

惠城区工业项目实施监管协议书

协议编号:

甲方: 惠州市惠城区高新科技产业园管委会

地址:

乙方:

地址:

甲乙双方经过友好协商, 签订本监管协议:

第一条 监管责任

自乙方签订本宗地成交确认书起, 甲方有权对乙方在本地块的开发建设和项目实施行为按照本协议的相关规定进行监管。

第二条 监管范围

2.1 本宗地位于惠城区水口青塘湖片区 JD-106-03、JD-112-04、JD-112-02、JD-117-14 地块, 计算指标用地面积为 251622 平方米, 土地用途为一类工业用地(M1), 土地使用权出让年限 50 年, 容积率 1.8-3.5 (上述指标, 以自然资源部门最终核定的用地方案为准)。

2.2 本宗地用于建设《惠城区优先发展产业指导目录》中第三类“现代服务产业”第四小类“现代物流业”第 52 种“供应链管理、数据中心、总部经济中心、产业园区等公

共服务平台，检验检测、跨境电子商务和高端商贸新业态等其他数字化高端服务。”及第五小类“科技服务业”中第56种“科学研究、专业技术服务、技术推广、科技信息交流、科技培训、技术咨询、技术孵化、技术市场、知识产权服务、科技评估和科技鉴证等活动”所涵盖的产业项目。

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。

3.1.4 JD-112-02 地块交地后具备动工开发的基本条件；JD-112-04、JD-117-14、JD-106-03 在动工前具备动工开发的基本条件；JD-112-02 地块交地后 12 个月内，甲方协调完成地块通电、通讯、通燃气、排水、排污等基础设施建设。

本协议中有关甲方需履行的义务，均在不违反法律、法规的前提下进行。

3.2 乙方应做好以下工作

3.2.1 乙方须为本宗土地竞得人，须在惠州市惠城区依法设立独立法人公司。非本区注册登记的企业，在竞得土地后，必须于 2 个月内在本区工商行政管理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与登记发证手续。新成立公司必须是乙方的全资子公司。

3.2.2 乙方通过参加市公共资源交易中心主持的土地

使用权公开出让活动取得标的地块后 3 个工作日内，与甲方签订本协议书（协议的实施由甲方及惠城区相关职能部门进行监管），再与惠州市公共资源交易中心签订《国有建设用地使用权网上挂牌交易成交确认书》。

3.2.3 乙方确保本项目总投资规模不低于 30 亿元，投资强度不低于 12000 元/平方米（规划用地面积），土地产出率（营业收入）不低于 22500 元/平方米/年（规划用地面积），税收产出不低于 1200 元/平方米/年（规划用地面积）。其中，土地产出率及税收产出，在项目投产 3 年后逐年考核，考核期 3 年内的年平均值不得低于上述标准。

3.2.4 乙方须自签订《国有建设用地交地确认书》之日起，3 个月内 JD-112-02 地块开工建设，15 个月内封顶；12 个月内 JD-112-04 地块开工建设，24 个月内封顶；21 个月内 JD-117-14 地块开工建设，33 个月内封顶；30 个月内 JD-106-03 地块开工建设，42 个月内封顶。同时，项目方须于开工建设时向相关行业主管部门纳统；自开工建设之日起 24 个月内投资和建设达到总投资和总建设工程的 50%，实现不少于 30 家企业入驻园区；自开工建设之日起 48 个月内整体竣工并通过有关部门的验收。

3.2.5 乙方须于项目竣工验收后 3 年内引进不少于 150 家优质企业，不少于 30 家经甲方双方认可的高新技术企业，入驻企业须向甲方报备并接受甲方监管。为支持甲方国资平台公司发展，乙方根据甲方需求以成本价转让约 4.2 万平方米物业给甲方下属企业，具体内容甲乙双方另行协商约定。

3.2.6 乙方须按惠州市、惠城区工业物业产权分割及新型产业扶持相关政策办理工业物业产权分割及分割转让不

动产登记手续。

3.2.7 乙方承诺，在签订《国有建设用地交地确认书》5年内不得转让土地使用权，非因企业破产不得终止项目建设及运营。若因企业经营不善等原因，乙方确定需要转让该宗地使用权(包括但不限于公司股权转让)时，受让人使用该地块建设经营的项目，须经惠城区人民政府审批同意，并符合惠城区产业发展方向及项目入区审核标准。同等条件下，甲方或其指定单位有优先受让权。

3.2.8 本宗地交付乙方后，乙方须按照本地块挂牌出让方案中规定的建设方案进行施工建设。乙方因项目建设需要确需变更地块建设方案的，需经自然资源部门审批同意并报甲方进行备案。

3.2.9 本宗地交付乙方后，乙方负有管理和利用土地的责任和义务，避免土地被侵占、闲置。如发生争议，由乙方自行处理。

3.2.10 在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，乙方须向甲方提交项目投资计划书和时间安排表，并按相关行业部门规定，定期向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

3.2.11 乙方须配合完成本协议公证手续。

3.2.12 乙方同意在签订本协议书时，同步向甲方提供担保金额不少于土地出让金总额 3%的银行或其他金融机构、担保公司保函作为履约担保，该保函为不可撤销保函。甲方在乙方达到本协议 3.2.3 约定的经济指标后解除保函。

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 乙方在签订《国有建设用地交地确认书》之日起3个月内未动工建设的，乙方必须向甲方缴纳相当于该宗土地成交价款20%的违约金至甲方指定账号；在签订《国有建设用地交地确认书》后满2年未开工建设的，甲方提请自然资源部门依法依规无偿收回该宗土地。

4.3 乙方在签订《国有建设用地交地确认书》后，需申请延迟开工的，须报请惠城区人民政府同意。

4.4 乙方项目竣工验收时未达到本协议3.2.3约定总投资规模、投资强度的，或投产3年后未达到本协议3.2.3对于土地产出率、税收产出等指标要求的，或未按照本协议2.2约定的优先发展产业投产的，乙方必须于各节点完成时限到期后半年内向甲方支付相当于该宗土地成交价款20%的违约金。如乙方享受过土地出让优惠的，必须按规定补交地价及支付相应的利息。

4.5 如乙方违反本协议约定义务，经甲方催告后不能在指定期限内整改完毕的，乙方必须向甲方缴纳相当于该宗土地成交价款20%的违约金至甲方指定账号。乙方未在甲方指定期限内整改完毕或情节严重的，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，建设用地使用权由相关单位按规定无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

4.6 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。

4.7 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出让合同》追究其相关法律责任。

4.8 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

本协议所指不可抗力是指不能预见、不能避免和不能克服的客观情况。在发生不可抗力的情况下，双方应采取一切措施，使损失减少到最低限度，且遭受不可抗力的一方应立即通知另一方。任何一方因不可抗力不能履行本协议项下义务，不承担违约责任。不可抗力消除后，经双方同意，可重新履行本协议。如不可抗力事故使协议无法继续履行的，双方可协商解除协议。

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,项目所在镇(街道)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,所签署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、惠城区颁布的关于工业用地的法律、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