

惠阳产监协〔2023〕 号

惠州市惠阳区产业监管协议书

宗地编号/用地方案号：JW-X23051922

项目名称：新圩镇长布村地段工业地块建设和使用监管协议

项目单位：

惠州市惠阳区产业监管协议书

惠阳产监协〔2023〕 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：_____

法定代表人（委托代理人）：_____ 职务：_____

地址：_____

电话：_____

乙方：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人（委托代理人）：_____ 职务：_____

地址：_____

电话：_____

二、地块基本情况

宗地编号/用地方案号：_____ JW-X23051922

地块位置：_____ 惠州市惠阳区新圩镇长布村下桥地段

土地性质：_____ 一类工业用地

总用地面积：_____ 10651 平方米

总建筑面积：_____ 37278.5 平方米

容积率：_____ 3.5

准入产业类型：_____ 新能源

土地使用年期（年）：_____ 50

三、地块对应投资项目

项目名称: _____

项目主要内容: 信息通讯、电子、云计算等新基建行业的供应链融合产业基地

投资规模 (万元): 9585.9

预计达产年产值/营业收入 (万元): 21302

预计达产年税收 (万元): 1278

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) 乙方项目符合广东省、惠州市、惠阳区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。

(五) 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, 只能用于本协议第三条“地块对应投资项目”中约定项目的建设。地块基本情况经有关部门批准发生变动的, 乙方应在获批准后 30 日内

向甲方申请办理地块基本情况变动备案，甲方将视情形与乙方签署产业监管协议补充协议。

(二) 乙方承诺：

1. 上述宗地的项目总投资额达到 9585.9 万元以上；其中固定资产投资(包括土地、厂房、设备等)不低于 7668.7 万元，以经审计的财务报表为准。

2. 项目应在取得《土地成交确认书》之日起 6 个月内取得《施工许可证》并实际开工建设。

3. 项目应在取得《施工许可证》之日起 18 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. 项目应在取得《竣工验收备案收文回执》之日起 36 个月内实现达产，并在达产第5年、其后第8年均实现年产值(营业收入)不低于 21302 万元，以区统计局认定为准；税收贡献(含出口免抵税额，不含进口环节的关税及增值税，剔除各种政策性退税以及规费)在达产当年、其后第三年均不低于 1278 万元，以区税务局认定为准。

5. 产值能耗(单位工业总产值的能耗量)符合国家、省、市相关政策和法律法规要求。

(三) 乙方为非我区注册登记的企业，在竞得土地后必须在我区市场监管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控股子公司(即乙方必须是新公司的控股股东)，并在辖区内金融机构开设对公账户及一般结算账户，所发生业务全额在本地结算。同时，为了做好项目资金的管控，确保专款专用，乙方应要求总包工程公司在辖区内金融机构开立一般结算账户。

(四)乙方承诺在本协议监管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,承诺在本协议监管期内未取得甲方书面同意的情况下,乙方的控股股东不得擅自发生变动(股权的受让方即为乙方集团系统内全资控股的关联公司除外)。

(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本协议监管期内不得擅自转让。

(七)乙方承诺按照与区自然资源局签订的本宗地《出让合同》中约定条款对本宗地进行开发建设。

(八)乙方项目建筑楼顶在满足安全、必要设备安装等条件后,按照“应建尽建”原则建设分布式光伏电站,在项目竣工验收之日起3个月内启动建设。由区工信部门负责监管。

(九)乙方在项目建设及运营过程中须遵循国家、省、市、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。

(十)项目入驻企业须在投产后4年内通过国家高新技术企业认定。

六、履约核查

乙方取得《土地成交确认书》满5年、8年后90日内,应分别向甲方提出本项目在前述12个月内完成的投资总额、产值规模(营业收入)、纳税总额等履约核查申请。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,并有权再次进行专项审验。

