产业用地建设和使用监管协议书

甲方：博罗县科技工业和信息化局

地址：惠州市博罗县罗阳街道罗阳一路176号
联系电话：0752-6738888

乙方：

统一社会信用代码：

地址：

联系电话：

本宗地位于 杨村镇埔连村马岭、山尾股份经济合作社地段 , 宗地面积为 26548.9 平方米，地块编号为 博自然资（用地）挂字〔2022〕31号 ，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 ～2.0 。上述指标，以自然资源部门最终核定的用地方案为准。

为兑现乙方投资承诺，实现土地的有效利用，本着平等友好、诚信共赢原则，甲乙双方签订本协议，供双方共同遵守。

**第一条 项目概况**

1.1 本宗地应引进优先发展产业项目，在国民经济行业分类中类别为： 食品制造业(膳食产业园）、生物面膜 。乙方签订本协议时，须提交博罗县科技工业和信息化局出具的与本宗地应引进的行业类别一致的优先发展产业项目文件。

1.2 乙方拟在本宗地投资建设 （以下简称“项目”），项目建成后主要生产经营： 营养膳食、生物面膜、中医药创新应用、美康用品、年轻化大健康、美康会议展览、美康教育培训等产业、并建设茶文化等三个博物馆。

1.3 乙方在取得土地后（自《国有建设用地交地确认书》签订日期起计） 30日内启动项目建设前期相关准备工作（包括方案设计、施工围挡、地质勘探、水电报装及按照防扬尘的要求做好施工场所布置等），3个月内实质开展桩基工程建设，24 个月内全部建成（即项目整体竣工），建成之日起 6 个月内正式投产，并于投产之日起开始计算考核指标，正式投产之日起 2 年内达产。乙方须按照上述约定时间及投资计划进行项目的投资建设及投产运营。对于以上约定，如有特殊情况时，乙方须提前书面告知甲方并取得甲方的书面同意，否则视为违约。

1.4 项目投资总额不低于 2.5 亿元 （人民币）。乙方承诺：项目投资强度不低于 380 万元/亩（人民币），项目建成全年达产后，可实现年产值不低于 700 万元/亩（人民币），年纳税总额不低于 30 万元/亩（人民币）（本协议书所指“年纳税总额”为会计年度内企业在博罗县税务机关缴纳的实际入库税收，含出口免抵税额，不含土地使用税、进口环节的关税及增值税和各种政策性退税及规费，下同）。

**第二条 甲方权利和义务**

2.1 甲方指导和协助乙方开展相关工作，在合法范围内协助乙方或项目公司解决项目建设及建成投产后经营过程中的问题。

2.2 甲方负责乙方项目竣工验收后的运营监管工作。

2.3 自项目达产之日起（以乙方向甲方书面报告时间为准），甲方可自行或委托专业机构对乙方承诺单位土地面积上的投资强度、年度税收等进行核查（产值、税收按项目全面竣工量产后3年内最多的年度计算）。

2.4 本宗地按照“三通一平”（即通给排水、通电、通路、场地平整）的标准交付使用。

2.5 乙方依法取得土地使用权后，甲方协助乙方办理《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关手续。

2.6 甲方提供相关的投资服务和公共管理，指导和协助乙方开展相关工作，在职权范围内解决乙方在项目建设及经营过程中遇到涉及甲方的困难。指导和协助乙方向环保主管部门和自然资源部门协调相关文件的审批，为乙方提供高效透明的营商环境，推动乙方产业建设。

**第三条 乙方权利和义务**

3.1 乙方承诺本宗地只能用于本协议第一条约定的项目建设。

3.2 乙方或项目公司须保证项目的开工、建设及运营符合项目所在地行政职能部门的审批、备案等行政手续，依法建设，依法运营。
 3.3 乙方项目达产后1个月内，须书面向甲方报告达产时间及生产经营情况。

3.4 乙方签署本协议之日起，未经甲方书面批准，企业10年内不改变在本县的纳税义务、不减少注册资本、不变更统计关系。

3.5 本协议生效后，项目须乙方或乙方控股公司自持，未经甲方书面批准，乙方不得对外分割转让、销售。

**第四条 履约考核**
 4.1 乙方承诺项目竣工后，3年内年度亩均产值峰值不低于700万元/年，年度亩均税收峰值不低于30万元/年（产值、税收按项目全面竣工量产后3年内最多的年度计算）。如在3年内峰值达到承诺的年产值的80%以上、年纳税总额的80%以上，则视乙方项目考核达标。若年产值、年税收贡献未达标的，则按税收贡献不足的比例，一次性补偿基础设施费，补偿金额=30万元/亩\*项目土地面积（亩）\*（1-税收贡献达成率【3年内年度亩均税收峰值/30万元/亩】），且不享受有关扶持政策，如已享受的，则按未完成税收贡献的比例退还。若年税收贡献达标，甲方按照省、市、县优惠政策给予乙方执行。

 **第五条 违约责任**  5.1 乙方须承诺项目在取得土地使用权后3个月以内投资动工建设（实际施工）。若乙方在取得土地使用权后一年内因乙方原因未动工建设的，则按征收基数（以“招拍挂”方式取得用地的合同地价作为土地闲置费征收基数）的20%缴交土地闲置费。如果闲置两年，全部土地无偿收回。如确因不可抗力因素、政府政策调整或甲方本身原因造成乙方项目用地开发建设时间延迟的，以上时限顺延。
 5.2 签订本协议后，若乙方公司控股权发生变动，或因股权转让导致公司实际控制人发生变更的，乙方须履行对甲方的提前书面告知义务，且乙方股权变更不影响本协议的履行。
 5.3 若因乙方经营不善等原因，确实需要出售转让该项目用地及其物业时，承购方需经甲方认可且承购方使用该地块建设经营的项目需符合甲方产业发展方向。乙方同意，甲方或其指定单位在同等条件下有优先承购权。
 5.4 如乙方违反本协议约定第一条、第三条内容，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，乙方向甲方支付违约金（违约金=收回土地时的二级市场价格-摘牌价）。
 5.5 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法规和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

**第六条 争议解决方式**

6.1 本协议在履行过程中发声争议，双方应友好协商解决，若协商不成的，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼，以解决争议。

**第七条 协议书效力**

7.1 本协议有效期10年，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本协议一式陆份，甲乙双方各执贰份，报博罗县科技工业和信息化局，报博罗县自然资源局壹份，具有同等法律效力。

**第八条 其他事项**

8.1 乙方的投资公司（如有）对本协议第三条约定的事项承担连带责任。
 8.2 本协议未尽事宜，经双方协商一致，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。
 8.3 本协议签订前及签订后广东省及惠州市、博罗县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。

----------------以下无正文，为签署页-------------------

甲方：博罗县科技工业和信息化局（公章）

法定代表人或授权代表：

签署日期： 年 月 日

乙方：（公章）

法定代表人或授权代表：

签署日期： 年 月 日