

项目实施监管协议书

协议编号: 2023003

甲方:

法定代表人 (或授权代表):

地址:



乙方:

法定代表人 (或授权代表):

地址:

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-106-13-01 地块, 计算指标用地面积为 10516 平方米, 土地用途为一类工业用地, 土地使用权出让年限 50 年, 容积率为 1.8-2.5 (上述指标, 以自然资源部门最终核定的用地方案为准)。

2.2 本宗地用于建设以下产业类型项目:

①《惠城区优先发展产业指导目录》(惠城发改〔2020〕29 号) 中的第三大类“现代服务产业”第五小类“科技服务

业”中第57种“产业集群综合公共服务平台”所涵盖的产业项目；

②《产业结构调整指导目录》（2019年本）中第一大类“鼓励类”第三十一小类“科技服务业”第10种“产业集群综合公共服务平台”所涵盖的产业项目；

③国家发改委《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录（2016年版）》中的第9类“相关服务业”第5小类“双创服务”的“资源共享平台”所涵盖的产业项目。（最终以发改部门认定的为准。）

2.3 乙方承诺，自签订本协议之日起至考核期结束，其综合能耗水平不得超过惠城区工业企业平均能耗水平或同行业平均能耗水平（以当年数值为准）。

2.4 根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》有关规定及《中华人民共和国环境影响评价法》第二十五条的规定（建设项目的环评文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设），乙方在开工建设前必须取得生态环境主管部门对该投资项目的环评文件的审批，否则责任自负。

2.5 乙方在甲方区域内的一切活动不得损害或破坏周边设施及环境，不得超标排放或违规偷排污染物，如造成国家或他人损失的，乙方须承担相应的责任。

2.6 凡属于《高新技术企业认定管理办法》所列的国家重点支持的八大高新技术领域（即电子信息技术、生物与新药技术、航空航天技术、新材料技术、高技术服务业、新能源及节能技术、资源与环境技术、高新技术改造传统产业）项目，自项目投产后三年内应培育成国家高新技术企业。

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水口街道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。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《惠州市国有建设用地使用权电子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1.09亿元（其

中,固定资产总投资占比不低于 70%),投资强度不低于 10377 元/平方米,土地产出率不低于 18867 元/平方米/年(其中,工业产值不低于 10000 元/平方米/年),税收产出不低于 910 元/平方米/年。其中,土地产出率及税收产出,在项目投产之日起 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,包括签订施工总承包合同、桩机进场打桩(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 个月内须符合要求进行入库纳统。

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并运营投产(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》之日起至考核期结束前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,并报甲方进行备案。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 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。

3.2.8 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。

3.2.9 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。

3.2.10 乙方须配合甲方完成项目建设电子化监管工作。

3.2.11 乙方在签署本协议时,须提交惠城区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。

3.2.12 乙方同意在签订本协议书时,同步向甲方提供银行保函作为履约担保。(土地成交款小于5000万元,保函金额为土地成交款7%;土地成交款为5000万元至1亿元,保函金额为土地成交款5%,且不低于350万元;土地成交款大于1亿元,保函金额为土地成交款3%,且不低于500万元。)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。

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》之日起未完成下列任何一项: ①3个月内未取得《建设工程规划许可证》并开工建设,包括签订施工总承包合同、桩机进场打桩; ②6个月内未符合要求进行入库纳统; ③2年内未完成建设工程竣工验收备案并运营投产,经甲方书面催告后仍未按要求完成,乙方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 乙方未按照下列时间各节点完成任何一项: ①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; ②投产后3年内未达到本协议3.2.3对于土地产出率及其工业产值指标要求; ③未按照本协议2.2约定的优先发展产业投产的,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,乙方需自①至③项中的任何一项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。

4.4.1 经甲方核查,乙方项目的固定资产总投资达不到本协议约定要求的,甲方指定期限要求乙方整改,乙方未能在指定期限完成整改的,乙方应向甲方缴纳固定资产总投资不足部分的10%,即 $\{(\text{约定固定资产总投资} - \text{实际固定资产总投资}) \times 10\%\}$ (单位:元人民币)作为违约金,且甲

方有权要求相关部门暂停办理项目建筑产权登记等相关手续、不列入优先保障用水用电计划。若乙方如期完成整改或缴纳违约金，则恢复办理项目建筑产权登记等相关手续、重新列入优先保障用水用电计划。

4.4.2 经甲方核查，乙方项目投产后单位土地税收产出达不到本协议约定要求的，甲方指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定期限完成整改的，乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，即 $\{ (\text{约定投产后单位土地税收产出} - \text{实际投产后单位土地税收产出}) \times \text{总用地面积} \}$ （单位：元人民币）。

4.5 如乙方自签订本协议之日起至考核期结束，其综合能耗水平超过惠城区工业企业平均能耗水平或同行业平均能耗水平，未能成功取得国家高新技术企业认定的，则不列入优先保障用水用电计划。若乙方如期完成整改，重新列入优先保障用水用电计划。

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，如乙方未能如约完成，甲方指定期限要求乙方整改，乙方未能在指定期限完成整改的，甲方有权要求乙方按照本协议承担相应违约责任。对各项考核要求若多项不达标，分别承担违约责任，但乙方

承担违约金不超过土地成交价款。

4.8 如乙方违反本协议约定义务，经甲方催告后，乙方未在甲方指定期限内完成整改或情节严重的，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，乙方同意由甲方或自然资源部门按原摘牌价收回土地，或按原摘牌价一个月内向甲方指定的企业转让土地，或向甲方支付违约金（违约金为项目用地原摘牌价）。地上原有附着物由甲方或自然资源部门聘请第三方机构处置，因此所产生的费用由乙方承担。

4.9 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。

4.10 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。

4.11 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

乙方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行的，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。

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

布的关于产业用地的法律、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