汕头经济特区现代产业用地

项目发展监管协议

——汕头市东海岸新城津湾F04-02(之一）地块

合同编号：

签约时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签约地点：汕头

**目录**

[第一章 总则](#_Toc46349223) 1

[第二章 术语定义](#_Toc46349224) 2

[第三章 标的宗地基本情况](#_Toc46349225) 4

[第四章 投资强度](#_Toc46349226) 4

[第五章 建设规模](#_Toc46349227) 5

[第六章 建设期限](#_Toc46349231) 6

[第七章 产业发展要求](#_Toc46349232) 6

[第八章 项目投产要求](#_Toc46349233) 8

[第九章 项目用地退出机制](#_Toc46349234) 8

[第十章 双方的权利义务](#_Toc46349235) 9

[第十一章 违约责任](#_Toc46349236) 10

[第十二章 保密义务 1](#_Toc46349237)1

[第十三章 适用法律及争议解决 1](#_Toc46349238)1

[第十四章 协议生效、变更、解除和终止 1](#_Toc46349239)2

[第十五章 附则 1](#_Toc46349242)2

**协议当事人：**

甲方：汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会

法定代表人：刘俊毅

地址：汕头市华侨试验区东海岸新城汕港路1号宝能时代湾3栋2、3层

乙方：

法定代表人：

地址：

本协议由甲、乙双方于 年 月 日签订于广东省汕头市。

第一章 总则

根据汕头市自然资源主管部门的国有土地使用权挂牌 公告（详见附件），本协议所涉编号 的宗地（下称“标的宗地”）为专项用于生产性服务业建设、运营的现代产业用地。

鉴于乙方于 年 月 日经标的宗地挂牌程序，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《汕头经济特区现代产业用地管理条例》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，发展现代产业等有关事宜所签订的《汕头经济特区现代产业用地项目发展监管协议》，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。

现代产业：是指符合特区现代产业目录，以先进制造业、现代服务业等为核心的产业，不包括房地产业。

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：投资强度=项目固定资产总投资÷项目实用地面积。

固定资产投资总额：以货币形式表现的在一定时期内建造和购置固定资产的工作量以及与此有关的费用的总称。包括建筑工程投资、设备投资及其他工程费用，但不包括地价款。

投产：指本协议乙方的建设项目建设完毕并投入运作。

产值：指企业销售额或营业收入。

达产：指本协议乙方的建设项目生产运营达到设计预期水平。

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：亩均产值=项目投产（达产）后年产值÷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：亩均税收=项目投产（达产）后年纳税总额÷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。

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。

华侨试验区直管区：包括东海岸新城和珠港新城，总面积28.82平方公里（下称“直管区”）。

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主管部门国有土地使用权挂牌公告，标的宗地基本情况如下：

2.1 宗地编号：

2.2 用地位置：汕头市东海岸新城津湾F04-02(之一）地块

2.3 用地性质：商务用地/零售商业用地/餐饮用地（B2/B11/B13）

2.4 使用期限：40年

2.5实用地面积：6120.1平方米（9.180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，应按相关法律规定报请有关部门批准，并在获批准后30日内向甲方申请办理地块基本情况变更备案。

第四章 投资强度

第4条 乙方应确保标的宗地上建设项目的投资强度不少于人民币1000万元（大写：人民币壹仟万圆）每亩。

第5条 乙方应在本协议生效后2个月内，编制《项目建设投资进度计划》，并提交甲方及相关职能部门备案。乙方编制的《项目建设投资进度计划》若不符合基本建设程序相关规定或本协议约定，甲方有权拒绝备案并可要求乙方重新编制，直至符合为止。

第6条 乙方应保证按《项目建设投资进度计划》，完成相关的投资义务，并按季向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

第7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；甲方及相关职能部门有权对乙方违法违规行为采取处罚惩戒措施。

第五章 建设规模

第8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：

8.1容积率：≤5.0，地面以上计容建筑面积≤30600.5平方米；其中商务建筑（B2）地面以上计容建筑面积≥29800.0平方米，零售商业（B11）地面以上计容建筑面积≤400.5平方米，餐饮（B13）地面以上计容建筑面积≤400.0平方米；地面以上计容建筑面积含阳台和悬挑实体面积，不计容积率的公共开放空间，不得封闭，不得改变使用性质；

