

# 项目实施监管协议书

协议编号:2022020

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: 惠州市惠城区水口街道岗洛二路 11 号惠城高新  
园综合服务中心

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 本宗地位于惠城区高新科技产业园鹿岗片区 02 单元 LG02-01-01、LG02-01-04、LG02-01-05、LG02-01-06、LG02-02-01 地块, 总计算指标用地面积为 201914 平方米。各地块规划指标分别为:

① LG02-01-01 地块计算指标用地面积为 34439 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 2.0-2.5。

② LG02-01-04 地块计算指标用地面积为 34373 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 2.0-2.5。

③ LG02-01-05 地块计算指标用地面积为 51596 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 2.0-2.5。

④ LG02-01-06 地块计算指标用地面积为 49027 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 2.0-2.5。

⑤ LG02-02-01 地块计算指标用地面积为 32479 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 1.6-2.5。(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。同时,本宗土地范围内入驻企业的产业类别应符合以下条件之一:符合下列目录涵盖的产业内容;或是下列目录涉及产业的上下游;或符合本宗土地范围内建设项目的产业发展需求(下列目录内容最终以区发改局认定优先发展产业为准)。

①《惠城区优先发展产业指导目录》(惠城发改〔2020〕29 号)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、高新科技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)第一大类“鼓励类”第三十一小类“科技服务业”第 10 种“高新科技产业集群综合公共服务平台、产业集群综合公共服务平台”所涵盖的产业项目。

③国家发改委公告[2017]1号《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“9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。

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同类别园区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。甲方需协调各级政府职能部门支持乙方申请符合标准的环保排放指标。

### **第三条 双方权利和义务**

#### **3.1 甲方应做好以下工作**

3.1.1 甲方需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 甲方需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。

3.1.4 甲方积极协调市（区）直相关部门加快完成项目地块周边市政道路及供水、供电等相关配套设施的建设。

本协议中有关甲方需履行的义务,均在不违反法律、法规的前提下进行。

### 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5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50亿元（含入驻企业投资，其中固定资产总投资占比不低于40%），投资强度不低于25000元/平方米，土地产出率不低于25000元/平方米/年（其中，工业产值不低于15000元/平方米/年），税收产出率不低于1300元/平方米/年。

其中，土地产出率及税收产出，在项目投产后5年内逐年考核，5年内的平均值不得低于上述标准，含该地块上所有入驻的企业。固定资产总投资部分，自动工建设之日起36个月内考核累计固定资产总投资额（含入驻企业固定资产投

资), 累计总额不得低于约定固定资产总投资的 50%; 自项目整体建设工程竣工验收备案之日起 12 个月内考核累计固定资产总投资额 (含入驻企业固定资产投资), 累计总额不得低于约定固定资产总投资的 100%。

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。

自开工建设之日起 24 个月内建设达到总建设工程的 50%; 自签署《国有建设用地交地确认书》之日起 48 个月内完成整体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)。若因场地“三通一平”未满足项目动工开发的基本条件, 动工及竣工等相关考核节点相应顺延

3.2.5 乙方须于项目竣工验收后 5 年内引进不少于 5 家产值不低于 2 亿元的中大型制造业企业 (该类企业入驻形式可为整体搬迁或在惠城区新设立全资控股子公司; 产值以引进时间前三年平均值为准); 引进和培育不少于 30 家获得国家高新技术企业认定且在有效期内的电子信息、物联网、人工智能、高端装备制造、生物器械等战略性新兴产业上下游企业 (若入驻企业总数不超过 30 家, 引入的高企数量则以实际入驻的企业数量为限), 可根据园区发展需求, 引进符合园区产业发展需求的功能性配套企业, 且该类企业入驻面积不得超过总建筑面积的 10%。

同时, 入驻企业须向甲方报备并接受甲方的监管。

3.2.6 若乙方项目符合惠州市、惠城区工业物业产权分割或惠城区新型产业扶持相关政策并审核认定后，可按有关政策规定办理工业物业产权分割及分割转让不动产登记手续。工业物业分割面积参照《惠城区鼓励支持新型产业发展实施意见》（惠城府办[2020]17号）相关规定执行。

如项目符合“新型产业项目”有关政策中关于“高标准厂房和工业大厦”的规定并经审核认定后，其分割转让的建筑面积原则上不得超过该项目总建筑面积的 80%，自持比例为该项目总建筑面积的 20%。

若项目地块符合省、市、区“工业物权分割”或“新型产业项目”有关政策规定并经审核认定的，在整体竣工投产后，若总投资规模、固定资产总投资、投资强度、土地产出率、工业产值及税收产出等六项经济指标全部通过本协议约定的经济指标考核，乙方可转让其部分自持物业，比例不超过总建筑面积的 10%，即项目自持比例可调整为 10%。

若项目地块符合省、市、区“工业物权分割”或“新型产业项目”有关政策规定并经审核认定的，在竣工投产后，若总投资规模、固定资产总投资、投资强度、土地产出率、工业产值及税收产出等六项经济指标，有任何一项或多项不通过本协议约定的指标考核情况下，再增加一个为期 5 年的经济考核期。若第二个经济考核期结束后并全部考核达标，则项目自持比例可调整为 10%。若第二个经济考核期考核不达标，后续不再新增考核且不再调整自持比例。

3.2.7 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。

3.2.8 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。

3.2.9 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。

3.2.10 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。

3.2.11 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。

3.2.12 乙方须配合甲方完成项目建设电子化监管工作。

3.2.13 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;甲方应积极协调各部门加快完成项目周边市政道路建设,保障水电供给同步项目建设,施工用水用电由企业自行负责报装;甲方承诺项目用地挂牌前完成项目地块内所有地上建筑构筑物及附着物拆迁补偿,确保净地出让。

如甲方落实不到位,乙方有权要求甲方在合理时间内落实。如甲方未能在约定时间协调相关部门完成土地平整、道路建设、水电供给等事项,乙方有权要求动工建设及竣工时限同步顺延。

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年内未完成总建设工程的50%;④4年内未完成整体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

(固定资产总投资按照 4.4.1 执行); ②投产后 5 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 2.2 及 3.2.5 要求引进企业; ④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④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, 在任一考核时间节点, 若乙方项目的累计固定资产总投资达不到本协议 3.2.3 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, 乙方应向甲方缴纳累计固定资产总投资不足部分的 10%, 即 $\{(\text{约定固定资产总投资} - \text{实际累计固定资产总投资}) \times 10\%\}$  (单位: 元人民币) 作为违约金, 且乙方同意相关部门暂停办理项目建筑产权登记等相关手续、本项目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, 并将本项目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同类别园区平均能耗水平或同行业平均能耗水平, 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 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，本协议下未通过指标评价考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

4.9 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，针对尚未办理销售产业用房的地块（办理销售产业用房的标准，须同时符合以下两点：通过甲方相关部门备案审核且已向区自然资源局不动产中心提交产权转让的申请，下同），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。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（扣除处置费用

及乙方应承担的违约金等费用仍剩余的处置收益，由乙方所有）。

针对已经办理销售产业用房的地块，乙方同意向甲方支付违约金（违约金为项目地块原摘牌价）。

4.10 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。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**

6.1 乙方由于不可抗力原因造成的本协议 3.2.3、3.2.4 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。

6.2 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。

## **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,所签署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