

合同编号：_____号

产业用地建设和使用监管协议书

宗地编号：_____ZKD-002-13-02（第 1 批次）_____

项目名称：_____

投资单位：_____

年 月

甲方：惠州潼湖生态智慧区管理委员会

法定代表人：

地址：惠州市仲恺高新区潼侨镇新华大道 333 号

乙方：

（土地竞得者）

法定代表人：

地址：

鉴于乙方已于____年____月____日通过公开“招拍挂”方式竞得了潼湖生态智慧区 ZKD-002-13-02（第 1 批次）（宗地编号）土地使用权（不动产权证书编号：_____），使用土地的性质为工业用地，土地出让年限 50 年。为兑现乙方投资承诺，确保潼湖生态智慧区发展利益，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、乙方拟在上述地块投资建设_____项目（以下简称“项目”），项目建成后将主要提供包括但不限于多层厂房、定制厂房、研发中试楼、生产企业总部等，主要引入 5G、人工智能、高端装备及新能源等产业方向的企业，入驻企业聚焦 通信设备、电信器件、半导体、关联零配件、智能终端、行业专用设备等产品研发及生产。原则上自不动产权证证载日期起

计，5年内须全部建成并达产，并于达产之日起开始计算考核指标。

2、乙方在甲方交付土地后（自签署无障碍施工场地移交文件之日起计）即启动项目建设前期相关准备工作，2个月内实质性开展桩基工程建设，2年内完成厂房竣工验收，厂房竣工验收之日起6个月内正式投产，正式投产之日起30个月内达产。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谅解，否则视为违约。

3、乙方项目宗地总面积约20359平方米（其中使用权面积约 平方米，具体面积等指标以自然资源部门实际挂牌文件为准），容积率不低于3.0，投资总额约3.9亿元。乙方承诺：项目达产后，可实现年销售总额9.4亿元，固定资产投资强度（单位土地面积上的固定资产投资额，主要包括厂房、配套设施、设备和地价款）不低于15000元/平方米，项目单位土地税收贡献率（乙方及其他所有注册经营地在该用地的企业在单位土地面积上的纳税额，主要包括企业所得税、增值税、个人所得税、城市维护建设税、免抵税额等，不含关税）不低于1500元/平方米。

第二条 甲方权利和义务

1、甲方应为乙方项目建设、施工及竣工达产等提供全方位指导性服务。

2、甲方负责乙方项目建成达产后的产业监管工作。

3、甲方自乙方项目达产之日起（以乙方向甲方书面报告时间为准），可自行或委托专业机构每3年对乙方承诺单位土地面积上的固定资产投资强度、税收贡献率等进行核查（乙方可自行选择3年间任何一年的数据提供给甲方核查）。

第三条 乙方权利和义务

1、乙方承诺上述地块只能用于本协议第一条约定的项目建设。

2、乙方可分割销售面积不高于总建筑面积的50%，自持物业面积不低于总建筑面积的50%。若园区进驻企业在仲恺上市须持有固定资产，甲方同意乙方可转让部分自持物业，比例不超过建筑总面积的10%，即项目产业用房自持比例可调整为40%。关于分割、转让的具体规定，以仲恺高新区出台的相关操作指引为准，并按照相关规定执行。乙方承诺，项目建成后三年内，入驻企业高新技术企业占比50%以上；五年内入驻企业高新技术企业占比100%（韩资企业除外）。乙方应积极招引韩资企业入园，项目满产达效后引入韩资企业不少于4家（含韩资合资企业，其中规上韩资企业不少于2家）。

3、乙方自签署本协议之日起，企业注册地10年内不得变更到潼湖生态智慧区以外的地区。乙方有义务书面告知分割销售的工业物业受让方，并保证自完成分割转让转移登记之日起，入驻企业注册地5年内不得变更到潼湖生态智慧区以外的地区，

5 年内不得再次转让该物业。5 年后确须再次转让，须提前 2 个月书面通知并征得甲方同意，再次受让方或承租方企业须符合甲方产业发展方向且承接乙方的产值税收要求。乙方应同步建立健全入园衰退企业清退办法、回购机制及二次招商策略等措施，以确保园区的持续健康运行。乙方项目正式投产后，12 个月内必须配套成立产业基金，首期实缴资金不得低于 5000 万元。乙方应积极引入仲恺专家库共享平台“科技超市”，校企共建研究室，为企业提供技术指导、咨询与培训等服务，助力仲恺高新区科技创新发展。

4、乙方在符合园区整体定位前提下，拥有招商的自主权，乙方引进的企业，应按照“批量审核、整体控制”的原则向甲方报审，不针对单个入驻企业实施准入，整体控制项目批次，双方形成共同招商标准和审核机制，杜绝低质、低效、高能耗、有污染的企业入驻园区，且引进项目符合仲恺高新区产业发展方向。

5、本协议生效后，若乙方公司股权结构发生变动，或因股权转让导致公司实际控制人发生变更的，乙方须在 30 日内履行对甲方的提前书面告知义务，并确保新股东对本协议知情且同意履行，乙方股权变更不影响本协议的效力。

6、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。

第四条 违约责任

如乙方违反本协议约定，应承担以下违约责任：

1、经甲方核查，乙方项目的固定资产投资强度达不到本协议约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方应向甲方缴纳固定资产投资强度不足部分的 5% 即 $\{(\text{约定固定资产投资强度}-\text{实际固定资产投资强度})\times\text{总用地面积}\times 5\%\}$ 作为违约金。

2、经甲方核查，乙方项目达产后单位土地税收贡献率达不到本协议约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，即 $\{(\text{约定达产后单位土地税收贡献率}-\text{实际达产后单位土地税收贡献率})\times\text{总用地面积}\}$ 。

3、如乙方违反本协议第三条第 1 款约定，乙方同意由甲方或自然资源部门按原摘牌价收回土地，并向甲方支付违约金（违约金=收回土地时的二级市场价格—摘牌价），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。

第五条 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。若协商不成的，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第六条 协议书效力

本协议书一式四份，具同等法律效力，甲乙双方各执二份。

本协议书有效期为 10 年,自甲乙双方签字盖章之日起生效。

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同等法律效力。

第七条 通知与送达方式

因本协议的履行,双方确认可通过本协议载明的任何一种方式送达相关书面通知/文书等,对方应当予以签收;如受送达方拒绝签收的,在通知/文书发出之日起 3 日后视为送达。一方送达方式发生变更,应当在变更后 3 日内书面通知另一方。

(签署页)

甲方 (盖章) :

乙方 (盖章) :

代表 (签字) :

代表 (签字) :

签字时间:

签字时间:

甲方送达方式如下

乙方送达方式如下

电子邮箱:

电子邮箱:

联系地址:

联系地址:

传真:

传真:

联系人:

联系人 :

手机号码:

手机号码:

