

万吉工业区沿江北路和海河路交界东北侧 建设用地项目监管协议

合同编号：_____

签约时间：2023 年____月____日

签约地点：汕头市龙湖区

目 录

第一章	总则.....	第 1 页
第二章	术语定义.....	第 2 页
第三章	标的宗地基本情况.....	第 4 页
第四章	产业定位.....	第 4 页
第五章	投资强度.....	第 5 页
第六章	建设规模.....	第 5 页
第七章	建设期限.....	第 7 页
第八章	项目投产要求.....	第 7 页
第九章	项目用地退出机制.....	第 8 页
第十章	双方的权利义务.....	第 9 页
第十一章	违约责任.....	第 10 页
第十二章	保密义务.....	第 14 页
第十三章	适用法律及争议解决.....	第 14 页
第十四章	协议生效、变更、解除和终止.....	第 15 页
第十五章	附则.....	第 15 页

协议当事人：

甲方：汕头龙湖工业园区管理办公室

法定代表人：黄鸿标



乙方（中标人/竞得人）：_____

主体身份/登记证件编号：_____

法定代表人/负责人等基本信息：_____

第一章 总则

根据汕头市自然资源局的国有土地使用权【招标】【拍卖】【挂牌】号公告（详见附件），本协议所涉编号_____的宗地（下称“标的宗地”）为专项用于食品制造业（14）工业项目建设、运营的产业用地。

鉴于乙方于____年____月____日经标的宗地【招标】【拍卖】【挂牌】程序，竞（投）得标的宗地的国有建设用地使用权，为提高土地利用效率，保障标的宗地的开发建设，实现标的宗地的产业发展目的，甲、乙双方根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》等文件规定，就标的宗地所涉及的投资、建设、发展等事项签订如下协议，作为标的宗地使用权出让合同的附件。

第二章 术语定义

第1条 术语定义

1.1 术语定义

在本协议中，下述术语具有下列含义（以术语出现的先后排序）：

本协议：指协议各方主体就利用其竞（投）得的国有建设用地使用权进行投资建设，发展工业项目等有关事宜所签订的本《万吉工业区沿江北路和海河路交界东北侧建设用地项目监管协议》，包括协议附件及日后可能签订的任何本协议之补充修改协议和附件；

法律（有关规定）：指所有现行有效且适用于本合同标的的国家、广东省、汕头市各位阶法律、法规、规章及其他规范性文件。

投资强度：指项目用地范围内单位面积固定资产投资额。计算公式： $\text{投资强度} = \text{项目固定资产总投资} \div \text{项目实用地面积}$ 。

固定资产投资总额：包括厂房、设备和地价款，厂房和设备的投资额按照项目建成进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计算，地价款按照土地合同约定成交金额计算。

投产：指本协议乙方的建设项目建设完毕并投入运营。

亩均产值：指乙方建设项目投产（达产）后单位土地面积的产值。计算公式： $\text{亩均产值} = \text{项目投产（达产）后年产值} \div \text{项目实用地面积（亩）}$ 。

亩均税收：指乙方建设项目投产（达产）后单位土地面积的税收值。计算公式： $\text{亩均税收} = \text{项目投产（达产）后年纳税总额} \div \text{项目实用地面积（亩）}$ 。

