

惠阳区产业监管协议书

项目名称: _____

项目单位: _____

惠州市惠阳区沙田镇产业监管协议书

沙府产监协〔2021〕 号

为保证惠阳区沙田镇产业发展需要，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：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人（或受托人）：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

地址：_____

电话：_____

乙方：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人（或受托人）：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

地址：_____

电话：_____

二、项目基本情况

项目名称：_____

项目产业类型： 物流仓储

项目地块位置： 惠阳区沙田镇田头村、肖屋村地段

项目总投资额： 3 亿元

土地申请使用年期： 50 年

土地成交价款：_____

三、地块基本情况

该地块位于沙田镇田头村、肖屋村地段，用地面积为 49910 平方米，用地性质为一类物流仓储用地（W1），容积率 ≥ 1.5 且 ≤ 3.5 ，总计容积率建筑面积 ≥ 74865 平方米且 ≤ 174685 平方米，其中行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，建筑面积不得超过项目计容积率建筑面积的 20%，具体以规划设计条件为准。

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）乙方上述项目动工、竣工及投产后，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及惠州市相关优惠政策扶持条件的，甲方承诺积极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。

五、乙方权利和义务

（一）乙方经招拍挂程序在我区获得产业用地后，只能用于本协议第二条约定的产业项目建设。考核期内确实需要变更产业的，所变更的产业应当符合惠阳产业定位，并取得甲方书面同意。

（二）乙方承诺：

1. 乙方自惠州市公共资源交易中心（惠阳分中心）土地与矿业网上挂牌交易系统成交之后应同步办理以下两个事项：向惠州市公共资源交易中心（惠阳分中心）申办《成交确认书》；与沙田镇（街）签订《产

业监管协议书》，并由乙方将签订的《产业监管协议书》报区自然资源局。上述两个事项未在规定时限内完成且无正当理由的，区自然资源局将按约定不予出具《成交确认书》。乙方须于《成交确认书》签订并生效起 10 个工作日内与区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”），逾期的，则《成交确认书》自动解除，定金不予返还。

2. 上述宗地的项目总投资额达到 3 亿元以上；其中固定资产投资（包括土地、厂房和设备等）不低于 2.4 亿元，以区统计局认定结果为准。

3. 项目在竞得项目用地使用权之日起 8 个月之内取得《施工许可证》并实际开工建设。

4. 乙方应当在取得《施工许可证》之日起 32 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》。

5. 乙方应当在取得《竣工验收备案收文回执》即投产，并在取得《成交确认书》第 5 年、第 8 年分别实现营业额或交易额不低于 4000 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，以上数据按照地块内所有项目营业额或交易额合并计算，以区统计局认定为准；单位土地税收贡献率（指会计年度内企业单位土地面积上的在惠阳区税务机关缴纳的实际入库税收收入，不含免抵退税额、进口环节的关税及进口环节增值税）在取得《成交确认书》第 5 年、第 8 年分别不低于 50 万元/亩，以区税务局认定为准。

6. 若因不可抗力、甲方或相关行政主管部门的原因造成延迟交地以及相关审批（比如因本地块需与周边相邻地块整体规划导致的审批决策周期超过常规）等原因导致无法按期动工、竣工的，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。

（三）乙方及其关联公司在物联网技术领域拥有不少于 10 项专利。

（四）乙方及其关联公司在全国范围内运营的自有工业物流园区不少于 20 个，自有运营面积不少于 200 万平方米，且自有跨境保税园区运营面积不少于 15 万平方米，具有仓库管理系统、运输管理系统、跨境通关智能管理平台软件、全球物流跟踪系统。

（五）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满 5 年的前 60 个月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。

（六）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。

（七）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。

六、核查标准及程序

（一）核查标准

1. 投资强度是否达到承诺值；

2. 投产时间是否延误；
3. 营业额或交易额是否达到承诺值；
4. 单位土地税收贡献率是否达到承诺值；
5. 能耗是否超标；
6. 控股股东是否未经书面同意发生变化；
7. 实际运营产业是否符合本协议第二条约定；
8. 环境保护及安全生产是否符合政策要求；

