

惠阳产监协〔2024〕 号

惠州市惠阳区产业监管协议书

宗地编号/用地方案号：

JW-X24070822

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〔2024〕 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：惠州市惠阳区新圩镇人民政府

法定代表人（委托代理人）： 职务：

地址：

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： JW-X24070822

地块位置： 惠州市惠阳区新圩镇红卫村与南坑村交界处

土地性质： 工业

总用地面积： 165554 平方米

总建筑面积： ≥ 264886 平方米 ≤ 413885 平方米

容积率： $\geq 1.6 \leq 2.5$

产业用房面积：

配套用房面积：

准入产业类型：物流数字化研发、智慧物流、智能云仓
跨境电商、大数据运营。

土地使用年期（年）：50 年

三、地块对应投资项目

项目名称：

项目主要内容：

投资规模（万元）：91055

预计达产年产值（万元）：1000000

预计达产年税收（万元）：9933

四、甲方权利和义务

（一）甲方根据惠州市惠阳区产业政策和发展要求，为乙方项目创造良好的投资环境，协助办理相关行政审批手续，提供指导性服务。

（二）乙方上述项目建设、施工及竣工投产后，甲方有权自行或委托专业机构按照本协议书核查项目的履约情况，若乙方违反本协议有关约定，甲方有权追究乙方的违约责任。

（三）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。

（四）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的，甲方承诺积极依法为乙方争取相关优惠政策。

（五）甲方有权利将本协议中乙方承诺的内容告知区政府相关部门，共同监督协议履行。

五、乙方的权利和义务

(一)乙方应当按期全面履行本协议承诺和有关约定,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,应按半年度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按照本协议约定核查的内容,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、抵押情况、股权变更、注册地等情况。

(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发生变动的,乙方应在获批准后30日内向甲方申请办理地块基本情况变动备案,甲方将视情形与乙方签署产业监管协议补充协议。

(五)乙方承诺:

1.投产时间:乙方上述项目用地需自竞得用地(以取得土地成交确认书为准)后6个月内取得《施工许可证》并实际开工建设,应当在取得《施工许可证》之日起30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6个月内实现投产,在投产后18个月内达产。

2.投资强度:项目建成投产后,乙方在上述宗地的项目的固定资产总投资(包括土地、厂房、设备等)不低于72844万元,以政府统计部门统计数据为准。

3.土地产出效率:乙方上述项目竞得用地(以取得土地成交确认书为准)后第5年的土地产出效率(项目在惠阳区纳统的年产值)不低于¥48000元/平方米(大写:人民币肆万

捌仟_____元/平方米)；第8年的土地产出效率(项目在惠阳区纳统的年产值)不低于¥ 48000 元/平方米(大写：人民币 肆万捌仟 元/平方米)。

4. 税收贡献：乙方上述项目竞得用地后第 5 年在惠阳区缴纳的纳税总额不低于¥ 9933 万 元(大写：人民币 玖仟玖佰叁拾叁万元)；第 8 年在惠阳区缴纳的年度纳税总额不低于¥ 9933 万 元(大写：人民币 玖仟玖佰叁拾叁万元)。

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、所需的材料以及审批时间。

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”及“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、印花稅、房產稅、城鎮土地使用稅、車船稅、土地增值稅、契稅、環保稅以及免抵退稅等，不包括出口退稅額。

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为统计核算口径。

(六)乙方在项目建成前需先行在我区布局专利。对于尚未认定为国家级高新技术企业的，需在投产两年内开展研发归集和专利布局，并在三年内申报通过国家高新技术企业认定。

(七)在产业监管期内，乙方不得将建设土地使用权或者建

筑物转让；乙方未经甲方许可不得擅自将用房出租给第三方，但产业链相关企业或甲方指定企业除外。

（八）在本协议监管期内，未取得甲方书面同意的情况下，乙方不得以股权转让或变更的方式变相转让建设用地使用权以及附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施（乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件）。