退出机制：指本协议甲方在乙方无法按约定履行项目建设和发展责任的情况下，依法收回乙方土地使用权的机制及相关配套制度。

违约责任：指本协议一方不履行协议义务或履行协议义务不符合约定

所应承担的责任，以及法律规定的因违约行为应承担的责任。

不可抗力：指本协议各方主体不能预见、不能避免且不能克服的客观情况；包括但不限于自然灾害，政治、军事事件，社会异常事件等。

补救：指在履行本协议发生不可抗力事件时，为挽救、弥补或减轻可能造成的损失等的措施。

索赔：指本协议履行期间，一方当事人因对方当事人的过错原因造成损失而向对方当事人提出费用补偿的要求。

书面形式：指协议文件、信函、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的形式。

1.2 其他

在本协议中：

元：指“人民币”，为中华人民共和国法定货币。

天（日）：指日历天（日），开始当天（日）不计入，从次天（日）开始计算，时限的最后一天（日）的截止时间为当天（日）24时。

第三章 标的宗地基本情况

第2条 根据汕头市自然资源局国有土地使用权【招标】【拍卖】【挂牌】公告，标的宗地基本情况如下：

2.1 宗地编号：WG2023-；

2.2 土地位置：万吉工业区沿江北路和海河路交界东北侧；

2.3 土地用途：一类工业用地兼容二类工业用地（M1 兼容 M2）；

2.4 使用期限：50年，自土地交付之日起算；

2.5 用地面积：4391.16平方米（6.587亩）。

第3条 乙方不得擅自变更标的宗地的土地用途及使用期限，确需变

更的，应按相关法律法规规定报请区政府批准。并在获批准后 10 日内向甲方申请办理地块基本情况变更备案。

第四章 产业定位

第 4 条 双方确认，标的宗地应专项用于省级非物质文化遗产代表性项目（传统技艺）的投建，产业门类为：“按《国民经济行业分类》中的食品制造业（14）工业项目”的建设、生产、经营，且需符合工业用地环保要求。

第 5 条 乙方保证标的宗地上的投资、建设、经营符合国家、省、市各项规定以及国有建设用地使用权公开出让文件的产业定位和园区规划要求。

第 6 条 如因国家产业导向政策调整或者地方经济发展需要调整产业定位的，须按相关法律法规报有关职能部门审批。

第 7 条 其他产业定位要求：_____。

第五章 投资强度

第 8 条 乙方应确保标的宗地上建设项目的固定资产投资强度不少于人民币 600 万元/亩（大写：人民币陆佰万元/亩）

第 9 条 乙方应在本协议生效后 1 个月内，编制《项目投资进度计划》，并提交甲方及相关职能部门备案。

第 10 条 乙方应保证按《项目投资进度计划》，完成相关的投资义务，并按月向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

第 11 条 甲方及相关职能部门有权对标的宗地上项目实际投资强度、进度进行监督，乙方应积极予以配合。

第六章 建设规模

第 12 条 乙方应根据用地的规划条件进行建设，确保建设项目达到以下标准：

12.1 容积率： ≥ 3.5 ，地面以上计容建筑面积 ≥ 15369.06 平方米。因生产工艺、地块形态等特殊要求，需要进行高密度、低容积率厂房开发建设的类型，经区工业园区管理机构或工信部门确认，容积率可按不小于 1.0（容积率 ≥ 1.0 ）控制。

12.2 建筑密度： $\geq 30\%$ 。

12.3 绿地率： $\leq 20\%$ 。

12.4 建（构）筑物海拔限高 ≤ 65 米；建筑限高： ≤ 60 米；且必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求；

12.5 其他：

1. 项目停车充电设施配建标准按照电动汽车充电基础设施建设有关法规、政策要求执行。

2. 建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于 40%，可透水地面面积比例不小于 20%。

3. 新建民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设。大型公共建筑和国家机关办公建筑、国有资金参与投资建设的其他公共建筑应当按照高于最低等级绿色建筑标准进行建设。

4. 涉及装配式建筑的按市政府及相关部门有关文件执行。

5. 机动车出入口设置须满足《汕头市龙湖区万吉西片区控制性详细规划（LH-01101、LH-01103 控制单元）》相关规定，并符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法规、规章、规范的要求。

6. 各建筑类别退让控制线必须符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关建筑类别的各项退让要求。

7. 项目需配套满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫设施。配套的服务设施应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收交付使用。

8. 未涉及问题，按《汕头经济特区城乡规划条例》《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》和《汕头市龙湖区万吉西片区控制性详细规划（LH-01101、LH01103 控制单元）》等有关法规、技术规范及规划执行。

