

汕头市龙湖区现代产业用地项目发展监管协议

(本文本用于龙湖现代产业园区外砂片区竖八路与南砂路
东南侧地块)

宗地编号：
签约时间： 年 月 日
签约地点：



一、本协议双方当事人：

甲方 1：汕头市龙湖区发展和改革局

法定代表人：

职务：

地址：

电话：

甲方 2：汕头市龙湖区财政局

法定代表人：

职务：

地址：

电话：

甲方 3：汕头龙湖工业园区管理办公室

法定代表人：

职务：

地址：

电话：



乙方（中标人/竞得人）：

法定代表人：

职务：

身份证号：

地址：

电话：

根据《龙湖区现代产业用地供应办法》和《汕头市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》（汕公资地〔2022〕13号（LH）），经甲乙双方同意，订立此协议。本协议甲方牵头部门为汕头市龙湖区发展和改革局，负责牵头协议的签订、相关公示以及联合相关政府部门对项目开展核查等事项，协议内出现的甲方为甲1、甲2、甲3三方共同承担。

二、地块基本情况

1、宗地编号：

2、用地位置：龙湖现代产业园外砂片区竖八路与南砂路交界东南侧。

3、用地性质：一类工业用地兼容二类工业用地（M1兼容M2）。

4、总用地面积：20360.9平方米（30.541亩）；

实用地面积：17524.8平方米（26.287亩）。

5、容积率： ≥ 3.5 ，地面以上计容建筑面积 ≥ 61336.8 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、低容积率厂房开发建设的类型，经区工业园区管理机构或区工信部门确认，容积率可按照不小于 1.0（容积率 ≥ 1.0 ）控制。

建筑密度： $\geq 30\%$ 。

绿地率： $\leq 20\%$ 。

6、建（构）筑物海拔限高： ≤ 52 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。

7、建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于 72%；可透水地面面积比例不小于 20%。

8、停车充电设施配建标准按照汕头市人民政府《关于印发〈汕头市关于加快新能源汽车推广应用的工作方案〉的通知》（汕府办〔2016〕56号）执行。

9、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。

10、该用地需配套满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫设施。同时应配建移动通信基础设施（宏基站）一座，建筑面积不小于 20 平方米/座，可与其他配套设施合建。

11、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。

12、项目规划设计应满足消防、环保等要求。

13、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《汕头市新东区4号、5号片区控制性详细规划（LH-007编制单元）》等有关法规、技术规范、规划执行。

14、准入产业类别：专项用于现代产业项目（先进制造业—新材料制造）的建设、生产、经营。按龙湖区现代产业目录（2021年）先进制造业—新材料制造类内容进行建设。

15、建设期限：自土地交付之日起12个月内动工开工建设（以取得施工许可证之日为准），自土地交付之日起36个月内完成竣工验收。

16、土地使用年期（年）：50年，自土地交付之日起算。

三、甲方权利和义务

（一）甲方根据汕头市和龙湖区的产业空间布局和产业发展规划，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）甲方可委托专业机构，根据本协议约定，对乙方建设项目进展和完成情况进行核查。乙方未能达到本协议约定要求的，甲方可按照本协议违约责任约定进行责任追究。

（三）若乙方违反以下项规定，则由龙湖工业园区办收取乙方的项目违约金，并上缴区财政。

具体按以下阶段收取：

1、上述宗地的项目投资强度应达到人民币 600 万元/亩（折合 9000 万元/公顷）以上；项目年产值按实用地面积计算不低于人民币 1500 万元/亩（折合 22500 万元/公顷）；宗地上的建设项目年均完成入库纳税额不少于人民币 50 万元/亩（折合 750 万元/公顷），不足部分由企业补交违约金至人民币 50 万元/亩。

2、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》后一年内，乙方应向甲方提出项目总投资额核验申请。若乙方未在上述期限内（即一年内）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% 向甲方交纳违约金。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），自正式投产之日起 10 年内，每两年进行一次核查。

