

2020-10-28

# 新型产业用地项目实施监管协议书

协议编号：

甲方：惠州市惠城区人民政府  
法定代表人（或授权代表）：  
地址：

乙方：（土地竞得人）  
法定代表人（或授权代表）：  
地址：

为加强新型产业用地（M0）管理，以土地利用方式转变促进产业优化升级，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

## 一、项目概况

1.1 本宗地位于惠城区河南岸街道湖山农场。用地性质为新型产业用地（M0）。项目规划面积 15.7 万 m<sup>2</sup>，计容总建筑面积约 42 万 m<sup>2</sup>，地块综合容积率 ≤ 2.68。其中，产业用房计容建筑面积的比例 ≥ 总计容建筑面积的 60%，住宅、商业和商务建筑计容建筑面积的比例 ≤ 总计容建筑面积的 30%，配套用房建筑面积的比例 ≤ 总计容建筑面积的 10%（本项目具体建设指标以市自然资源



部门出具的《建设用地规划条件》为准)。

1.2 本宗地用于建设《惠城区优先发展产业指导目录》中第一类新一代信息技术产业，第二类高端装备制造产业中第一小类智能制造装备、第二小类光电子装备、第三小类新能源装备、第五小类节能环保装备、第七小类海洋工程装备，第三类现代服务业中的第一小类软件及信息服务业、第二小类现代金融、第三小类数字服务、第五小类科技服务及第五类新材料中的所涵盖的产业项目（具体产业类型最终以区发改局认定的为准）

## 二、相关约定

### （一）甲方权利和义务

2.1.1 甲方应根据新型产业用地管理相关要求，为乙方提供指导性服务。

2.1.2 甲方需协助乙方办理项目报批报建等审批手续（包括环评、水保等）。在政策及法律许可的范围内负责协调政府各部门，为园区入驻企业（包括商业经营企业）提供包括办理工商营业执照、消防审批等在内的优质政务服务及提供绿色通道。

2.1.3 上述项目竣工投产后，甲方有权根据本协议约定核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、财政贡献、专利产出、孵化绩效、分割转让比例、产业用房比例以及贡献产业用房比例等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

2.1.4 甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及核验结果向相关主管部门提交具体建议（包括有关情况证明）。

2.1.5 甲方积极协调市直相关部门在乙方摘得土地之日起

36个月内完成项目地块周边市政道路及相关配套设施的建设，达到满足项目正常开发和运营需求。

2.1.6 甲方有权回购项目建成产业用房，回购部分不计入项目可售面积，不占用项目可分割转让比例。

## **(二) 乙方权利和义务**

2.2.1 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。

2.2.2 乙方须为2019年产业地产全国排名前十企业(以时代传媒2019中国地产时代百强榜的子榜《中国产业地产20强榜》为准)。

2.2.3 乙方通过参加惠州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并签订《成交确认书》后5个工作日内与甲方签订本协议(协议的实施由甲方进行监管);签订本协议后5个工作日内再与市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，逾期自动解除《成交确认书》，定金不予返还。

2.2.4 乙方须于摘牌时即开工建设并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%，并完成产业用房不低于总建筑面积30%的建设、竣工验收，实现不少于50家企业入驻园区;自开工建设之日起36个月内完成产业用房整体竣工，48个月内完成配套住宅等整

体竣工，并通过有关部门的验收。如因项目地块周边市政道路及相关配套设施未完善或其他客观原因导致未能按时竣工的，乙方可向甲方申请延期。

2.2.5 乙方须在双方约定时间内完成整个项目的建设，包括产业用房、配套用房，以及商业和商务用地(B1、B2)、住宅用地(R2)的建设。本项目的住宅用地、商业和商务用地等配套设施不得早于产业用房的验收。同时，商业和商务用地(B1、B2)、住宅用地(R2)及地上物业不得早于产业用房的预售。

2.2.6 产业用房独栋建筑的套内建筑面积不得少于 2000 平方米；产业用房可以按基本单元分割，每个基本单元的套内建筑面积不得少于 300 平方米。

2.2.7 为确保乙方履行上述约定，要求乙方须在签订本协议前，提交惠城区发改局（或惠州市发改局）出具的与该宗地块规划确定的产业类型一致的优先发展产业项目文件。

2.2.8 乙方所运营的项目须为“惠城区招商引资工作联席会议”审议通过的投资项目。

2.2.9 乙方确保项目开发投资总额不低于 69 亿元人民币。自动工建设之日起 3 年内（项目建设期）投资强度不低于 20000 元/m<sup>2</sup>；自投产之日起 5 年内（项目培育增长期）土地产出率不低于 50000 元/m<sup>2</sup>/年，财政贡献不低于 2000 元/m<sup>2</sup>/年（投产之日起 5 年内逐年考核，5 年内的平均值不得低于上述标准，不包含新型产业用地(M0)中功能兼容部分）。