第 13 条 乙方应当严格按照经批准的施工建设文件组织、开展建设，不得擅自改变相关建设内容；确需改变的，应报请区政府申请变更手续。

第七章 建设期限

第 14 条 乙方应自土地交付之日起 12 个月内取得施工许可证动工建设，自土地交付之日起 30 个月内完成竣工验收。

第 15 条 乙方应将经依法批准的建设项目施工设计文件和施工计划送交甲方备案。

第八章 项目投产要求

第 16 条 项目投产前，乙方应按相关法律法规规定办理各项相关的审批或许可手续。

第 17 条 乙方承诺，项目投产后，每年亩均产值应不少于人民币 1200 万元/亩（大写：人民币壹仟贰佰万元/亩），项目投产后，每年亩均税收应不少于人民币 40 万元/亩（大写：人民币肆拾万元/亩）。

第 18 条 项目固定资产投资、产值以区统计部门提供数据为准，应缴纳税额以区税务部门提供数据为准。

第 19 条 项目投产指标的其他约定：_____ \ _____。

第 20 条 项目投产后，乙方应主动将建设项目的投资强度、亩均产值、亩均税收和园区开发规模等指标落实情况向甲方报告，必要时甲方可委托

专业机构核验，乙方应主动予以配合。对乙方原已有取得国有建设用地的，核验项目投产要求时，应在固化上一年度产值、应缴税收的基础上，按本项目用地相对应的增量进行核查。

第 21 条 乙方承诺自本协议签订之日起 10 年内企业法定住所及税务关系不迁出汕头市。

第 22 条 乙方承诺，非经甲方书面同意，乙方不得擅自转让或以变更控股股东等方式变相转让标的宗地，确需转让标的宗地的，应征得龙湖区人民政府同意。

第 23 条 乙方承诺，项目建设及投产后应符合国家、广东省及汕头市有关生态环境保护的法律法规及政策要求，并承诺符合如下生态环境要求：
_____。

第九章 项目用地退出机制

第 24 条 乙方在取得土地使用权后出现以下情况的，经区政府确认，启动项目用地退出机制：

24.1 未按基本建设程序相关规定及本协议约定进行投资、建设、运营的，经甲方或相关职能部门通知后拒不整改，或整改后仍未符合相关规定或约定。

24.2 因城市规划或区域产业调整，标的宗地不再适用本协议约定的产业用途，且乙方未能执行新产业的投资强度和投产要求等关键指标，乙方可按相关程序提请土地调整或申请政府收回。

24.3 因乙方原因确无法继续执行本协议相关约定，单方申请退出本项目，且经区政府同意退出。

24.4 乙方违反相关规定，采取虚假方式骗取标的宗地。

24.5 本协议所依附的《国有建设用地使用权出让合同》依法解除。

24.6 土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第 25 条 乙方启动项目用地退出机制的，区政府有权按照土地供应合同及本协议约定收回土地使用权，并处理土地价款返还和地上建（构）筑物补偿等事宜。按以下方式处理：

按原已支付的土地出让金，扣除已使用土地年限，退回乙方部分土地出让金（退回土地出让金 = 总出让金 - 总出让金 ÷ 总使用年限 × 已使用年限），契税、印花税等费用不予退回；对项目用地地上建（构）筑物、附着物，聘请汕头市具备资质的评估机构进行评估，按照评估结果对乙方予以残值补偿，项目用地地上建（构）筑物、附着物归协议监管主体或其他政府部门所有。解除土地出让合同，协议监管主体或其他政府部门方无需对乙方进行上述约定外的其他赔偿、补偿等。

第 26 条 乙方未按国家、广东省、汕头市有关土地利用的政策、法律、法规进行标的宗地上项目建设的，按有关规定处理。

第十章 双方的权利义务

第 27 条 甲方的权利义务

27.1 根据汕头市产业政策和发展要求，为标的宗地上项目提供指导性服务。

27.2 组织相关职能部门对乙方执行本协议约定的标的宗地上项目建设事项进行监督。

第 28 条 乙方的权利义务

28.1 认同甲方园区的规划要求和投资环境条件。

28.2 严格按照国家、广东省、汕头市、龙湖区相关政策、法律、法规、网上挂牌出让文件、公告的要求和本协议约定的产业定位、投资强度、亩均产值、亩均税收及挂牌出让文件等指标进行标的宗地上的项目投资建设，按本协议约定的时间完成项目建设并实现投产。未经许可，建设用地未完成竣工验收前不得整片或分割进行转让，如确需转让应征得龙湖区人民政府同意。

