

惠阳区平潭镇新田埔村 JW-P21020321 号地块 建设和使用监管协议书

协议编号：平府字（监管）[2021]03 号

甲方：惠阳区平潭镇人民政府

负责人：

地址：平潭镇沿路大道 118 号

乙方：

法定代表人：

地址：

乙方通过招拍挂方式竞得项目用地使用权，为加强对项目用地的建设和使用监管，甲乙双方依据《惠州市惠阳区项目引进实施细则》及《惠州市惠阳区工业用地使用权弹性年期出让及批后监管实施办法》的规定，协商一致，达成如下监管协议：

第一条 项目概况

1.1 本项目用地用于建设工业项目，拟建立一个非金属矿物制品业的企业。

1.2 本项目位于惠阳区平潭镇新田埔村，乙方于 年 月 日通过公开挂牌的方式取得项目用地使用权。项目用地位于平潭镇新田埔村，土地面积为 373.29 平方米，用途为工业，使用年限 50 年。

1.3 本项目建设指标以区规划主管部门对该地出具的《建设用

地规划条件》(惠阳规建条[2021]208号)为准。

1.4 项目土地权属清晰,安置补偿落实到位,不存在法律、经济纠纷,具备动工开发所必须的其他基本条件。

第二条 甲方权利义务

2.1 甲方承诺将按照相关法律法规为乙方创造良好的投资环境,并将在项目建设、环评、安评、工商税务登记、消防报批等方面对乙方予以必要的指导、协助和配合。

2.2 土地自交付乙方后,甲方有权督促乙方按照土地出让合同及本协议书的约定动工建设。

2.3 如项目用地未按本协议及出让合同约定时间动工、竣工、投产或有其他延迟动工开发、延迟竣工、延期投产等情形的,甲方有权根据本协议的约定追究乙方的违约责任,且有权将相关情况书面报送区人民政府及相关职能部门,并提出处理建议。

2.4 甲方承诺在本项目开工建设之前,依法协助乙方满足项目用地施工通水、通电配套、报装要求;在本项目竣工之前,依法协助乙方完成至项目用地红线处的通路、通水(给水、雨水、污水)、通电、通讯等市政配套设施接驳工作。

2.5 乙方上述项目正式建成使用后,甲方有权按照本协议书核查建设项目的投资强度(不含地价款)、年纳税总额、税收贡献强度等,若乙方违反本协议的有关约定,甲方有权按照本协议追究乙方的违约责任。

2.6 乙方需自土地交付起半年内动工建设，自动工建设起2年内完成建筑物、构筑物的竣工验收。甲方自本协议约定的项目竣工之日起36个月内对乙方下列指标进行考核，具体为：投资强度不低于5500元人民币/平方米（固定资产投资强度不低于4400元人民币/平方米）；单位产值不低于15000元人民币/平方米/年；单位税贡不少于1200元人民币/平方米/年。

第三条 乙方权利义务

3.1 乙方应当在惠阳区注册成立独立核算的法人单位（以下称“项目公司”），并将纳税和统计申报、结算平台放在惠阳区。

3.2 乙方动工建设须取得《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》及法律法规规定必需的批准文件。

3.3 乙方根据项目规划制定项目开发建设实施计划，明确年度投资安排，严格按照年度投资计划要求推进项目的建设。

3.4 乙方需履行本土地使用权挂牌出让条件要求的投资强度、产业类型、单位税贡等指标。项目用地的投资强度不低于5500元人民币/平方米（固定资产投资强度不低于4400元人民币/平方米）；单位产值不低于15000元人民币/平方米/年；单位税贡不少于1200元人民币/平方米/年。

3.5 乙方需接受甲方及政府有关部门监督其在本协议所确定的义务的履行情况，并按照政府有关部门要求提供相应的监督条

件。

3.6 乙方转让项目用地土地使用权时，需书面征求甲方意见，并向转让后的受让方全面披露本协议书记的内容，转让后的受让方应符合《地块建设和使用监管协议书》约定的资格条件，转让后的受让方用于经营的产业需符合惠阳区的产业政策、项目准入标准、单位税贡等。转让后的受让方需与土地所在的镇政府（街道办）签订《地块建设和使用监管协议书》。

3.7 土地自交付乙方后，如被侵占或发生争议，由乙方自行解决。

第四条 违约责任

4.1 乙方未能按土地出让合同约定日期开工建设及竣工，造成土地闲置的，按照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）的规定进行处理，未动工开发满一年的，按照土地出让价款的百分之二十征缴土地闲置费。未动工开发满两年的，甲方有权将情况报土地管理部门，由土地管理部门依法收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

