

# 揭东区新出让工业用地监管协议书

(市征求意见稿)

二〇二 年 月 日

# 【 JDR2024011 号、 JDR2024012 号 】号宗地建设使用监管协议书

协议编号：

本协议由下列双方于二〇二\_\_年\_\_月\_\_日在中华人民共和国（下称“中国”）广东省揭阳市订立：

甲方：

负责人：

地址：

乙方：

法定代表人：

地址：

鉴于：

1. 【 JDR2024011 号、 JDR2024012 号 】号宗地竞拍后，乙方已取得竞得人资格，同时通过竞买条件审核，取得审核意见书。

2. 乙方了解并完全符合中国、广东省及揭阳市产业投资的各项政策。

3. 乙方本次投资事项业已经过公司股东会或董事会或主管部门批准。

甲乙双方经充分协商，达成协议如下：

## 第一章 项目投资概述

### 第一条

1. 本用地用于建设中德国际跨境产业园项目。

2. 拟建规模：本项目用地位于揭阳市揭东区中德金属生态城中环西路以东，出让面积为 186545.93 平方米，计容建筑面积为 186547~746182 平方米。其中：JDR2024011 号宗地出让面积为 96835.20 平方米，计容建筑面积为 96836~387340 平方米；JDR2024012 号宗地出让面积为 89710.73 平方米，计容建筑面积为 89711~358842 平方米，具体四至见宗地图。

3. 项目总投资额约 8.4 亿元人民币。

## 第二章 承诺及声明

第二条 乙方就本次投资已进行了详尽的市场调查、风险评估、论证和可行性研究，确保投资项目的投资及进度均具有可操作性。

第三条 乙方承诺自身具有充足的资金和良好的社会信用，投资项目具有良好的前景、较高的科技含量和技术水平，并严格按照投资总额及资金投入进度计划进行投资建设。

### 第三章 甲方的权利及义务

第四条 甲方同意协助乙方申请国家、广东省和揭阳市的相关优惠政策。

第五条 协助乙方办理工商、税务、工程报建、环评、安评、消防等审批手续。

第六条 乙方在筹建和生产过程中涉及相关部门的有关事务，甲方给予协调，为乙方的投资营造良好的外围环境。

第七条 在协议履行过程中，乙方未履行本协议约定义务的，甲方拥有要求乙方进行整改的权利。按照属地属事管理原则，乙方履约监管由中德金属生态城管委会牵头组织，其他相关部门对照各自职能做好协调、监管工作。

### 第四章 乙方的权利及义务

第八条 乙方必须在揭东区注册成立具有独立法人资格的项目企业，负责本项目的建设、运营和管理，实行完整独立会计核算，在揭东区进行税务登记并依法纳税，相关经济数据应纳入揭

东区统计，并承诺土地出让年期内企业注册地址不变更到揭东区以外的地区。

第九条 乙方在签订本协议后应按规定向甲方提交投资计划、投资进度等相关资料。

第十条 本协议项下的出让宗地所有建设内容应严格按照《揭阳市自然资源局用地规划条件》（揭市自然资规设〔2024〕第 号）规定执行，所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目计容用地面积的 7%。不得在用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

第十一条 乙方须按时开工建设，并按时投入使用：

1. 自项目全部用地交付之日起 3 个月内完成项目所有立项、规划报建手续，取得施工许可证，并进场开工建设。

2. 竞得人开工后 24 个月内建成投入使用，行政办公及生活服务配套设施同时竣工。

开工建设是指依法取得施工许可证后，进入打基础桩、深挖基坑等实质性施工；竣工是指本项目已全部完成所有设计图纸要求完成的工程量，并依法取得建设工程规划核实意见。

第十二条 该规划单元组合（包含 JDR2024011 号、JDR2024012 号 2 宗地）拟作为中德国际跨境产业园项目。该宗地项目净用地投资强度不低于 300 万元/亩，项目投产后年营业额（含项目园区内所有企业）不低于 700 万元/亩，前两个完整会计年度每年总纳税 2600 万元以上；项目投产后第三个完整会计年度至第八个完整

会计年度，每年总纳税 3500 万元以上。

乙方须为从事通用仓储及互联网和相关服务的专业企业。本协议签署时，乙方须向甲方提供相关证明材料，保证材料的真实性，并提出产业（行业）准入申请，取得甲方审核同意。

第十三条 项目要符合工业园区产业规划和环境保护等相关规定；必须采用先进的生产工艺和生产设备，废水、废气、固体废弃物排放均达到国家、省和市的相关排放标准，环境管理符合 ISO14001 标准的环境管理体系。