七、退出机制

（一）开工前退出

因乙方自身原因终止项目投资建设的，乙方可申请将土地退回由出让方收回，也可由甲方向区自然资源局提出收回土地申请，区自然资源局依法按照相关程序配合收回土地使用权。针对此类情形，分别按以下约定补偿方式，由土地出让人收回建设用地：

1. 超过土地使用权出让合同约定的开工建设时间未建设但未满1年向土地出让人提出申请的，收回土地按已缴纳合同土地价款扣除已使用年期价值后补偿土地使用权人；

2. 超过土地使用权出让合同约定的开工建设时间未建设满1年但未满2年向土地出让人提出申请的，按照规定征收土地闲置费用后，收回土地按已缴纳土地价款扣除已使用年期价值后补偿土地使用权人。

（二）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，可以申请将土地退由出让方收回。土地行政主管部门可根据相关法律法规收回土地使用权，对土地及地上建筑物、构筑物及附属设施的补偿按照有关规定进行处置。

八、法律责任

（一）乙方违反本协议第五条“乙方权利和义务”约定要求的，甲方有权采取或建议市场监管、税务等相关部门采取暂停办理企业相关业务手续、停止对乙方提供有关优惠政策等措施。

（二）乙方违反本协议约定，应承担违约金的情形：

1. 经甲方核查，乙方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6个月内补齐；催告期届满仍未补齐的，甲方向乙方出具《履约核查不合格通知书》，乙方应在收到通知书

之日起 20 日内向甲方一次性缴纳固定资产投资额不足部分的 50% } 即 (约定固定资产投资额 - 实际固定资产投资额) $\times$ 50% } 作为违约金。

2. 经甲方核查,乙方在取得《土地成交确认书》满 5 年、8 年时纳入惠阳区的年度产值未达到本协议约定要求的,自甲方出具《履约核查不合格通知书》之日起 20 日内,乙方应分别向甲方以下列方式缴纳违约金,违约金金额 = (承诺期内企业承诺形成的产值 - 承诺期内企业实际形成的产值) $\times$ 5%。

3. 经甲方核查,乙方在取得《土地成交确认书》满 5 年、8 年时纳入惠阳区的年度税收贡献均未达到本协议约定要求的,自甲方出具《履约核查不合格通知书》之日起 20 日内,乙方应按照竞得土地价款的 20% 一次性向甲方缴纳违约金。

4. 在本协议监管期内,乙方未经甲方批准,以违反本协议约定的股权变更等方式擅自或变相变更该地块产业类别用途、开发条件,或未取得甲方及相关土地行政主管部门同意,擅自变更控股股东或违反惠阳区的产业政策及发展要求,且拒不整改的,应按照违约当年该宗地土地市场评估价向甲方支付违约金(甲方委托第三方专业机构对地价进行评估,相关费用均由乙方承担)。

5. 乙方在该宗地上的项目建成使用(竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》)后,将本项目产业用房出售或变相出售给不符合甲方要求的法人、其他组织或自然人,甲方有权责令乙方收回已售房屋,并按乙方违约所得收益的同等金额向甲方缴纳违约金。

(三) 经甲方核查,乙方履约考核未通过且拒不整改的,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、自然资源、住建、金融等相关部门,要求相关部

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名单，重点在政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、城市更新、土地竞拍、金融贷款等方面对失信主体予以限制。

（四）因全球性经济危机、国际贸易摩擦、国家政策重大改变等因素导致乙方所处的行业领域发展形势严重恶化，进而导致乙方经营生产活动出现严重困难，并直接造成乙方违约的，乙方可向甲方书面提出申请免除全部或者部分违约责任，并向甲方提供相应的材料。甲方在收到乙方的申请后，可结合乙方在惠阳区的综合贡献并报请区政府审定，经区政府审定同意后，甲方可以免除乙方部分或者全部违约责任，但法律另有规定的除外。

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、协议效力

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的材料。

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；若乙方在本协议规定的两次核查中均达到双方约定的相关要求，则本协议自

动终止。

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