28.3 自觉接受和配合甲方及相关职能部门对本协议约定的标的宗地上项目建设事项执行情况的监督。

第十一章 违约责任

第 29 条 甲方的违约责任

因城市规划或区域产业调整原因导致标的宗地上建设项目无法实施，造成乙方经济损失的，在乙方妥善履行本协议约定各项相关义务的前提下，甲方应就经济损失为限给予乙方合理的赔偿或补偿，最终赔偿或补偿数额以财政审核、评估、诉讼或双方协商确认的价格为准。

第 30 条 乙方的违约责任

30.1 乙方未按本协议第四、五、六、七、八章的约定进行标的宗地上的项目投资建设，甲方或相关职能部门有权责令乙方限期整改，乙方逾期 3 个月仍不改正的，甲方有权就以下一种或多种方式追究乙方的违约责任直至启动退出机制无偿收回标的宗地使用权：

（一）项目建设阶段

乙方不能按期开工，应提前 30 日向区政府提出延建申请，经区政府同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。乙方未能按照约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，

应支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.1%的违约金，并要继续履约。乙方未能按照约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.1%的违约金。造成土地闲置满一年不满两年的，按该宗土地出让金的 20%征缴土地闲置费。

（二）项目验收阶段

在该宗地的建设项目工程竣工验收（配套的服务设施应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收）合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后 6 个月内，乙方应提出项目总投资额核验申请；对于特殊行业需取得特许经营的，企业可提请区政府先对基建投资进行核验，设备部分可延后提请核验。若乙方未在上述期限内（即 6 个月内）提出核验申请，则视为乙方违约，乙方需按该宗土地出让金的 20%交纳违约金或无偿移交等价的本项目自持物业（按市场评估价）。项目工程竣工验收合格之日即为正式投产之日（正式投产日期乙方须报甲方备案），投产即达产。

（三）项目建成投产阶段

项目建成投产之日起原则上核查 5 年，每年 1 次，时间为每年 6-7 月；也可根据企业需要，适当延长期限按均值进行核验，考核期最长不超过 8 年。

因乙方未能达到项目发展监管协议约定的条件的，乙方可提出延长监管年限，按均值要求进行整改。逾期仍不改正的，采取以下措施追究乙方的违约责任：

1. 投资强度方面：协议约定时间内投资强度达不到产业项目监管协议

约定要求的，乙方应缴纳土地出让价款总额的 5%作为违约金或无偿移交等价的本项目自持物业（按市场评估价）。

2. 税收方面：项目年纳税额不少于人民币 40 万元/亩，不足部分由乙方补交违约金至不少于人民币 40 万元/亩或无偿移交等价的本项目自持物业（按市场评估价）。

3. 统计关系方面：项目建成之后投产单位需成立独立法人单位（在我区已有独立法人单位的除外），便于后期纳入一套表统计。乙方在土地使用期内注册地或统计关系归属地迁出汕头市龙湖区的，提请土地主管部门解除土地供应合同，收回建设用地，地上建筑物及构筑物按照相关规定处置。项目基建单位工程税收原则在龙湖区缴纳。

4. 产权转让方面：在土地出让期限内，产业用地不得擅自转让。乙方未经区政府批准，不得以私自转让公司股权、注销公司或以破产、资产置换、股权质押、股权抵押、重组、兼并等形式变相转让项目用地使用权。擅自转让、出租该地块或擅自变更股权、变更该地块用途等行为的，应按要求限期改正，同时应按该地块土地出让金的 20%交纳违约金或无偿移交等价的本项目自持物业（按市场评估价）。拒不改正的，提请土地主管部门解除土地供应合同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物按照相关规定处置。确需转让的，应当经区政府批准。次受让人应当符合产业用地准入条件，承接原土地供应合同及项目发展监管协议约定的用地取得人责任及义务。