第十四条 乙方应严格按照国家法律法规进行经营，并承担相应的法律责任。

## 第五章 协议的履行

第十五条 因出让人交付地块或部门审批造成延误的，则本协议项下的有关时限可顺延。乙方不能按照项目建设周期及进度进行施工的，应在开工建设日期届满前不少于 60 日向出让人书面提出延期建设申请，经批准后可以延期，延期建设时间最长不得超过土地管理相关规定。

第十六条 在本协议履行过程中出现《中华人民共和国土地管理法》、《闲置土地处置办法》等有关法律、行政法规规定的停工停建情形的，依照法律规定处理。

第十七条 项目建成使用（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年内对投资规模、投资强度、建筑容积率、建筑密度、能耗水平进行履约核查。项目建成投产后第3年、第8年各进行一次税收贡献考核。甲方可自行或委托专业机构对本协议约定事项的履行情况进行核查。协议中履约检查项目单项审验不合格的，甲方有权要求乙方进行整改，并再次进行专项审验。

## 第六章 违约责任

第十八条 乙方的违约责任：

1. 因乙方自身原因，未能按照本协议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，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，并继续履约。未能按照本协议约定日期、同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。造成土地闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让方有权收回国有建设用地使用权。

2. 项目投资规模、投资强度未达到本协议约定标准的，甲方可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求乙方支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约

金，并要求乙方继续履约。

3. 建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于项目约定的最低标准的，甲方可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求乙方支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求乙方继续履行本协议。

4. 项目投产后第3年、第8年各进行一次税收贡献考核，经履约核查未达到甲乙双方投资协议约定数额的，则乙方下一个完整会计年度内须向甲方补交约定创税差额，否则视为用地创税率违约。约定创税差额计算方法如下：约定创税差额金额=【约定亩均税金×项目用地面积（亩）-项目实际缴纳的税金】×甲方税收地方留成比例。

5. 项目投资规模、投资强度、容积率、用地创税率、能耗水平等主要指标不能按期达到本协议约定的，三年内不得享受地方出台的各项优惠政策，原项目享受各项优惠政策、奖励扶持资金等由甲方或属地管理机构视违约程度按程序收回。

6. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变产业类型、不得擅自转让建设用地使用权，否则土地使用权予以收回。

7. 在出让期限内，乙方不得改变土地用途，否则土地使用权予以收回。

第十九条 甲方的违约责任：

1. 因甲方原因造成乙方投资迟延、土地部分或全部闲置等情况，乙方同意采取以延长开发建设期限、盘活用地等方式进行解决。甲

乙双方可就出现的问题达成《补充协议》，共同遵照执行，《补充协议》为本协议的组成部分，具有同等法律效力。

2. 在甲方违约因素消失后，双方均应按照协议约定尽快履行义务，不得迟延履行。

## 第七章 不可抗力

第二十条 本协议所指不可抗力是指不能预见、不能避免和不能克服的客观情况。在发生不可抗力的情况下，双方应采取一切措施，使损失减少到最低限度，且遭受不可抗力的一方应立即通知另一方。任何一方因不可抗力不能履行本协议项下义务，不承担违约责任。不可抗力消除后，双方同意尽力重新履行本协议，如果不可抗力事故使协议无法继续履行，双方可协商解除协议。

## 第八章 协议生效及失效

第二十一条 本协议经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字，加盖甲、乙双方公章或合同专用章后生效。本协议一式六份，甲乙双方各持三份，具有同等法律效力。未尽事宜双方可协商解决，并签订补充协议。

第二十二条 双方协商一致，可变更或终止本协议的履行，但甲、乙双方应签订书面变更或解除协议书。

第二十三条 如乙方成立项目公司承接本用地项目，并在与自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》(合同补充条款)后，本监管协议项下的权利义务由该项目公司承接。

## 第九章 法律适用、争议及其解决

第二十四条 本协议的签订、履行、解除等适用项目所在地的法规。

第二十五条 因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，各方应友好协商解决；协商不成，任何一方均可向协议签订地有管辖权的法院提起诉讼。在法院做出生效判决前，各方应继续依照协议的约定享有权利和履行义务。

(本页为签署页)

甲方：

负责人（签字）：

签章：

住所地：

乙方：

法定代表人（签字）：

签章：

住所地：

签订日期： 年 月 日