

中以核心区 I03-01 地块工业用地项目 发展监管协议

(本文本用于中以核心区 I03-01 地块工业用地网上挂牌出
让方案附件)

合同编号: _____

签约时间: 2025年 月 日

签约地点:

协议当事人

甲方：法定代表人/负责人：

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

根据汕自然资公【2025】XXX 公告（详见附件），本协议所涉编号 WG2025-3 的宗地（下称“标的宗地”），乙方须以通用设备制造业（行业代码：C34）、专用设备制造业（行业代码：C35）、汽车制造业（行业代码：C36）、铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业（行业代码：C37）、电气机械和器材制造业（行业代码：C38）、计算机、通信和其他电子设备制造业（行业代码：C39）、仪器仪表制造业（行业代码：C40）、非金属矿物制品业（行业代码：C30）、金属制品业（行业代码：C33）和其他新材料、新能源、新一代电子信息技术、大健康以及研发检测等以上相关配套产业作为宗地项目的主导产业（主导产业占产业用房建筑面积比例不低于 60%）。鉴于乙方于 XXXX 年 XX 月 XX 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《中以核心区 I01-02 地块工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。

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：建筑物、构筑物及其附属设施，设备投资及宗地出让价款（不包含引进入驻企业投入）。

投产：指本协议乙方的建设项目建设完毕并投入运作。

土地产出率：指本协议乙方建设项目投产后单位土地面积的产值。

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。

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行政管理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：WG2025-3

2.2 土地位置：中以核心区学林路交智慧路东南侧
I03-01 地块

2.3 用地性质：一类工业用地（M1）

2.4 使用期限：50 年

2.5 实用地面积：74732.52 平方米（112.099 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有关部门批准，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，宗地应以乙方须以通用设备制造业（行业代码：C34）、专用设备制造业（行业代码：C35）、汽车制造业（行业代码：C36）、铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业（行业代码：C37）、电气机械和器材制造业（行业代码：C38）、计算机、通信和其他电子设备制造业（行业代码：C39）、仪器仪表制造业（行业代码：C40）、金属制品业（行业代码：C33）和其他新材料、新能源、新一代电子信息技术、大健康以及研发检测等以上相关配套产业作为宗地项目的主导产业（主导产业占产业用房建筑面积比例不低于 60%）。不得生产、经营《产业结构调整指导目录》（2024 年本）中规定限制类、淘汰类的产业类型。项目建设期为 3 年（从取得施工许可证之日起计算），竣工后一年投产，投

产后两年达产。

第 5 条 乙方保证标的宗地上的投资、建设、生产、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。

第五章 投资强度及税收要求

第 7 条 宗地项目应在约定竣工之日起 12 个月内累计完成固定资产投资额（期满之日起 3 个月内，乙方须向甲方提交由具备相关资质的第三方机构出具的固定资产投资报告），投资强度须不低于 350 万元/亩。宗地项目须在汕头高新区实现的纳税额不低于 30 万元/亩/年；考核期为 4 年，自宗地项目约定达产之日起第 1 个完整自然年度开始至第 4 个完整自然年度结束后终止。考核期内 4 个自然年度的纳税额平均值不低于 30 万元/亩/年。以上税收为乙方、乙方在地块上注册成立的入驻企业、在地块上注册的经营实体税收产出总和，按所属期税款计算。乙方须在每个自然年度结束后 3 个月内，向甲方提交由所在地税务机关出具的上一年度相关纳税证明。甲方对乙方提交的纳税证明进行复核，复核结果作为项目税收考核的依据。

第 8 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。

第 9 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【季度】向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

第 10 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 11 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：

11.1 容积率 ≥ 3.5 ；地面以上计容建筑面积 ≥ 261563.82 平方米（因生产工艺流程、地块形态等特殊要求，需要进行高密度、低容积率厂房开发的，经高新区工信主管部门确认，容积率可按照不小于 2.5 控制）。

11.2 绿地率： $\leq 20\%$ ；

11.3 建筑密度： $\geq 30\%$ ；

11.4 建（构）筑物海拔限高： ≤ 110 米；

11.5 项目建筑外立面玻璃幕墙或类幕墙总面积不得少于外立面总面积的 30%；同时，沿市政道路一侧的建筑外立面玻璃幕墙或类幕墙面积不得少于该方向外立面总面积的 50%。外立面设计方案需由汕头高新区规划主管部门审核批复；

11.6 项目 15%以上生产性用房楼板活荷载设计值应 $\geq$ 8KN/m²，且满足《建筑结构荷载规范》要求；

11.7 本项目机动车停车位数量按每 100 平方米建筑不少于 0.2 辆标准配置；

11.8 其他：未涉及问题，按《中以（汕头）科技创新合作区（核心区）控制性详细规划》《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》、汕头高新区自然资源局与建设局出具的《中以核心区 I01-02 地块建设用地规划条件》等有关规定和技术规范执行。