没有符合受让条件的次受让人的，由区政府按合同剩余年期土地价款进行回购，地上建（构）筑物采取残值方式予以补偿。有关回购补偿方式在

土地供应合同中予以约定。

5. 用地延期方面：出让期限届满，用地取得人未按约定申请续期或者续期申请未获批准的，产业用地无偿收回，地上建(构)筑物不予补偿。

6. 信用监管方面：经督促未及时整改的，将相关失信信息提供市公共信用信息大数据系统，加强信用监管，限制该失信主体参与我区范围内国有建设用地使用权供应活动。

单位或者个人在参与产业用地供应活动过程中实施欺骗、贿赂、恶意串通等违法行为的，通报市、区有关主管部门，由相关行政机关依法给予行政处罚，取消竞买资格；已被确定为中标人或者竞得人的，中标、竞得结果无效，已缴纳的投标(竞买)保证金不予退还；已签订土地供应合同的，依法解除合同，收回土地使用权；造成损失的，依法追究赔偿责任。违法单位和个人五年内不得参与我区范围内国有建设用地使用权供应活动。

30.2 乙方通过虚假、欺诈等手段取得本协议约定优惠的，按相关法律法规规定予以取消和追缴，并追究相关人员的法律责任。

第 31 条 因不可抗力或甲方原因导致乙方未能依约妥善履行相关义务的，不视为乙方违约；但前述相关原因消除后，乙方应当继续按约定要求履行各项投资、建设、发展义务；相应履行期限自相关原因消除后继续计算。

第十二章 保密义务

第 32 条 双方在签订、履行本协议过程中，共同形成以及从对方处所获取的文件、资料、信息等，除依法需公开或办理本协议约定事项需合理使用外，未经对方书面同意，不得擅自向任何第三方透露、扩散或转让。

第 33 条 本协议终止、解除的，不影响双方关于保密义务约定的效力。

第十三章 适用法律及争议解决

第 34 条 适用法律

本协议效力、解释、履行及争议的解决等，适用中华人民共和国法律。

第 35 条 争议解决

35.1 因履行本协议发生争议、分歧或索赔的，双方应协商解决，协商不成的，依照法律相关规定由项目所在地法院管辖。

35.2 在争议、分歧或索赔依法解决前，协议双方当事人应继续履行其在本协议项下的所有义务并继续享有其在本协议项下的所有权利，在依法解决后按相关结果进行最终调整。

35.3 本章规定的争议解决条款在本协议终止、解除后继续有效。

第十四章 协议生效、变更、解除和终止

第 36 条 协议生效

本协议自甲乙双方签章之日起生效。

第 37 条 协议变更

本协议任何修改、补充或变更均须以书面形式并由甲乙双方签章方可生效。

第 38 条 协议解除和终止

38.1 有下列情形之一的，协议双方可以解除本协议：

38.1.1 依照法律相关规定应予解除的

38.1.2 依照本协议第九章约定退出项目用地的

38.2 协议解除后，甲乙双方除保密义务外的权利义务即告终止。

38.3 协议双方履行完本协议除保密义务外的全部义务，本协议即告终止。

第十五章 附则

第 39 条 经双方确认，可就本合同涉及事项相互发送通知至以下联系方式：

甲方：_____ 乙方：_____

通讯地址：_____ 通讯地址：_____

电话号码：_____ 电话号码：_____

传真：_____ 传真：_____

本协议所列双方地址如有变更，须书面通知对方，否则需承担由此产生的责任；如无书面的变更通知，则按原地址发出的通知视为有效送达。

第 40 条 本协议未尽事宜，可由双方协商一致后另行签订补充协议。本协议的附件及补充协议与本协议具有同等法律效力。

第 41 条 如因职能变更或政策变化等原因导致甲方不再承担本协议约定的监管职能的，本协议项下甲方的权利义务由其他相关具有监管职能的单位承接，甲方主体的变更不影响本协议及其补充协议等文件的效力。

第 42 条 本协议以中文订立，一式 16 份，甲方执 2 份，乙方执 2 份，送汕头市自然资源局龙湖分局存档 12 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页为签章页)

甲方:

(盖章)

法定代表人:

年 月 日

乙方:

(盖章)

法定代表人:

年 月 日

附件 招标/拍卖/挂牌公告

