

惠城区工业项目实施监管协议书

协议编号:

甲方: 惠州市惠城区高新科技产业园管委会
地址:



乙方:
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

自乙方签订本宗地成交确认书起, 甲方有权对乙方在本地块的开发建设和项目实施行为按照本协议的相关规定进行监管。

第二条 监管范围

2.1 本宗地位于惠城区水口民营工业园 JD-131-12、JD-135-07地块, 计算指标用地面积为 203872 平方米, 土地用途为一类工业用地 (M1), 土地使用权出让年限 50 年, $2 \leq \text{容积率} \leq 3.5$ (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《惠城区优先发展产业指导目录》中第一类“新一代信息技术产业”第8小类“智能手机、

手持平板电脑、移动电子书终端、移动电视、手机电视、车载智能终端等新一代移动终端设备”、第9小类“新型电子元器件，包括片式元器件、频率元器件、混合集成电路、电力电子器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高密度印刷电路板和柔性电路板等”；第三类“现代服务产业”第（二）小类“现代金融”第43种“供应链金融服务”；第三类“现代服务产业”第（四）小类“现代物流业”第52种“供应链管理、数据中心、总部经济中心、产业园区等公共服务平台，检验检测、跨境电子商务和高端商贸新业态等其他数字化高端服务”所涵盖的产业项目。（最终以区发改局认定的为准）

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。在政策及法律许可的范围内负责协调政府各部门，为园区入驻企业（包括商业经营企业）提供包括办理工商营业执照、消防审批等在内的优质政务服务及提供绿色通道。

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、法规的前提下进行。

3.2 乙方应做好以下工作

3.2.1 乙方须为本宗土地竞得人，须在惠州市惠城区依法设立独立法人公司。非本区注册登记的企业，在竞得土地后，必须于2个月内在本区工商行政管理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与登记发证手续。新成立公司必须是乙方的全资子公司。

3.2.2 乙方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，与甲方签订本协议书（协议的实施由甲方及惠城区相关职能部门进行监管），再与惠州市公共资源交易中心签订《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22.6亿元，投资强度不低于11300元/平方米，土地产出率（营业收入）不低于65000元/平方米/年，税收产出不低于1200元/平方米/年。其中，土地产出率及税收产出，以项目竣工验收后3年内最高年度计算，含该地块上所有入驻的企业。

3.2.4 乙方须自签订《国有建设用地交地确认书》之日起3个月内开工建设，并向相关行业主管部门纳统；自开工建设之日起24个月内建设达到总建设工程的50%；自取得《建设工程施工许可证》之日起48个月内整体竣工并通过有关部门的验收。

3.2.5 乙方须于项目竣工验收后5年内引进不少于50家优质企业，不少于10家经甲方双方认可的高新技术企业，入驻企业须向甲方报备并接受甲方监管。为支持甲方国资平台公司发展，如甲方需要乙方转让物业给甲方下属企业，具体条款由甲乙双方另行协商约定。

3.2.6 乙方建成后的工业物业及办公、生活服务等配套用房全部可按《惠州市工业物业产权分割及分割转让不动产登记操作指引》（惠市自然资[2020]46号）、《惠城区工业物业产权分割及分割转让不动产登记操作指引》（惠城自然资[2020]446号）政策进行分割及分割转让。

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，需经自然资源部门审批同意并报甲方进行备案。

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 在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，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，定期向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

3.2.11 乙方须配合完成本协议公证手续。

3.2.12 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出让金总额 3%的银行或其他金融机构、担保公司保函作为履约担保，该保函为不可撤销保函。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 乙方在签订《国有建设用地交地确认书》之日起 3 个月内未动工建设的，乙方必须向甲方缴纳相当于该宗土地成交价款 10%的违约金至甲方指定账号；在签订《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 乙方在签订《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 乙方项目竣工验收时未达到本协议 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（按最高年度计算）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，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 10%的违约金。

4.5 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，本协议下不能通过指标评价考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

4.6 如乙方违反本协议约定义务，经甲方催告后乙方拒不整改或情节严重的，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，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。

4.7 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。

4.8 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。

4.9 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，项目所在镇（街道）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