项目自投产之年起，每年度研发投入(R&D)占销售收入比重不低于 3%（不包含新型产业用地(M0)中功能兼容部分）。

2.2.10 乙方须按照规划要求和惠城区教育局提出的建设标准承担 JSH-B04-21-03 地块规划的九年一贯制公立学校（配有一层地下室）的建设并无偿移交，及完成配套幼儿园建设并无偿移交。此外该学校及幼儿园不得晚于产业用房及配套用房进行竣工验收。同时，乙方承担地块上空 110KV 高压线迁移 400 万元的费用。

2.2.11 乙方须于项目竣工验收后 3 年内完成中韩创新基地、粤港澳台青年创业创新基地、惠州科技金融创新基地、T+Space 国家级孵化平台的打造；5 年内引进 1 家国家重点实验室和 2 家省级重点实验室并建立国际生命大健康研究院；3 年内成立不低于 1 亿元的政企合作的政府产业引导基金或知识产权基金；5 年内引进不少于 40 家经甲乙双方协商认可的高新技术企业；5 年内引进不少于 10 家优质韩资、日资或中日、中韩合资企业。

2.2.12 在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》时，甲方对乙方的投资总额、投资强度指标进行核验；60 个月内，甲方逐年对乙方的土地产出率、财政贡献等指标进行核验。

2.2.13 在未通过指标评价考核之前，原则上不得转让土地使用权和变更开发主体公司股权。确需要转让土地使用权和变更开发主体公司股权的，除满足土地使用权转让和公司股权变更的法律法规政策规定和其他约定外，乙方须报请甲方审定同意，同时将宗地投资建设受本协议约束如实告知其受让方，协助受让方与甲方重新签订协议，并保证本协议的主体从乙方变更为其受让方。



2.2.14 乙方确保本项目的住宅用地（R2）上建设的住宅限定出售给该地块内入驻企业和上下游企业的员工或需要聘请的专家，购买者需提供社保证明或工资清单或专家聘书。销售对象须向惠州市惠城区人民政府报备。住宅首次分割转让后，自办理不动产权登记之日起3年内不得再次转让。

2.2.15 乙方在进行产业用房分割转让时，分割销售对象必须符合惠城区产业规划且报请甲方备案。分割转让的产业用房计容建筑面积不得超过该项目产业用房计容建筑面积的50%。配套用房不得分割转让。

2.2.16 乙方在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应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。

2.2.17 对于甲方核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、财政贡献、分割转让比例、产业用房比例以及贡献产业用房比例等指标落实情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

2.2.18 乙方自愿遵守惠州市、惠城区所发布的与新型产业用地（M0）有关的规定或政策，本协议中未明确的乙方责任或义务，按惠州市、惠城区所发布实施有关规定执行。

2.2.19 乙方须配合完成本协议公证手续。

### **三、违约责任和本协议的解除**

3.1 在满足动工建设条件的前提下，乙方未按照2.2.4约定时间动工建设的，乙方必须向甲方缴纳相当于该宗土地成交价款5%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24个月未开工建设的，甲方有权提请自然资源部门依法依规

无偿收回该宗土地。

3.2 乙方未在本协议约定期限内实现项目整体竣工并经有关部门验收合格，乙方必须按该宗土地成交价款的 5%向甲方支付违约金，逾期超过 1 年，甲方可解除已与乙方签订的相关合作协议书及本协议，并提请自然资源部门依法依规无偿收回建设用地使用权。乙方于本协议约定期限到期之日前不少于 60 日内书面申请甲方同意的情况除外。

3.3 乙方项目未按 2.2.9 约定时点达到相应指标要求的，或未按照本协议 1.2 约定的优先发展产业投产的，或未按照 2.2.11 约定要求引进企业的，甲方有权要求乙方在指定期限内整改，如经整改后指标评价考核仍达不到评价标准的，乙方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 5%的违约金。

3.4 乙方转让土地使用权和变更开发主体公司股权经甲方同意的，本协议项下不能通过指标评价考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

3.5 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 5%的违约金至甲方指定账号。乙方未整改或情节严重的，甲方可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。

3.6 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。

3.7 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，但就同一违约事项不得重复处罚及追责。

3.8 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。

#### 四、不可抗力

4.1 乙方由于不可抗力原因造成的本协议2.2.4、2.2.9、2.2.11部分或全部不能履行的，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。乙方迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

4.2 如遇有不可抗力，乙方应在7日内将不可抗力情况以信函、传真等书面形式通知甲方，并在不可抗力发生后15日内，向甲方提交不能履行或需要延期履行的报告及证明。

#### 五、协议生效及失效

5.1 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。本协议壹式陆份，甲、乙双方各持贰份，报惠州市自然资源局壹份，报广东省惠州市惠城区公证处壹份，具有同等法律效力。

5.2 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。

#### 六、附则

6.1 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。



6.2 凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

6.3 本协议于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在广东省惠州市签订。

(下无正文)

甲方：惠州市惠城区人民政府(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