

地块建设和使用监管协议书

甲方：惠州产业转移工业园管理委员会

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 项目概况

1.1 本项目用地位于惠州产业转移工业园中心片区，面积为19677.07平方米（实际面积以国有建设用地使用权挂牌出让为准），用途为工业用地，使用权年限50年，地块建设容积率 $1.2 \leq \text{far} \leq 3.5$ 。

1.2 乙方于____年____月____日通过公开挂牌出让方式取得上述土地使用权。

1.3 本土地权利清晰，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，具备动工开发所必须的其他基本条件。

1.4 本项目用地用于建设啤酒制造项目，乙方需要获得由龙门县发改部门出具的产业认定文件。

第二条 甲方权利义务

2.1 甲方承诺将按照相关法律法规为乙方在项目立项、可行性研究和环评、安评、工商税务登记、消防报批等方面对乙方予以全程指导、协助和配合。

2.2 土地自交付乙方后，甲方有权督促乙方按照土地出让合同及本协议书的约定开工建设，开工建设须取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》及法律法规规定必须的批准文件。

第三条 乙方权利义务

3.1 乙方承诺本项目投资强度需不低于 4500 元人民币/平方米，自土地交付之日起第五个自然年全面达产，达产后单位产值不低于 9000 元人民币/平方米/年、单位税收贡献不低于 450 元人民币/平方米/年，其中土地产出率及税费产出是否达标以税务部门及相关主管部门核定的为准。

3.2 乙方承诺自土地交付之日起 7 个工作日内全面开工建设，自土地交付之日起 18 个月完成建筑物、构筑物的竣工验收并投产（受不可抗力影响的除外）；自投产之日起 12 个月内在达到规模以上企业要求。

3.3 土地自交付乙方后，乙方有责任、义务负责管理土地使用权，避免土地被侵占、闲置。如发生争议，由乙方自行负责理顺。

3.4 乙方承诺自签订本协议之日起10年内企业注册地不变更到龙门县外的地区。

第四条 违约责任

甲方自本协议生效之日起对本项目进行跟踪,并于每年年底会同县相关职能部门核查乙方履行的进展情况,乙方履行的进展情况以县相关职能部门的核查意见为准。乙方须履行本协议对于投资强度、单位产值、单位税收贡献、总投资规模、容积率等技术指标的要求进行建设、生产、经营。如乙方未能达到承诺的经济指标,则按如下约束条款处理。

4.1 容积率约定:为落实土地集约节约用地,根据《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)》(粤国土资规字〔2017〕3号),本宗土地建设规划为集约节约用地,在建设期满后如乙方未能按本协议规定的容积率进行建设的,则视为违约行为,自甲方出具核查建设容积率不达标通知书之日起20日内,乙方须按实际建设容积率与约定建设容积率差额百分比乘于土地总价款向甲方缴交违约金。(计

算公式:
$$\text{违约金数额} = \frac{\text{约定容积率} - \text{实际容积率}}{\text{约定容积率}} \times \text{土地总价款}$$
)

4.2 建设投产期责任:乙方未能按本协议3.2款约定时限内完成项目建设,并竣工投产的,乙方须按项目用地竞得价款的5%向甲方缴交违约金。如土地造成闲置的,按照相关法律法



规及《闲置土地处置办法》的规定依法处理。项目投产时间为在该宗土地的建设项目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180天以内，在以上时间内乙需要完善环保验收、设备调试、生产许可等生产经营前期手续，甲方给予协助。

4.3 达产期责任：项目达产期内，如乙方未能在规定时间内完成承诺指标的，则以30万元人民币/亩为基数，按照乙方实际纳税额与该基数的差额部分向甲方缴纳违约金，即每年缴纳违约金 = (约定的年亩均税收 - 实际年上缴亩税收) × 乙方已拍用地挂牌面积；且不享受有关扶持政策；如已享受的，则全额退还。

4.4 两年调整优化期满后，乙方仍未达到固定资产投资强度、土地产出率及税收贡献承诺的，经县相关部门审核认定为低效企业后，甲方或相关部门可按乙方当年摘牌价格收回土地，地上附着物按甲方委托的评估机构所作出的评估价盘整收回。

4.5 针对乙方的以下违约行为，甲方有权责令其改正或认定为低效厂区，并建议县有关部门依照有关规定予以处罚，直至依法盘整收回土地及厂房。

4.5.1 乙方未经产业用地项目资格审查主管部门批准，以股权变更等方式转让建设土地使用权及建筑物的；

4.5.2 乙方无法达到本协议约定的投入产出标准并已停产的；

4.5.3 除不可抗力外，因乙方自身原因未按约定期限投产和达产，已超过合理期限，不予延期的；

4.5.4 乙方在经营生产过程中严重违反国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求，并拒不改正或整改后未达标的；

4.5.5 乙方在承诺期限内将企业注册地变更到龙门县以外地区的。

4.6 如遇不可抗力情况，则视情况影响双方商议部分免责或全部免责。国家政策发生重大变化或调整，则视情况对相关考核指标进行调整。

第五条 合作机制

甲方成立本项目推进领导小组，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。

第六条 法律适用

有关本协议的签订、履行、解除等适用中华人民共和国的相关法律法规。

第七条 争议解决

如该协议条款与双方签署的投资协议有差异，以投资协议为准。其他争议由甲乙双方协商解决，不能协商的提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

第八条 附则

8.1 本协议壹式陆份，甲乙双方各执一份，报送县自然资源局、县科工信局、县发改局、县住建局各一份备案。

8.2 本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章生效。本协议签订后，双方积极开展相关工作，并落实具体条款。

8.3 本协议自双方盖章、签字之日起生效。

甲方：_____（章）

法定代表人或授权代表：

（签字）

乙方：_____（章）

法定代表人或授权代表：

（签字）

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日