8.2绿地率：≥20%

8.3建（构）筑物海拔限高：≤200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，同时需按照《关于贯彻落实住房和城乡建设部 应急管理部＜关于加强超高层建筑规划建设管理的通知＞的实施意见》（汕住建通〔2022〕38号）等文件的有关要求，在建设工程方案设计阶段明确建筑自身消防安全条件相关指标后征求同级消防救援机构意见；

8.4停车配建比例：≥20%（停车配建比例为停车面积与地面以上计容建筑面积的比率，应按不低于停车位总数的10%建设充电设施或预留安装充电设施接口）；

8.5建筑密度：≤50%，主楼≤25%；

8.6其他：

1.建设项目应满足海绵城市控制指标。

2.按挂牌出让地块的用地规划条件执行。

第9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，应按相关法律规定办理变更手续。

第六章 建设期限

第10条 乙方应在标的宗地交付使用之日起12个月内动工建设，自动工之日起36个月内完成竣工验收。

第11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。

第七章 产业发展要求

第12条 企业注册地变更限制及股权转让限制

12.1 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得迁出华侨试验区直管区。

12.2 乙方承诺变更的控股股东必须符合现代产业用地准入条件。

乙方违反上述条款的，华侨试验区管委会及市场监督管理局等部门有权依约定不予以办理手续；同时乙方应退回并不再享受市政府和相关部门给予享受的全部优惠及扶持奖励资金；对通过提供虚假材料获得扶持奖励资金的，将依法收回其获得的专项资金，追究有关企业和人员的责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第13条 业态要求

乙方应发挥自身专业特长，结合华侨试验区经济现状与产业规划导向，着力发展跨境电商、跨境流媒体等数字企业集群，积极探索粤港澳大湾区先进经验，进一步实现跨境电商多种业务模式的全覆盖，构建富有活力的电子商务创新体系，助力华侨试验区打造粤东电子商务产业高地，从而推动汕头商贸的高质量发展。

13.1 规划布局：乙方要合理规划电子商务产业项目的布局，确保基地内的设施、资源等能够得到有效利用。

13.2 基础设施建设：电子商务产业项目应配备完善的基础设施，包括高速网络、仓储物流设施、办公场地等以提高其运营效率。

13.3 产业集聚与产业链完善：吸引各类电子商务企业入驻基地，形成产业集聚效应。同时，要完善电子商务产业链，包括电商平台、支付、物流、售后服务等环节，确保产业链上下游的顺畅运作。

13.4 人才培养与引进：加强电子商务人才的培养和引进工作，建立人才培养机制，为基地内的企业提供充足的人才支持。同时，也要重视引进高端人才和团队，提升基地的整体竞争力。

13.5 技术创新与应用：加强技术创新和应用，推动电子商务产业的升级和发展。通过引进新技术、新应用，提高电子商务的效率和用户体验。

13.6 合作与交流平台搭建：搭建企业间合作与交流的平台，促进基地内企业之间的合作与共赢。通过举办论坛、展览等活动，加强基地与外界的联系和交流。

第14条 企业入驻要求

乙方应自电子商务产业项目竣工验收备案之日起1年内，引进入驻且注册地在直管区的企业达30家；自电子商务产业项目竣工验收备案之日起2年内，引进入驻且注册地在直管区的企业达50家；自电子商务产业项目竣工验收备案之日起3年内，引进项目且注册地在直管区的企业达100家。若项目入驻企业数量不满足要求，乙方必须按下面公式计算违约金并支付给甲方，作为补交本项目用地优惠的地价款。

$$Y=（B−A）C$$

注：Y为违约金；A为当年实际引进进驻项目的企业数量；B为按要求当年应引进进驻项目的企业数量；C为单个企业违约金基数，为5万元。

第八章 项目投产要求

第15条 项目投产前，乙方应按相关法律规定办理各项相关的审批或许可手续。

第16条 项目投产后，乙方应主动将建设项目的投资强度、土地产出率和项目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。

