

惠阳区 JW--S20092855 号地块 产业监管协议书

项目名称：_____

项目单位：_____



惠州市惠阳区产业监管协议书

惠阳产监协〔2020〕3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：_____

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：电子信息、集成电路、智能制造及相关产业

项目地块位置：惠阳区三和象岭地段

项目用地面积：50000 平方米

项目总投资额：2.75 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

该地块位于惠阳区三和象岭地段（象岭片区控规 24-01 地块内），用地面积为 50000 平方米，根据该新型产业用地的《建设用地规划条件》（惠阳规建条〔2020〕350 号），该地块总用地面积 50000 平方米，用地性质为新型产业用地（M0），计容积率建筑面积 125000 平方米，其中 117940 平方米属产业用房用地，需配建 7060 平方米配套用房（不可分割转让）；另需向政府无偿移交社区用房（1500 平方米≤社区用房面积≤2500 平方米）。

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，甲方承诺依法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。

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。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. 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》;与惠阳区科技和投资促进局签订《产业监管协议书》。乙方将签订的《产业监管协议书》报区自然资源局后完成《成交确认书》的签订。上述两个事项未在规定时限内完成且无正当理由的,区自然资源局将按规定不予出具《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 2.75 亿元以上;其中固定资产投资(包括厂房和设备等)不低于 2.2 亿元,以区统计局认定结果为准。

3. 乙方在竞得项目用地使用权之日起 3 个月内取得《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 30 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》后 12 个月内实现投产。

6. 项目应当在投产后 24 个月内达产,产出效率(单位土地面积上的产值)不低于 1000 万元/亩,产值按照园区内所有项目产出合并计算,以区统计局认定为准;单位土地税收贡献率不低于 70 万元/亩,税收按照园区内所有项目缴税额合并计算,以区税务局认定为准。

7. 乙方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,其中产业用房分割受让企业须通过我区项目引进联审会审议通过。

8. 乙方应协助甲方建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产业类型、R&D投入、知识产权、综合能耗等情况，并报甲方备案。

9. 根据《建设用地规划条件》(惠阳规建条〔2020〕350号)，项目配套用房指办公及生活服务设施用房，不得单独分割转让。本宗地的产业用房允许部分分割转让。分割转让后，原土地权利人自持产业用房建筑面积不得低于产业用房总建筑面积的40%。产业用房只能转让给符合项目主导产业定位的企业及其产业链合作伙伴，即上下游的生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业。

(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。

(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，乙方的主要股东出资比例、项目公司股权结构不得擅自发生变动，否则甲方可通知区政府有关部门不予办理相关变更手续。

(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) 项目竞得建设用地(以取得《成交确认书》为准)满6年，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。

(八) 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。

(九) 乙方承诺按照与区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)根据《惠州市惠阳区新型产业用地(M0)管理实施细则》(惠阳自然资〔2020〕68号)第二十九条、第三十条、第三十三条规定,新型产业用地(M0)的产业用房允许按层、按栋为基本单元进行不动产登记、销售、转让(由全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等除外)。按层最小单元的套内建筑面积不得少于500平方米,按栋最小单元的套内建筑面积不低于2000平方米。分割转让后,原土地权利人自持产业用房建筑面积不得低于产业用房总建筑面积的40%。

(十一)关于产业用房分割转让(含首次或多次),按省、市及我区《惠州市惠阳区新型产业用地(M0)管理实施细则》(惠阳自然资〔2020〕68号)第三十条、第三十二条及第三十三条规定办理。

(十二)涉及本项目建设的其他事宜,以《惠州市惠阳区新型产业用地(M0)管理实施细则》(惠阳自然资〔2020〕68号)相关规定为准,若该细则后期出现修订调整,由甲乙双方就有关问题进行友好协商,并签订补充协议。

(十三)乙方需在完成该宗土地摘牌之日起1个月内,在惠阳区组建一支规模不低于2亿元的产业引导基金,并完成在中国证券投资基金业协会的备案。

(十四)乙方须在取得《不动产权证》后12个月内至少引进1家中央企业(或关联下属公司)在惠州市惠阳区注册具备独立法人资格的子公司,并定位其为华南总部基地;乙方自摘得土地起30个工作日内须引入10家以上智能制造产业类企业,以签订正式投资协议为准。

(十五)乙方在项目建设及运营过程中须遵循我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)项目竞得建设用地满6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. 房产出租、出售情况；
7. 股权及股东出资是否未经书面同意发生变化；
8. 实际运营产业是否符合其他准入条件；
9. 环境保护及安全生产是否符合要求；
10. 甲方依据本协议认为需要核查的其他项目。

（二）核查程序

乙方取得建设用地满 6 年，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。

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，乙方可申请解除土地使用权出让合同并申请退还土地，也可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，可申请解除土地使用权出让合同并向政府退还土地，也可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，由政府根据《惠州市惠阳区国有土地上房屋征收

补偿暂行办法》(惠阳府办〔2020〕3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《惠州市惠阳区国有土地上房屋征收补偿暂行办法》(惠阳府办〔2020〕3号)规定按市场价值评估予以补偿。

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,应当承担相应的违约责任:

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计算标准,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,乙方应当以承诺年税收与实际年税收的差额为违约金计算标准,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,乙方行为无效,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. 乙方违反协议第五条第(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(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，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. 乙方违反本协议第五条第（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五条第（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. 乙方违反协议第五条第（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（七）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。

九、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。

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。

十一、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(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