

项目实施监管协议书

协议编号: 2021029

甲方: 惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会

法定代表人(或授权代表):

地址: 广东省惠州市惠城区三栋镇泰祥路惠城区高新科技产业园管理委员会

乙方:

法定代表人(或授权代表):

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

自乙方签署本宗地成交确认书起, 为兑现乙方投资承诺, 本着平等友好、诚信共赢原则, 甲乙双方签订本监管协议, 乙方自愿将本地块的开发建设和项目实施行为报请甲方监督。

第二条 监管范围

2.1 本宗地位于惠城区高新园三栋中心园 NBXC19-09, 计算指标用地面积为 25241 平方米, 土地用途为二类工业用



地，土地使用权出让年限 50 年， $3.5 \geq \text{容积率} \geq 2.5$ （上述指标，以自然资源部门最终核定的用地方案为准）。

2.2 在本宗土地范围内建设的项目须涉及下列目录涵盖的内容（最终以区发改局认定优先发展产业为准）：

2.2.1 《惠城区优先发展产业指导目录》（惠城发改〔2020〕29 号）中第四大类“生物医药产业”中的第 62 种“中药复方制剂、中药配方颗粒”及第 64 种“高质量和品牌的生物健康食品、保健品”；

2.2.2 《产业结构调整指导目录》（2019 年本）第一大类“鼓励类”第十三小类“医药”第 4 种“中药经典名方的开发与生产，中药创新药物的研发与生产”；

2.2.3 《战略性新兴产业重点产品和服务目录（2016 年版）》第四大类“生物产业”第一小类“生物医药产业”第 4 种“现代中药与民族药”中“疗效确切、安全性高、有效组分明确、作用机理清晰、制备工艺先进的中药新药”。

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。

本协议中有关甲方需履行的义务,均在不违反法律、法规、政策的前提下进行。

3.2 乙方应做好以下工作

3.2.1 乙方为本宗土地使用权的竞得人,同时须在惠州市惠城区依法设立独立法人企业。若乙方为非本区注册登记的企业,在竞得土地后,必须于2个月内在本区市场监督管理部门注册成立项目公司,并以项目公司名义办理土地出让与登记发证手续。新成立项目公司必须是乙方的全资子公司。

3.2.2 为充分保障乙方自愿接受甲方对本协议约定项目监管的自主权益,乙方(或持有乙方100%股份股东)在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,自愿接受甲方及惠城区相关职能部门的监管,并与甲方签订本协议书。在签订本协议后,乙方按照公告要求与惠州市公共资源交易中心签署《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3.75亿元,投资强度不低于14850元/平方米,土地产出率(工业产值)不低于18800元/平方米/年,税收产出不低于1200元/平方米/年。其中,土地产出率(工业产值)及税收产出,在项目投产后3年内逐年考核,3年内的平均值不得低于上述标准。

3.2.4 乙方须自签署《国有建设用地交地确认书》之日起3个月内取得《建设工程规划许可证》并开工建设(经甲方及区重点项目办、区住建局、区自然资源局等相关部门现

场认定），6个月内须按固投纳统要求完成纳统。

自签署《国有建设用地交地确认书》之日起2年内完成建设工程竣工验收备案（经甲方及区重点项目办、区住建局、区自然资源局等相关部门现场认定）。

3.2.5 乙方承诺，在签署《国有建设用地交地确认书》5年内不得转让土地使用权（包含但不限于公司股权转让），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（包含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，须符合惠城区产业发展方向及项目入区审核标准，向自然资源部门申请，并通过惠城区人民政府备案同意。同等条件下，甲方或其指定单位有优先受让权。

3.2.6 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，须经项目原报审单位审批同意后，重新按法定程序报批，报甲方进行备案。本协议约定建设、动工、竣工验收备案等各项期限不变。

3.2.7 在符合城市规划的前提下，若项目地块与其相邻地块为同一权属人所有，乙方可向相关主管部门申请将项目地块与相邻地块合证建设。如相关主管部门批准合证，项目地块开发建设约定的责任义务由地块权属人承接且须与甲方签订补充协议。其中，补充协议中涉及的考核事项，包括用地面积、总投资额、投资强度、土地产出率（工业产值）、税收产出等五项数据，仍以本协议约定的为准。

3.2.8 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。

3.2.9 在签署《国有建设用地使用权出让合同》后1个月内,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,按本协议3.2.4要求每季度末向甲方书面报告项目进展情况,直至项目投产。

3.2.10 为保障乙方接受甲方监管的自主决定权和本协议签订的合法真实性,甲乙双方须在公证人员的公证下签订本协议。

3.2.11 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成交价款 3%的银行保函作为履约担保。该保函须由惠州市辖区范围内的开户银行开具,且为不可撤销保函。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。

3.2.12 乙方按项目建设标高要求,自行负责土地平整。

3.2.13 在项目建设及竣工验收阶段,乙方须配合完成项目建设电子信息化监管工作。

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 乙方自签署《国有建设用地交地确认书》之日起 3

个月内未取得《建设工程规划许可证》并开工建设，或者 6 个月内未按固投纳统要求完成纳统，或者自签署《国有建设用地交地确认书》之日起 2 年内未完成建设工程竣工验收备案，经甲方书面催告后仍未按要求完成，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。

在签署《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 乙方在签署《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 乙方项目竣工投产时未达到本协议 3.2.3 约定总投资规模、投资强度的，或投产后 3 年内未达到本协议 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 当乙方出现违约情形时，甲方有权优先从乙方的银

行保函中扣除违约金，若保函不足以抵扣的，不足部分乙方应按甲方要求的限期内支付至甲方指定账号或贡献同等价值产业用房等双方认同的形式抵扣。同时，乙方应在甲方抵扣保函之日起10个工作日内将保函金额补充完整，若乙方未在限期内向甲方支付违约金或补偿保函金额的，甲方有权行使单方解除权，乙方应向甲方支付不少于土地成交价款20%的赔偿金。

4.7 针对本协议项下各项考核要求，如乙方未能完成，甲方指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定期限整改完毕的，甲方有权要求乙方按照本协议支付违约金。对各项考核要求若多项不达标不重复收取违约金。

4.8 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。本协议解除后，乙方因解除前须承担的违约责任，乙方仍须承担。

4.9 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。

4.10 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，项目属地单位保留壹份，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,所签订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