

附件 3

惠阳产监协〔202X〕 号

## 惠州市惠阳区产业监管协议书

宗地编号/用地方案号： \_\_\_\_\_

项目名称： \_\_\_\_\_

项目单位： \_\_\_\_\_

土地出让合同编号： \_\_\_\_\_



# 惠州市惠阳区产业监管协议书

惠阳产监协〔202X〕 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：惠州市惠阳区科技和投资促进局

法定代表人（委托代理人）：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

地址：惠州市惠阳区淡水街道金惠大道5号

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：\_\_\_\_\_

地块位置：惠州市惠阳区新圩镇南坑

土地性质：一类工业用地（100101）

总用地面积：24264

总建筑面积： $\geq 38822$  平方米且 $\leq 60660$  平方米



(四)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。

(五)乙方上述项目建设、施工及竣工投产后,甲方可自行或委托专业机构开展履约核查,乙方应在甲方通知期限内按要求提供所需材料。

(六)如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,甲方可依法协助乙方争取相应政策支持。

(七)甲方根据本协议中乙方承诺的内容告知区政府相关部门,并与相关部门共同监督协议履行。

(八)甲方应基于其法定职责,为乙方推进项目实施提供必要的协助,但此类协助不构成甲方对乙方建设或经营风险的保证,亦不免除乙方在本协议项下的任何义务与责任。

## **五、乙方权利和义务**

(一)乙方应当按照本协议承诺和相关约定按期全面履行各项义务,积极推进上述项目的投资建设。

(二)乙方在签订建设用地使用权出让合同后,应在每半年度结束后30日内向甲方报告项目建设进展情况,直至项目建成投产。

(三)乙方应主动配合甲方开展履约核查,如实提供项目的投资强度、土地产出效率、纳税贡献、转让或出租、抵押、股权变更等情况。

(四)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变更的,乙方应在批准后30日内向甲方提交申请办理地块基本情况变动的相关资料,双方将根据实际情况按需签署产业监管

协议补充协议。

(五) 乙方承诺:

1.投产时间:乙方项目须在竞得用地(以取得土地成交确认为准)后6个月内取得《施工许可证》,应当在取得《施工许可证》并在本协议项下地块已满足“五通一平”,达到具备动工开发所必须的基本条件后1个月内实际开工建设,36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》,应当在取得《竣工验收备案收文回执》后12个月内实现投产,在投产后24个月内达产。如乙方因甲方原因不能按期开工、建设、投产的,经甲方同意,乙方可相应推迟项目的开工建设、竣工投产时间以及履约核查时间,双方应另行签订补充协议。

2.投资总额:乙方在考核期内的固定资产投资(包括土地、厂房、设备及入园企业固定资产等)总和不低于15286.32万元,实际固定资产投资额以政府统计部门统计数据为准。

3.土地产出:乙方应在竞得项目用地当年后第1年至第6年内(即从竞得用地次年起算核查期限,例如2026年6月竞得用地,则“竞得项目用地当年后第1年”系指2027年1月1日-12月31日,下同)实现累计营业收入不低于109188万元。(项目占地面积×单位营收×3)

4.税收贡献:乙方应在竞得项目用地当年后第1年至第6年内在惠阳区缴纳的累计纳税总额不低于4367.52万元。(项目占地面积×单位税贡×3)

5.产值能耗: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。

说明:

①甲方已为乙方提供《惠州市惠阳区企业投资项目全流程办事指南》等文件，乙方充分知悉工程建设项目审批的流程、所需的材料及审批时间。

②项目产值以区统计部门数据为准；项目纳税额以税务机关出具的“税收完税证明”“企业代扣的个人所得税证明”“免抵退税申报汇总表”为准（以税款入库时间/税款所属期为统计口径）。纳税总额是指企业在惠阳区缴纳的纳税总额，包括企业所得税、个人所得税、增值税、消费税、城市维护建设税、印花税、房产税、城镇土地使用税、车船税、土地增值税、契税、环保税以及减免税额、抵减税额、加计扣除换算的税额等，不包括出口退税额。

③本协议所称产值、纳税额等以注册地址在本项目用地上的企业及乙方在惠阳的纳税额为统计核算口径。

（六）在产业监管期内，除项目工业物业产权分割及销售外，乙方不得以任何方式将建设用地使用权转让。

（七）乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超出协议剩余年期地价与建筑物残值之和（具体以第三方评估机构出具的评估报告为准）。

（八）其他

1、项目工业物业产权分割及销售可按栋、按层和按间（套）进行分割、分割转让或抵押，按间（套）分割的不动产单元套内建筑面积不低于500平方米，工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割、分割转让，但可以随工业物业产权按土地出让合同、建设工程竣工验收材料等相关材料规定的比例按间（套）进行分割、分割转让。为招引更多企业扎根落户发展，乙方应自持地上建

筑面积 20%，如有最新政策文件出台的，从其规定。

2、为规范统一管理，更好赋能服务项目入园企业，竞得人须引进一家中国民营企业 500 强或其相同实控人的园区物业运营公司(以 500 强企业出具的书面证明为准)负责项目运营管理，并与乙方签订《园区运营管理协议》，自土地摘牌之日起一个月内提供上述材料。