（九）如乙方注册地址、税务登记地及统计关系归属地不在惠阳区的，应在竞得土地后变更到惠阳区，或者在惠阳区市场监管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（签订土地使用权出让合同）与登记发证手续。新成立公司必须是竞得人的全资子公司（即乙方必须是新公司的唯一股东），并在惠阳区内金融机构开设对公账户及一般结算账户，所发生业务全额在本地结算。同时，为了做好项目资金的管控，确保专款专用，乙方应要求项目总包工程公司在惠阳区内金融机构开立一般结算账户。乙方承诺在本协议监管期内土地出让年期内，未经甲方书面同意，乙方或者项目公司不得将注册地址、税务登记地址及统计关系归属地迁出惠阳区。

（十）乙方项目建筑楼顶在满足安全、必要设备安装等条件后，按照“应建尽建”原则建设分布式光伏电站，在项目竣工验收之日起3个月内启动建设。

（十一）其他

六、履约核查

（一）履约核查内容

1. 产业项目与准入条件的符合性；

2. 投资强度；
3. 单位产值能耗；
4. 纳税额和总产值；
5. 地上建筑物使用情况；
6. 股东出资及股权结构情况；
7. 注册住所、工商税务登记地；
8. 自用面积及出租对象、出租面积、出租价格（如有出租情况）；
9. 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

1. 乙方应在该宗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 1 个月内以书面方式告知甲方；

2. 乙方应在项目建成投入运营后第 3 年和第 6 年，提出固定资产投资、土地产出率、年纳税额核验申请；

3. 如乙方提前达成相关条件，可提前向甲方提出核验申请。

（三）无论乙方是否在上述约定期限内提出核验申请，甲方均有权对上述各项指标进行核验。由甲方组织相关部门或委托第三方专业机构按照本协议约定内容，对乙方实行全周期考核监督，进行履约情况核查。

（四）若经甲方核查，乙方完成本协议约定的投资强度、土地产出效率、税收贡献、产值能耗等关键指标的承诺，则视为乙方履行完毕本协议义务，本协议自动终止。

七、违约责任

（一）如乙方违反本协议第五条“乙方权利和义务”约定要求的，甲方有权采取或建议相关部门停止对乙方提供有关优惠政策等措施。此外，甲方可依法将乙方违约行为纳入信用体系监管。

（二）经甲方核查，除因不可抗力外，乙方未按照本协议约定建成，甲方有权要求乙方加快建设进度，每逾期 1 日支付固定资产投资额的 0.03% 作为违约金，违约金累计计算，直至该项目建成。

（三）项目建成投产后，经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议要求的，甲方有权要求乙方在 12 个月内补足投资额。如乙方未能在 12 个月补足投资额的，需支付固定资产投资不足部分的 4 % 作为违约金。

（四）项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方竞得用地后第 5 年、第 8 年实际纳入惠阳区的统计核算的土地产出效率未达到本协议承诺值要求的，甲方有权要求乙方分别支付土地产出效率不足部分的 1% 作为违约金，即违约金 = (乙方承诺土地产出效率 - 当年实际土地产出效率) × 总用地面积 × 1%。

（五）项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方竞得用地后第 5 年、第 8 年实际在惠阳区缴纳的纳税额未达到本协议承诺值要求的，甲方有权要求乙方分别支付纳税额的差额作为违约金，即违约金 = 乙方承诺纳税额 - 当年实际纳税额。

（六）针对乙方的不同违约行为，甲方有权依据协议约定要求其限期改正；对未按要求改正的，甲方有权建议有关部门依照有关规定予以处置，直至解除土地出让合同，收回土地使用权。

（七）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，进而导致乙方经营生产活动出现严重困难，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）其他弹性条款，由甲乙双方共同商议决定。其中，针对上市公司、外资基金投资等特别优质的乙方企业，若考核未达到本协议第五条第（五）项规定的，乙方向甲方缴纳的违约金累计不超过 500 万元。

八、退出机制

（一）主动退出。乙方因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地出让合同并请求退还土地的，按照乙方与国土主管部门签订的土地出让合同约定执行。

（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解除土地出让合同情形的，乙方的建设用地使用权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。

九、其他事项

（一）本协议履行过程中，对协议中部分名词含义的理解存在不同意见的，以甲方的解释为准。

（二）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（包括向违约方或因第三方索赔而支付的诉讼费、律师费、财产保全费、调查费、执行费、公告费、公证费等）。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

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决。协商不成的，各方一致同意向甲方所在地人民法院起诉。

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、区住房和城乡建设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