，甲方有权要求乙方在指定期限内整改，如经整改后指标评价考核仍达不到评价标准的，乙方需自①至③项中的任何一项时限到期后半年内向甲方支付相当于本宗地成交价款 20%的违约金。

经甲方核查，项目投产后单位土地税收产出达不到本协议约定要求的，甲方指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定期限完成整改的，乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，即 {（约定投产后单位土地税收产出－实际投产后单位土地税收产出）×总用地面积}（单位：元人民币）。

4.4 如乙方自签订本协议之日起至考核期结束，本宗地所开展项目综合能耗水平超过惠城区工业企业平均能耗水平或同行业平均能耗水平，或未能成功取得国家高新技术企业认定，或项目研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例低于 3%的，项目则不列入优先保障用水用电计划。若乙方如期完成整改，重新列入优先保障用水用电计划。

4.5 针对本协议项下各项考核要求，如乙方未能如约完成，甲方指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定期限完成整改的，甲方有权要求乙方按照本协议承担相应违约责任。对各项考核要求若多项不达标，分别承担违约责任，但乙方承担违约金不超过本宗地出让成交价金额的 100%。

4.6 如乙方违反本协议约定义务，经甲方催告后，乙方未在甲方指定期限内完成整改或情节严重的，甲方有权解除已与乙方签订的相关合作协议书及本协议。解除本协议后，

乙方同意由惠城区人民政府收回土地及其地上建（构）筑物。

4.7 宗地的《国有建设用地使用权租赁合同》或《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。本协议解除后，乙方因解除前须承担的违约责任，乙方仍须承担。

4.8 乙方依据本协议承担违约责任，不影响自然资源部门依据有关法律规定和宗地的《国有建设用地使用权租赁合同》或《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

4.9 乙方出现违约情形时，甲方将相关情况推送到惠州市公共信用信息公示平台、惠州市企业信用信息公示系统、广东省公共资源交易公共服务平台，向社会公开发布。

第五条 合作机制

5.1 甲方成立本项目推进小组，乙方组建项目筹建工作组，共同负责项目推进的日常协调以及双方合作磋商工作。

5.2 甲方及惠城区相关职能部门组成的项目用地建设和使用监管小组，对项目进行跟踪，并于每年年底将核查情况报惠城区人民政府。

第六条 不可抗力

乙方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行的，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、传真等书面形式通知甲方，并在不可抗力发生后 15 日内，向甲方提交不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七条 协议生效及失效

7.1 本协议经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字, 加盖甲、乙双方公章之日起生效。本协议壹式柒份, 甲、乙双方各持贰份, 报惠州市惠城区自然资源局壹份, 报广东省惠州市惠城公证处壹份, 项目属地政府保留壹份, 具有同等法律效力。

7.2 双方协商一致, 可变更或终止本协议的履行, 但甲、乙双方应签订书面变更或解除协议书。

7.3 发生本协议第四条约定的情形, 守约方除有权按该条规定解除本协议并追究违约方责任外, 也可选择继续履行本协议, 违约方应继续履行。

第八条 争议解决

如协议履约过程中发生争议, 由甲乙双方协商解决, 不能协商的提交土地权属所在地人民法院诉讼解决。

第九条 附则

9.1 本协议未尽事宜, 双方可另行协商, 所签订补充协议作为本协议的附件, 与本协议有同等法律效力。

9.2 本协议签订前及签订后广东省及惠州市、惠城区颁布的关于产业用地的法律、法规、政策性文件等, 对本协议及乙方均有法律约束力。

9.3 本协议于 年 月 日在广东省惠州市签订。

(下无正文)

甲方: (章)

法定代表人或授权代表: (签字)

日期: 年 月 日

乙方: (章)

法定代表人或授权代表: (签字)

日期: 年 月 日

100

100

100

100