## 六、履约核查

### (一) 履约核查内容

- 1.项目产业类型与准入条件的符合性；
- 2.实际固投总额；
- 3.累计营业收入总额、累计纳税总额；
- 4.地上建筑物使用情况；
- 5.股东出资及股权结构情况；
- 6.自用面积及出租/转让对象、出租/转让面积、出租/转让价格；
- 7.甲方依据相关法律法规、规范性文件和本协议认为需要核查的其他项目。

### (二) 履约核查申请时限

乙方应在竞得项目用地当年后次年起的6年内，提出核查申请。若经核查，乙方提前完成本协议约定上述关键指标(包括固定资产投资、土地产出、税收贡献)的承诺，则视为乙方履行完毕本协议义务，本协议自动终止。

(三) 无论乙方是否在上述约定期限内提出核查申请，甲方均有权随时对上述各项指标及乙方履约情况进行核查，无需乙方同意或配合即可委托第三方专业机构核查。乙方应无条件配合核查，提供真实、完整的资料，拒绝或拖延视为重大违约。

## 七、违约责任

(一) 自竞得项目用地次年起连续 6 年为 1 个核查期, 若为分期供地、分期建设经营的项目, 则按分期供地面积按比例约定分期投资总额及达产后的累计营业收入总额、累计纳税总额。如乙方在核查期内未履行本协议所约定的承诺, 未达到本协议所载明的建设进度、产值、税收等约定, 未履行本协议所述的义务, 以及存在本协议约定的其它违约行为, 甲方有权追究乙方违约责任, 视情况决定是否给予乙方整改时间。若甲方同意给予乙方整改时间的, 整改时间最长不超过 6 个月。整改时间届满后, 如乙方仍无法达到本协议约定的考核标准, 甲方依据本协议约定及相关法律规定, 向乙方追究其在协议履行过程中已产生的违约责任。

(二) 如项目在核查期内的固定资产投资总额、累计纳税总额, 均达到本协议约定的金额, 则视为项目考核达标, 否则为不达标。经甲方核查, 乙方在核查期内固定资产投资总额或累计纳税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》, 并按以下方式承担违约责任:

1. 乙方应在收到通知书之日起 20 日内, 一次性向甲方缴纳固定资产投资额不足部分的 10%。

2. 乙方应在收到通知书之日起 20 日内, 一次性向甲方缴纳纳税不足部分的 20%。

(三) 乙方未按本协议第五条(八)款第2点约定提供书面证明资料的, 乙方须向甲方支付相当于土地挂牌成交价款数额的违约金, 并且甲方有权要求乙方在限期内作出整改。若乙方拒不整改或未按约

定整改的，则甲方有权另行向乙方主张每年按照项目用地面积100元/平方米计算违约金，直至乙方整改完毕，不足一年的，按上述标准折算为日计算。

(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。

## 八、退出机制

### (一) 主动退出。

乙方因自身原因终止该项目投资建设，提出退还土地的，报经惠阳区人民政府批准后，分别按以下约定退还除《国有建设用地使用权出让合同》约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施归甲方且不予补偿，或甲方有权要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整，收回土地后，本协议自动终止：

1.乙方在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日提出申请的，扣除出让合同约定的定金后退还乙方已支付的国有建设用地使用权出让价款；

2.乙方在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向提出申请的，在扣除出让合同约定的定金，并且在乙方按照规定缴纳土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还乙方。

### (二) 强制退出。符合法律法规规定、土地出让合同和本协议规

定应当无偿收回土地使用权情形的,乙方应配合将土地使用权交由土地主管部门无偿收回,但因公共利益需要,依照法律程序提前收回的,应当给予乙方合理的补偿。地上建(构)筑物补偿方式以乙方与国土主管部门签订的土地出让合同中约定为准。收回土地后,本协议自动终止。

## 九、其他事项

(一)各方对本协议及关联材料、信息(以下统称保密信息)负有保密义务。除依法律规定外,非经本协议其他签约各方事前书面允许,任何一方不得将保密信息提供或泄露给任何除本协议签约方之外的其他方,双方可仅为本协议目的向其确有知悉必要的雇员披露对方提供的资料,但同时须指示其雇员遵守本条规定的保密及不披露义务,否则视为违约,违约方应向守约方赔偿由此遭受的全部实际损失。本条款在本协议期满、解除或终止后仍然有效。

(三)如因职能变更等因素导致甲方不再承担产业监管职能,本协议项下甲方的权利义务由新的产业监管职能部门承接,甲方主体的变更不影响本协议以及相关补充协议等文件的效力。

(四)本协议约定的各种费用均以人民币计算。

(五)本合同载明的各方地址为本合同各方当事人确定的送达地址,亦是司法机关或仲裁机构送达法律文书的地址,无人签收或拒收的,则(法律)文书退回之日视为送达之日;提供错误地址或未及时告知变更后地址,导致(法律)文书未能送达或退回的,则(法律)文书退回之日视为送达之日。

## 十、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议,由双方协商解决。协商不成的,

各方一致同意向惠州市内有管辖权的法院提起诉讼。

## 十一、协议效力

(一) 本协议书一式肆份，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、区住建局作为土地挂牌出让材料及企业办理报建手续材料。

(二) 本协议书自甲乙双方签字并盖章之日起生效；若乙方按照本协议通过全部履约核查或者达到双方约定条件的，则本协议自动终止。

(三) 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