（二）核查程序

乙方自取得《成交确认书》满5年、8年后90日内，应分别向甲方提出履约核查申请。甲方可自行或委托专业机构对本协议约定事项的履行情况进行核查。

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。

七、退出机制

（一）开工前退出

乙方因自身原因终止项目投资建设的，乙方应申请解除土地使用权出让合同并申请退还土地，由惠阳区自然资源局根据《出让合同》约定解除合同、收回土地使用权。针对此类情形，由甲方按我区招商引资规定及本协议约定对项目履约情况进行核查，如涉及违反本协议，按《协议书》违约责任处理；涉及土地补偿问题由区政府另行审定；造成土地闲置的，由政府按《闲置土地处置办法》处理。

（二）开工后且达产前退出

乙方按本协议约定的时间开工后，在达产前因自身原因无法继续建设的，应申请解除土地使用权出让合同并向政府退还土地，并由惠阳区

自然资源局要求解除土地使用权出让合同并要求乙方退还土地。若乙方已取得不动产权证，由政府按相关法律法规进行处理；若乙方未取得不动产权证，由政府根据双方协商结果制定补偿方案。

（三）达产后退出

在本协议约定的达产时间之后，乙方因自身原因无法运营，可以申请解除土地使用权出让合同并向政府退还土地，由政府按相关法律法规进行处理。

八、法律责任

（一）乙方出现以下违反本协议第五条第（二）项协议约定行为的，应当承担违约责任：

1. 经甲方第一次核查，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个月内补齐；催告期届满仍未补齐的，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。

2. 经甲方核查，乙方实际缴纳税收未达到承诺标准的，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，乙方应当以其承诺在取得《成交确认书》满5年、8年时的年税收与实际年税收的差额为违约金，分别一次性向甲方（或甲方指定的机构）支付。

（二）乙方出现以下违约行为的，转让前股东仍需对本协议下义务与乙方承担连带责任，并应当连带承担违约责任：

1. 考核期乙方违反协议第五条第（二）项第8条约定，擅自变更控股股东的，甲方可协同政府相关部门予以处理，乙方应当以股权变更的实际转让金额的一倍为违约金计算标准，一次性向甲方（或甲方指定的机构）支付。

2. 乙方违反协议第五条第（二）项第9条约定，擅自转让建设用地使用权及建筑物不动产权（不动产权证），甲方可协同政府相关部门予以处理，乙方应当以实际转让金额的一倍为违约金计算标准，一次性

向甲方（或甲方指定的机构）支付。

（三）乙方出现以下违约行为的，甲方可将乙方、项目公司及乙方股东、法定代表人的信息报送至市场监管、税务、交易中心、自然资源、住建、金融等相关部门，要求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名单。列入公共信用信息系统失信名单的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：

1. 乙方违反本协议第五条第（一）项约定，擅自变更产业类型的，甲方有权书面要求乙方改正；但乙方拒不改正造成环境、安全等方面恶劣后果的；

2. 因乙方自身原因导致违反第五条第（二）项第3、4、5条约定未按约定时间报建、投产的，甲方有权书面催告乙方在6个月内完成，期限届满后乙方仍未达成的；

3. 乙方违反协议第五条第（二）项第7条约定，擅自将企业变更注册至惠阳区以外的，甲方有权书面责令乙方在1个月内改正；乙方拒不改正或改正期届满仍未完成手续的；

4. 乙方违反协议第五条第（五）项约定，在接到甲方书面通知情况下仍未按时向甲方提出核查申请，甲方有权单方启动核查程序，在此情况下乙方拒不配合的；

5. 乙方依照本合同约定应当缴纳违约金，但拒不缴纳，经书面催告仍未缴纳的。

6. 乙方不符合本协议第五条第（三）、（四）项约定的。

九、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，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、其他

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。

若甲乙双方因受不可抗力、政策改变、乙方生产经营过程中遇到经双方一致认可的重大困难等原因不能履行本协议的其中一条或数条条款，甲乙双方可友好协商就相应条款进行适当调整，协议其余条款不变。

十一、合同效力

本协议一式四份，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。

本协议是附条件的民事协议，自甲乙双方签字并盖章且乙方取得产业用地并签署《成交确认书》之日起生效。

本协议未尽事宜，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。

(本页为签署页)

甲方 (盖章):



法定代表人 (或受托人): _____

乙方 (盖章):

法定代表人 (或受托人): _____

签订日期: _____年____月____日

签订地点: _____

附件: 乙方股东会决议