

国有建设用地开发利用监管协议

甲方：佛山市高明区明城镇人民政府

通讯地址：佛山市高明区明城镇明七路 388 号

联系方式：88836228

乙方：（受让方）

通讯地址：

联系方式：

乙方于____年__月__日受让位于佛山市高明区明城镇明富路以西、云岗路以北宗地（以下简称“本宗地”）的土地使用权，宗地号____，土地用途为工业用地。本宗地面积 2478.06 平方米（3.72 亩），成交地价款（以下简称“地价款”）总额（大写）____万元正（小写¥____元）。

为保障土地有序、高效开发利用，甲、乙双方在平等自愿的基础上订立本协议。具体如下：

第一条 乙方须在佛山市高明区明城镇设立独立法人、独立核算的开发、营运及销售公司，负责本宗地项目的建设、生产、运营、销售及进出口业务。若乙方为非佛山市高明区明城镇辖区内注册的市场主体，则必须在受让地块前内注册成立一家住所登记在佛山市高明区明城镇辖区内的公司，该公司为受让者的全资子公司负责承接地块的开发利用，其注册资本不低于 4 亿元人民币（大写：人民币肆亿元整）。并在受让前书面声明已成立



的或者拟成立的项目公司的名称。

第二条 本宗地的开发要符合甲方的产业规划，项目产业类型：玻璃包装容器制造（行业代码：3055），且须通过甲方的准入评审才能办理各项落户手续。

第三条 土地使用要求

本宗地的土地用途为工业用地，使用年限为33年。使用期限的起止时间以不动产权证书载明的日期为准。本宗地的使用必须符合国家相关法律法规，严禁在本宗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配套设施。根据控制性详细规划指标，本宗地的规划指标为容积率（FAR）： $1.2 \leq F \leq 3.0$ ，建筑密度（D）： $35\% \leq D \leq 60\%$ ，绿地率（GR）： $E \geq 10\%$ 等。具体用地要求以宗地的规划条件为准。

第四条 开发进度要求

乙方受让本宗地后，须自土地交付之日起6个月内开工建设，自动工之日起24个月内竣工，项目动工、竣工标准以出让合同为准。约定投产日期为自项目竣工之日起12个月内。

第五条 引入项目要求

（一）投资强度：项目应在竣工之日起12个月内完成固定资产投资，投资强度须不低于243万元/亩，投资强度为项目单位用地面积固定资产投资额，固定资产投资额包含乙方、乙方在地块上注册成立的项目公司、在地块上注册的乙方关联公司等主体在项目用地上投入的固定资产投资总和。

乙方须在项目竣工之日起18个月内，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。甲方对乙方提交的

固定资产投资报告进行复核，复核结果作为项目投资强度考核的依据。

（二）税收贡献：项目在佛山市高明区明城镇实现的税收¹产出不低于 27 万元/亩/年。税收产出为乙方、乙方在地块上注册成立的项目公司、在地块上注册的乙方关联公司等主体税收产出总和，按所属期税款计算。

甲方对乙方进行税收贡献考核，考核期为 5 年，自竣工之日起第 1 个完整自然年度开始至第 5 个完整自然年度结束后终止。考核期内必须有其中 3 个自然年度的税收产出平均值不低于 27 万元/亩/年。乙方须在每个自然年度结束后 3 个月内，向甲方提交由佛山市高明区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强度考核的依据。

（三）未经甲方书面同意，在未完成本协议约定的全部义务前不能通过股权转让、出租等方式引入新的投资者导致乙方主要控股方发生变化或改变原投资项目重新立项。

（四）在未完成本协议约定的全部义务前，不得擅自变更本协议第二条约定的行业类别。符合佛山市高明区产业规划或产业方向的，经甲方同意并报本项目引进的原审批机构批准后，可按相关流程办理变更行业类别，具体以原审批机构意见为准。

（五）未完成本协议约定的全部义务前，不得转让国有建设用地使用权，不得对宗地上的建筑物进行分割登记和分拆出售，同时不得整体转让。

¹ 税收是指：以独立纳税企业为单位，在高明区内实际入库税额合计（不含费），具体包括国内增值税、企业所得税等日常生产经营所需缴纳的税种以及出口免抵税额，不含海关代征、出口退税、代扣代缴的个人所得税、委托代征的税款，具体以税务部门出具的纳税证明为准，如国家对征税税种有调整的，以调整后的税种核算。

（六）在约定的建设工期竣工前，乙方不得以宗地为乙方以外的任何个人或单位提供抵押或其他形式的担保。

第六条 违约责任

（一）若乙方违反本协议第一条约定的，须自违约责任发生之日起30日内向甲方支付违约金，违约金额为该地块最终成交地价款的0.3倍。乙方逾期不支付该笔违约金的，甲方将按照违约金总额的0.1‰，按日向乙方收取逾期支付利息。前述违约金支付后，乙方仍应继续按照本意向书约定的行业类别履行义务。

