

国有建设用地开发利用监管协议

甲方：佛山市高明区荷城街道办事处
通讯地址：佛山市高明区荷城街道泰华路 318 号
联系方式：0757-88223866

乙方：
通讯地址：
联系方式：

乙方于 年 月 日公开竞得位于蓬山路以南、荷富大道以西宗地（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 2971.85 平方米（4.46 亩），成交地价款（以下简称“地价款”）总额（大写） _____ 万元整（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 本协议为本宗地《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）的必要组成部分，乙方参与本宗地的竞买，视为乙方已认同本协议主要内容。

第二条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可独立或联合竞买。

第三条 本宗地的开发要符合甲方的产业规划，项目产业类

型：金属门窗制造（行业代码：3312），且须通过甲方的准入评审才能办理各项落户手续。未履行完本协议约定的义务前，乙方不得擅自变更产业类型，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产业类型，具体以原审批机构意见为准。

第四条 土地使用要求

本宗地的土地用途为工业用地，使用年限为32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）： $1.2 \leq FAR \leq 4.0$ ，建筑密度（D）： $35\% \leq D \leq 65\%$ ，绿地率（GR）： $GR \geq 10\%$ 等。具体用地要求以土地使用权公开出让公告的规划条件为准。

第五条 开发进度要求

乙方竞得本宗地后，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。地块上已有的建筑物需按上述约定动工开发之日同步开展完善建筑物手续相关事宜，且需达到安全、消防等相关要求。约定投产日期为自项目竣工之日起12个月内。

第六条 引入项目要求

（一）投资强度：乙方所投资的本宗地项目应在约定竣工之日起12个月内完成固定资产投资，投资强度须不低于200万元/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。

乙方须在项目约定竣工之日起 24 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荷城街道实现的税收¹产出不低于 10 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 30 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）在未经甲方书面同意，在未完成本协议第五条、第六条约定的全部义务前，乙方不能通过股权转让、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。

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。



(四) 在未完成本协议第五条、第六条约定的全部义务前,乙方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。

第七条 违约责任

(一) 产业类型: 乙方投资本宗地项目不符合第三条约定的,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 30%。乙方逾期不支付该笔违约金的,甲方将按照违约金总额的 0.3%,按日向乙方收取滞纳金。前述违约金支付后,乙方仍应继续按照第三条约定的行业类别履行义务。

(二) 注册资本和投资主体: 若土地竞得者不按时实现第二条约定的内容,视为竞得者放弃竞得资格,其缴付的竞买保证金或定金不予退回,出让方有权收回国有建设用地使用权后重新以公开方式进行交易,并保留向竞得者追讨重新交易的成交价低于本次出让成交价的差额部分及重新组织交易的全部费用和追究其相应法律责任的权利。

(三) 动工时间: 若乙方所投资的本宗地项目不按时实现第五条约定的内容,视为违约,由区自然资源部门按照该项目用地所签订的土地出让合同约定条款进行处理。

(四) 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 0.3%，按日向乙方收取滞纳金。

（五）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：

1. 在高明区内成立新项目公司的补偿金计算公式为：

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；

2. 已是佛山市高明区内独立法人企业且不成立新项目公司的补偿金计算公式为：

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 - 税收基数 × 3) ；

乙方逾期不支付的，甲方将按补偿金总额的 0.3%，按日向乙方收取滞纳金。

（六）乙方或其投资者违反第六条第（三）款约定的，视为重大违约，须自违约责任发生之日起 1 个月内向甲方一次性支付违约金，违约金额为该地块最终成交地价款的 30%。乙方逾期不支付该笔违约金的，甲方将按照违约金总额的 0.3%，按日向乙方收取滞纳金。

（七）乙方或其投资者违反第六条第（四）款约定的，视为重大违约，须自违约责任发生之日起 1 个月内一次性支付违约金，违约金额为该地块最终成交价款的 30%。乙方逾期不支付该笔违约金的，甲方将按照违约金总额的 0.3%，按日向乙方收取滞纳金。

(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，超过本协议第五条约定日期超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回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。

第八条 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、滞纳金等除特别注明外，均以人民币作为金额单位。

(二) 本协议是本宗地《国有建设用地使用权出让合同》的必要组成部分。乙方参与本宗地的竞买，视为已认可本协议的全部内容。

(三) 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。

(四) 甲方负责对本协议约定事项进行监管，佛山市高明区土地开发利用管理联席会议组成单位共同配合监管。

(五) 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。

(六) 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)

法定代表人(委托代理人)：

乙方：(盖章)

法定代表人(委托代理人)：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日