4.2 经甲方核验，在该宗地上建设项目的投资强度达不到本协议第三条第3.4条约定要求的，自甲方出具核验不合格通知书之日起一个月内，乙方应向甲方缴纳固定资产投资强度不足部分的5%即 $\{(\text{约定固定资产投资强度}-\text{实际固定资产投资强度}) \times \text{总}$



用地面积 $\times 5\%$ }作为初次违约金。核验并不合格满一年经再次核验仍不合格的，乙方应每年（自甲方发出缴款通知书之日起20日内）向甲方缴纳固定资产投资强度不足部分5%的违约金，直到经核验投资强度达到约定要求为止。乙方未足额履行的，甲方可将乙方的信息报送至市场监督、税务、交易中心、国土、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、项目公司及乙方股东、法定代表人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。

4.3 乙方每年实际纳税总额未达到本协议约定标准的，甲方有权停止实施一切优惠政策和奖励。

4.4 未经甲方书面同意，乙方擅自变更地块产业准入类别的，应按该地块出让金的20%向甲方缴纳违约金。

4.5 乙方公司股权变更或实际控制人变更（含法定代表人变更的）以及乙方项目用地使用权及其地上建筑物、附着物发生转让或任何形式的权属变更及潜在变更的，乙方须事先向甲方提出书面申请并经甲方书面同意，乙方违反约定的，甲方有权按以下方式处理：（1）本条约定的违约情形发生在项目竣工验收前的，甲方有权按出让时土地成交的价格（不计算利息以及其他一切费用）全部购回项目地块的土地使用权，对地上建筑物附着物不予以任何补偿；（2）本条约定的违约情形发生在项目竣工验收后，

且乙方未转让物业的，甲方有权按出让时土地成交的价格（不计算利息以及其他一切费用）全部购回项目地块的土地使用权，对地上建筑物附着物按实际造价予以补偿。甲方按本约定提出回购要求的，乙方不得拒绝，并应在60日内无条件签署相关文件及提交相关资料，配合甲方办理相关产权过户手续，移交地上建筑物、附着物的全部相关资料。

4.6 乙方违约达到解除《土地使用权出让合同》条件的，甲方有权将情况报送土地管理部门，由土地管理部门依法行使解除权。

第五条 免责事由

出现下列情形之一，导致乙方投资强度、产出强度、单位税贡等达不到本协议第三条第3.4条约定要求的，经甲方核准，乙方可免予承担违约责任：

5.1 发生地震、台风、洪水等自然灾害不可抗力对乙方正常生产经营造成严重破坏和影响的；

5.2 发生战争、国与国之间的经济制裁、贸易摩擦等，对乙方投资经营造成直接且重大的影响的；

5.3 乙方所处行业发生国家产业政策、税收政策方面的调整，对乙方投资经营产生直接且重大影响的；

5.4 双方同意的其他免责事由。

但在免责情形消除后，乙方至迟应在6个月内恢复正常的投

资经营，并继续履行本协议包括投资强度、产出强度、税贡等在内的全部义务。

第六条 保密约定

6.1 双方对本协议内容，以及签订和履行过程中知悉的对方资料负有保密义务。任何一方在未获得对方书面同意的情况下，不得向任何第三方直接或间接披露上述保密信息。双方的保密义务不因本协议的中止、撤销、解除、终止而终止。

6.2 双方同意采取所有合理的努力，防止任何关联人员或者任何其他人员非法使用或披露任何保密信息。

第七条 协议的解除和终止

7.1 本协议随项目用地的《土地使用权出让合同》的解除、终止而解除、终止。

7.2 项目用地土地使用权被依法收回的，本协议自动终止。

第八条 争议解决

因本土地发生的争议由甲乙双方协商解决，不能协商的提交土地所在地人民法院诉讼解决。

第九条 附则

9.1 本协议壹式陆份，甲乙双方各执壹份，报送惠阳区自然资源局、惠阳区科技和投资促进局、惠阳区发改局、惠阳区住建局各壹份备案。

9.2 本协议经双方负责人、法定代表人或授权代表签字并加

盖公章生效。

9.3 本协议自签署之日起生效。

(以下无正文)



甲方负责人或授权代表： (签字)

日期： 年 月 日

(章)

乙方法定代表人或授权代表： (签字)

日期： 年 月 日