第 12 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，应按相关法律法规规定办理变更手续。

第七章 建设期限

第 13 条 乙方应在标的宗地交付使用之日起 6 个月内动工建设，自动工之日起 36 个月内竣工。

第 14 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 15 条 项目建设、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 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。

第 17 条 乙方应确保自标的宗地竣工之日起 12 个月内项目投入生产、经营。

第 18 条 投产指标要求

18.1 规上（高企）企业指标：自项目投产之日起的第 1 个完整自然年度开始至第 6 个完整自然年度，乙方须在园区内引进或培育不少于 10 家国家高新技术企业。

18.2 运营管理指标（乙方或其投资者须约定自摘牌之日起半年内提供）：为更好赋能服务项目入园企业，乙方须引进一家中国 500 强企业或中国民营企业 500 强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》。

第 19 条 乙方竞得标的宗地后，未经甲方书面同意，乙方不得变更股权结构或以股权设立第三方权利导致（填写乙方的最大股东）失去或影响其控股地位。

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及网上挂牌出让文件、公告、本协议约定的产业类型进行投资、建设、生产、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。

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 因乙方原因确无法继续执行网上挂牌出让文件、公告及本协议相关约定，单方申请退出本项目，且经甲方及市自然资源局同意退出。

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、网上挂牌出让文件、公告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 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 23 条 乙方的权利义务

23.1 认同甲方产业园区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、网上挂牌出让文件、公告的要求和本协议约定的产业

定位、投资强度及挂牌出让文件等指标进行标的宗地上的项目投资建设。

23.3 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 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，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，甲方应就实际经济损失给予乙方合理的赔偿或补偿。

第 25 条 乙方的违约责任

25.1 乙方未按本协议第 7 条的项目固定资产投资强度约定进行建设的，且经甲方限期整改仍未达到协议约定的，乙方须自整改期限结束之日起 1 个月内支付违约金，违约金的计算公式为：违约金= [(约定投资强度—实际投资强度) ÷ 约定投资强度] × 土地挂牌成交价款。

25.2 乙方未能达到本协议第 7 条的税收要求约定，乙方须自违约责任发生之日起 3 个月内向甲方支付违约金，违约金的计算公式为：违约金=约定税收强度×用地面积×4—4 年实际税收产出总和。乙方若 3 个月内未能补齐，除补齐违约金外，每超过 1 天，违约金再增加 1%，直至最终违约金总金额等于土地挂牌成交价款。甲方可通报违约行为，通报

情形纳入企业信用信息档案。

25.3 乙方未达到 11.5 条约定玻璃幕墙或类幕墙面积比例，甲方有权要求乙方限期整改，如乙方未能在限期内整改，存在玻璃幕墙或类幕墙总面积占外立面总面积未达到约定比例情况的，每少 1%，甲方将对乙方处以土地挂牌成交价款 5% 的违约金，若玻璃幕墙或类幕墙总面积占该栋外立面总面积比例小于等于 25% 的，甲方将对乙方处以土地挂牌成交价款 50% 的违约金；存在沿市政路一侧的建筑外立面玻璃幕墙或类幕墙面积占该外立面总面积未达到约定比例情况的，每少 1%，甲方将对乙方处以土地挂牌成交价款 2% 的违约金，若沿市政路一侧的建筑外立面玻璃幕墙或类幕墙面积占该外立面总面积小于等于 40% 的，甲方将对乙方处以土地挂牌成交价款 30% 的违约金。两种违约责任并列执行。

本条玻璃幕墙或类幕墙面积占比对比约定比例减少幅度低于 1%，则按照 1% 计算，1%-2% 之间按 2% 计算，以此类推。

25.4 乙方未按本协议第 18.1 条约定数量引进相关企业的，乙方须自违约责任发生之日起 3 个月内，每少一家国家高新技术企业向甲方支付违约金 20 万元。

25.5 乙方未按本协议第 18.2 条引入相关资质运营企业，乙方按本项目竞买保证金的同等金额向甲方支付违约金。

25.6 按本协议第 19 条，未经甲方同意，乙方变更股权结构或以股权设立第三方权利导致（填写乙方的最大股东）

失去或影响其控股地位的，乙方须自违约责任发生之日起1个月内，向甲方支付相当于土地挂牌成交价款数额的违约金。

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。

第十二章 保密义务

第27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28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29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30条 争议解决

30.1 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，依照法律相关规定解决。

30.2 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。

30.3 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 31 条 协议生效

本协议自甲、乙双方签章之日起生效。

第 32 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 33 条 协议解除和终止

33.1 有下列情形之一的，协议双方可以解除本协议。

33.2 依照法律相关规定应予解除的。

33.3 依照本协议第九章约定退出项目用地的。

33.4 协议解除后，甲、乙双方的权利义务即告终止。

33.5 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 34 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：_____

通讯地址：_____

电话号码：_____传 真：_____

电子邮箱：_____

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 35 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 36 条 本协议以中文订立，一式 7 份，甲方执 1 份，
乙方执 4 份，送相关职能部门备案存档 2 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：

（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