第17条 乙方需按照备案证备案的总投资额入库统计系统，并在建设期限内确保在统计系统报送至少90%的总投资额。

第18条 乙方承诺标的宗地上的建设项目投产运营第三个完整会计年度起，连续3年年亩均产值不少于人民币1000万元/亩，连续3年年亩均税收不少于人民币20万元/亩。

第19条 建设项目应符合《建设项目环境保护管理条例》规定，防止环境污染和生态破坏。

第九章 项目用地退出机制

第20条 乙方在取得土地使用权后出现以下情况的，经甲方及市相关职能部门确认，启动项目用地退出机制：

20.1未按基本建设程序相关规定或本协议约定进行投资、建设、运营的，经甲方或相关职能部门书面通知后拒不整改，或整改后仍未符合相关规定或约定。

20.2 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。

20.3 因乙方原因无法继续执行本协议相关约定，单方申请退出本项目，且经甲方及自然资源主管部门同意退出。

20.4 乙方违反相关规定，采取虚假方式骗取标的宗地。

20.5 本协议所依附的《国有建设用地使用权出让合同》依法解除。

第21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22条 甲方的权利义务

22.1 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。

22.2 积极向乙方提供国家、广东省、汕头市、华侨试验区相关现代产业扶持优惠政策信息。同时，根据乙方产业定位和产业引进发展情况，给予政策优惠和扶持。

22.3 乙方引进的项目或企业且注册地在直管区，甲方有责任为其处理相关手续。

22.4 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。

22.5 根据相关规定对乙方进行考核。

第23条 乙方的权利义务

23.1 认同甲方现代产业项目的规划要求和投资环境条件。

23.2 严格按照国家、广东省、汕头市相关政策、法律、法规的要求和本协议约定的产业定位、投资强度、进度安排等指标进行标的宗地上的项目投资建设。

23.3 在按相关法律规定及本协议约定的投资条件下，享受相应的现代产业政策扶持优惠。华侨试验区未来出台的优惠政策，在监管协议有效期内，乙方符合条件的可以享有。

23.4 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。

23.5 若今后东海岸新城调整相关销售、预售等规定的，甲乙双方重新协商执行方案。

第十一章 违约责任

第24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或存在实施障碍，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，甲方应就给乙方造成的经济损失给予赔偿或补偿。

第25条 乙方的违约责任

25.1 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、运营，经甲方或相关职能部门责令整改超过 3 个月仍不改正的或改正不到位的，由有关职能部门按相关法律规定处理。

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

第26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27条 乙方未能按第18条要求完成亩均税收的，不得申请项目相关的市级奖励扶持政策。

第28条 开工、竣工应按规定向自然资源部门申报备案，逾期开工、竣工的，受让人应缴纳违约金，按出让价款总额每日万分之一(0.1%)的标准收取。造成土地闲置的，按原国土资源部《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)的有关规定进行处理。

第十二章 保密义务

第29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30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31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32条 争议解决

32.1 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，提请本协议签订地的人民法院裁决。

32.2 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。

32.3 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33条 协议生效

本协议自甲乙双方签章之日起生效。

第34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35条 协议解除和终止

35.1 有下列情形的，协议双方可以解除本协议：

35.1.1 依照法律相关规定应予解除的；

35.1.2 依照双方约定解除本协议的。

35.2 协议解除后，甲乙双方的权利义务即告终止。

35.3 协议双方履行完本协议全部义务，本协议即告终止。

第十五章 附则

第36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：汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会

通讯地址：广东省汕头市华侨试验区东海岸新城汕港路1号宝能时代 湾3栋2、3层

电话号码：0754-88488307

传真：0754-88488300

电子邮箱：hwxqjfj@126.com

乙方：

通讯地址：

电话号码：

传真：

电子邮箱：

一方联系方式发生变更的，应及时以书面方式通知对方，否则需承担由此产生的责任。

第36条 本协议作为标的宗地《国有建设用地使用权出让合同》的附件。

第37条 本协议未尽事宜，可由双方依法协商一致后另行签订补充协议。

第38条 本协议内的条款若与国家住建部的规章不一致，以国家法律法规为准。

第39条 本协议经双方签章后生效。

第40条 本协议一式陆份，甲方执贰份，乙方执贰份，送自然资源主管部门备案存档贰份，均具有同等法律效力。（以下无正文）

附件：汕头市自然资源局国有土地使用权挂牌出让公告（汕自然资公〔2024〕24号）

（本页为《汕头经济特区现代产业用地项目发展监管协议——汕头市东海岸新城津湾F04-02(之一）地块》签章页）

甲方：汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会

（盖章）

法定代表人（授权代表人）：

年 月 日

乙方：

（盖章）

法定代表人（授权代表人）：

年 月 日