（二）未达投资强度要求。投资强度未达到约定标准的，乙方须自甲方书面确定其违约之日起1个月内一次性支付违约金，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]
×地价款。

乙方逾期不支付该笔违约金的，甲方将按照违约金总额的0.1‰，按日向乙方收取逾期支付利息。

具体按乙方与自然资源部门签署的《国有建设用地使用权出让合同》执行。

（三）未达税收贡献要求。在5年税收贡献考核期内，若项目税收产出最高的3个自然年度的税收产出平均值低于约定标准的，乙方须自甲方书面确定其违约之日起1个月内向甲方支付税收差额补偿金：

补偿金=约定税收强度×用地面积×3—实际税收产出最高的三年税收产出总和。

乙方逾期不支付的，甲方将按补偿金总额的 0.1‰，按日向乙方收取逾期支付利息。

（四）若乙方违反本协议第五条第（三）款约定的，须自违约责任发生之日起 30 日内向甲方支付违约金，违约金额为该地块最终成交地价款的 0.3 倍。乙方逾期不支付该笔违约金的，甲方将按照违约金总额的 0.1‰，按日向乙方收取逾期支付利息。前述违约金支付后，乙方仍应继续按照本协议约定履行投资义务和承担违约责任。

（五）若乙方违反本协议第五条第（四）款约定的，须自违约责任发生之日起 30 日内向甲方支付违约金，违约金额为该地块最终成交地价款的 0.3 倍。乙方逾期不支付该笔违约金的，甲方将按照违约金总额的 0.1‰，按日向乙方收取逾期支付利息。前述违约金支付后，乙方仍应继续按照本协议约定履行投资义务和承担违约责任。

（六）若乙方违反本协议第五条第（五）款约定的，须自违约责任发生之日起 30 日内向甲方支付违约金，违约金额为该地块最终成交地价款的 0.3 倍。乙方逾期不支付该笔违约金的，甲方将按照违约金总额的 0.1‰，按日向乙方收取逾期支付利息。前述违约金支付后，乙方仍应继续按照本协议约定履行投资义务和承担违约责任。

（七）若乙方违反本协议第五条第（六）款约定的，须自违约责任发生之日起 30 日内向甲方支付违约金，违约金额为该地块最终成交地价款的 0.3 倍。乙方逾期不支付该笔违约金的，甲方将按照违约金总额的 0.1‰，按日向乙方收取逾期支付利息。前

述违约金支付后，乙方仍应继续按照本协议约定履行投资义务和承担违约责任。

（八）乙方有以下情况之一，承诺按相应的项目退出机制退出并退还土地：

1. 因乙方原因，超过本协议第四条约定竣工日期超1年仍未能投产的，经甲方发函督促整改6个月仍未能投产，乙方应请求退还土地，甲方也有权请求自然资源部门单方面解除《国有建设用地使用权出让合同》，甲方向乙方收回土地，收回价格=土地出让价+地上建筑物折旧评估价-乙方违约金；

2. 乙方在投产后因经营不善或市场变化关停的，经高明区政府同意，在完成承担违约责任后，可以转让国有建设用地使用权。乙方如果转让国有建设用地使用权，在同等条件下，应优先由甲方依法收购国有建设用地使用权，土地没有及时盘活被认定为低效产业用地的，按高明区相应的低效产业用地处置办法处置。

（九）乙方成立的项目公司对于违约行为承担连带清偿责任，项目公司成立后一个月内须签署相关承诺文书。

第七条 其他

（一）本协议所涉及到的地价款、固定资产投资额、税收、违约金、补偿金、逾期支付利息等除特别注明外，均以人民币作为金额单位。

（二）若乙方成立全资独立的项目公司开发本宗地的，则乙方于本协议的权利义务由新成立的项目公司概括承受，乙方负连带担保责任。

（三）甲方负责对本协议约定事项进行监管，佛山市高明区

土地供应及供后监管工作联席会议组成单位共同配合监管。

(四) 本协议未尽事宜, 可由双方另行协商并签订备忘录或补充协议书, 作为协议书的组成部分, 与本协议具有同等法律效力。

(五) 本协议自签订之日起生效, 一式陆份, 甲方贰份, 乙方贰份, 佛山市高明区招商局和佛山市自然资源局高明分局各存档壹份, 具有同等效力。

甲方: (盖章)

乙方: (盖章)

法定代表人 (委托代理人):

法定代表人 (委托代理人):

日期: 年 月 日

日期: 年 月 日