3、乙方未经甲方批准，擅自转让、出租该地块或擅自变更股权、变更该地块用途的，应按甲方要求限期改正，同时应按该地块土地出让金的 20% 向甲方交纳违约金。

四、乙方权利和义务

（一）乙方竞买取得的上述产业用地只能用于现代产业项目（先进制造业—新材料制造）的建设、生产、经营。

（二）乙方承诺：

1、上述宗地的项目投资强度应达到人民币 600 万元/亩（折合 9000 万元/公顷）以上；项目年产值按实用地面积计算

不低于人民币 1500 万元/亩（折合 22500 万元/公顷）；宗地上的建设项目年均完成入库纳税额不少于人民币 50 万元/亩（折合 750 万元/公顷），不足部分由企业补交违约金至人民币 50 万元/亩。

2、乙方应在本协议生效后 1 个月内，编制《项目投资进度计划》，并提交甲方备案。乙方应在土地交付之日起 12 个月内开工建设（以取得施工许可证之日为准），确保土地交付之日起 36 个月内完成项目工程竣工验收。

3、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》后一年内，乙方应向甲方提出项目总投资额核验申请。若乙方未在上述期限内提出核验申请，则视为乙方违约，乙方需按该宗土地出让金的 20% 向甲方交纳违约金。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），自正式投产之日起 10 年内，每两年进行一次核查。

（三）乙方在签订土地出让合同后，应按季向甲方书面报告项目进展情况，直至项目建成；项目建成后，乙方应于每两年后第一季度向甲方书面报告项目上两年度的运营情况。

（四）对于甲方或甲方委托的专业机构核验乙方建设项目的进展和完成情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

（五）乙方取得用地之后，土地使用期内注册地和统计关系归属地不得迁移出汕头市龙湖区。项目基建工程税收在龙湖

区缴纳。没有在龙湖区缴纳基建税的，企业按在其他地方缴纳的基建税同等数额在龙湖区补交。

（六）本协议签订后，乙方出资比例结构、公司股权结构改变，应当事先报经甲方及土地行政主管部门的批准同意。

（七）乙方在项目建设运营过程中，应满足甲方及政府有关部门或法律法规关于建筑环保、节能减排等具体要求。

（八）出让期限届满，建设用地无偿收回。地上建筑物及构筑物按照相关规定处置。

（九）因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，地上建筑物及构筑物按照相关规定处置。

五、法律责任

（一）乙方未经甲方批准，擅自转让、出租该地块或擅自变更股权、变更该地块用途的，应按甲方要求限期改正，同时应按该地块土地出让金的 20% 向甲方交纳违约金。拒不改正的，甲方有权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。

（二）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，甲方可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。

（三）开工、竣工应按规定向甲方及自然资源部门申报备案，对于逾期开工、竣工的，乙方应缴纳违约金，违约金按《国有建设用地使用权出让合同》违约责任内容的标准计取。

（四）甲方有权将履约考核未通过的企业、关联企业及法人代表列入失信名单，并及时报送至市公共信用信息管理系统。失信主体不得参与汕头市城市更新、土地竞拍，并由各部门依照职责分工，依法依规实施联合惩戒。

（五）因人民法院强制执行需要处置现代产业用地，或者确需转让现代产业用地，按《龙湖区现代产业用地供应办法》第二十六条规定和要求执行。

六、争议解决方式

因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决。若协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

七、合同效力

本协议未尽事宜，可由双方协商一致后，经龙湖区现代产业项目领导小组会议同意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。

本协议以中文订立，一式 20 份，甲方 1、甲方 2 和甲方 3 各执 2 份，乙方执 2 份，送汕头市自然资源局龙湖分局 12 份，均具有同等法律效力。

本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

(签章页)

甲方 1：汕头市龙湖区发展和改革局 （盖章）

法定代表人（授权代表人）： 2022 年 月 日

甲方 2：汕头市龙湖区财政局 （盖章）

法定代表人（授权代表人）： 2022 年 月 日

甲方 3：汕头龙湖工业园区管理办公室（盖章）

法定代表人（授权代表人）： 2022 年 月 日

乙方（中标人/竞得人）： （盖章）

法定代表人（授权代表人）： 2022 年 月 日