

惠州市惠阳区产业监管协议书

项目名称：惠阳区新圩镇长布村下桥地段工业地块建设和使用监管协议书

项目单位：_____



惠州市惠阳区产业监管协议书

惠阳产监协〔2020〕第 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： 惠阳区新圩镇人民政府

统一社会信用代码： _____

法定代表人（委托人） 文震 职务： 镇长

身份证号码： _____

地址： 惠阳区新圩镇政府大院

电话： _____

乙方： _____

统一社会信用代码： _____

法定代表人（委托人） _____ 职务： _____

身份证号码： _____

地址： _____

电话： _____

二、项目基本情况

项目名称： 惠阳区新圩镇长布村下桥地段工业地块建设和使用监管协议书

项目产业类型： 关键电子材料

项目地块位置： 惠阳区新圩镇长布村村下桥地段

项目用地面积： 19286平方米

项目总投资额（万元）： 35000

土地申请使用年期（年）：50年

三、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）乙方注册地址不在惠阳区的，甲方支持乙方将注册地址依法变更到惠阳区范围内。

（五）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。

（六）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。

四、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。验收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. 上述宗地的项目总投资额达到35000万元以上；其中固定资产投资强度（单位土地面积上的固定资产投资额，包括厂房和设备）不低于5500元/平方米；

2. 项目在竞得项目用地使用权之日起6个月之内取得《施工许可证》并实际开工建设；

3. 项目应当在取得《施工许可证》之日起24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》；

4. 项目应当在取得《竣工验收备案收文回执》后6个月内实现投产；属于产业园项目（含M0）的，应当在取得《竣工验收备案收文回执》后3个月内实现生产项目实际入驻。

5. 项目应当在投产后36个月内达产，产出效率（单位土地面积上的产值）不低于12000元/平方米；属于产业园项目（含M0）的，产值按照园区内所有项目产出合并计算。

6. 项目达产后的第3年起，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、进口环节的关税及增值税）不低于1200元/平方米/年；属于产业园项目（含M0）的，税收按照园区内所有项目缴税额合并计算。

7. 产业园项目（含M0）的开发主体应制定项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，建立完善的入园企业退出机制，并与园区入驻企业签订监管协议。

（备注：1.非特别注明的情况下，本协议条款货币种类均为人民币。2.企业年度税收贡献以税务机关出具的“纳税证明”为准，包括企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税、地方教育附加、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费等自缴税款。3.以上项目含产业园项目。）

（三）乙方为非我区注册登记的企业，在竞得土地后，必须于2个月内在我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（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）。

（四）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。

（五）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，乙方的主要股东出资比例、项目公司股权结

构不得擅自发生变动。

(六)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在出让年期内不得擅自转让。

(七)乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件,承诺在未取得甲方同意的情况下,上述产业用地及建成物业在出让年期内不得擅自出租。

(八)产业园项目取得建设用地满6年或非产业园项目取得建设用地满5年后90日内,乙方应分别向甲方提出投资强度、产值规模(营业收入)纳税额等履约核查申请。若乙方在接到甲方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。乙方若提前达到承诺税收,可申请提前核查。

(九)经甲方核查,乙方达到税收标准的,本协议对乙方土地转让、股权变更、厂房出租、投资强度、产值规模的约束条款自动终止。

(十)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。

(十一)项目在我区落户后应积极申报国家高新技术企业。

五、各阶段核查标准及程序

(一)项目投产后核查标准

1. 投资强度是否达到承诺值;
2. 投产时间是否延误;
3. 产值能耗是否超标;
4. 房产是否存在出售、出租情况;
5. 股权及股东出资是否未经同意发生变化;
6. 实际运营产业是否符合其他准入条件;
7. 甲方依据本协议认为需要核查的其他项目。

(二)产业园项目取得建设用地满6年或非产业园项目取得建设用

地满 5 年核查标准

1. 投资强度是否达到承诺值；
2. 达产时间是否延误；
3. 产出效率是否达到承诺值；
4. 单位土地税收贡献率是否达到承诺值；
5. 产值能耗是否超标；
6. 房产是否存在出售、出租情况；
7. 股权及股东出资是否未经同意发生变化；
8. 实际运营产业是否符合其他准入条件；
9. 甲方依据本协议认为需要核查的其他项目。

（三）核查程序

产业园项目取得建设用地满 6 年或非产业园项目取得建设用地满 5 年后 90 日内，乙方应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 6 个月）并有权再次进行专项审验。

六、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，乙方可以申请解除土地使用权出让合同并申请退还土地的，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，由政府按规定无偿收回土地使用权。

（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，可以申请解除土地使用权出让合同并向政府退还土地。若乙方已取得不动产权证，由政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国

务院令第 590 号) 规定按市场价值评估予以补偿; 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, 由政府按剩余使用年限市场评估价收回土地使用权, 地上建(构)筑物, 已依法办理报建手续的按《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号) 规定按市场价值评估予以补偿。

七、法律责任

(一) 乙方出现以下违反本协议第四条第(二)项协议约定行为的, 应当承担违约金:

1 经甲方核查, 乙方投资总额(固定资产投资总额)未达到承诺标准的甲方有权催告乙方在 1 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限, 一次性向甲方(或甲方指定的机构)缴纳违约金。

2 经甲方核查, 乙方实际缴纳税收未达到承诺标准的, 甲方有权催告乙方在 3 个月内完成承诺; 催告期届满仍未完成的, 乙方应当以承诺年税收与实际年税收的差额为限, 一次性向甲方(或甲方指定的机构)缴纳违约金。

(二) 乙方出现以下违约行为的, 乙方行为无效, 并应当承担违约金:

1 乙方违反协议第四条第(五)项约定, 擅自变更主要股东出资比例、项目公司股权结构的, 乙方转让行为无效, 且应当以股权变更的实际转让金额为限, 一次性向甲方(或甲方指定的机构)缴纳违约金。

2 乙方违反协议第四条第(六)项约定, 擅自转让建设用地使用权及建筑物不动产权, 乙方转让行为无效, 且应当以实际转让金额为限, 一次性向甲方(或甲方指定的机构)缴纳违约金。

3. 乙方违反协议第四条第（七）项约定，擅自出租产业用地及建成物业的，乙方出租行为无效，且应当以实际产生的租赁金额为限，一次性向甲方（或甲方指定的机构）缴纳违约金。

（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，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：

1. 乙方违反本协议第四条第（一）项约定，擅自变更产业类型的，甲方有权要求乙方改正；但因乙方拒不改正而造成环境、安全等方面恶劣后果的；

2. 因乙方自身原因导致违反第四条第（二）项约定，未按约定时间报建、投产、达产的，甲方有权催告乙方在3个月内完成，期限届满后乙方仍未达成的；

3. 乙方违反协议第四条第（三）（四）项约定，未在惠阳区注册企业或擅自将企业变更注册至惠阳区以外的，甲方有权责令乙方在 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. 乙方违反协议第四条第（八）项约定，在接到甲方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，经催告仍未缴纳的。

八、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。

九、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。

十、合同效力

本协议书一式四份,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。

本协议书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