

项目投入产出监管协议（一般工业用地版）

甲方：_____

乙方：_____（土地竞得人）

根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2022〕5号）、《广州市人民政府办公厅关于加强土地供应及供后监管的实施意见》（穗府办规〔2023〕4号）等规定，为进一步提高工业用地利用质量和效益，促进土地节约集约利用，甲乙双方订立本协议。

一、用地基本情况

宗地编号：_____2025NGY-4_____

土地位置：_____广州市南沙区大岗镇新联八路南侧，集滘一路
_____东侧_____

土地性质：_____一类工业用地（M1）_____

总用地面积（平方米）：_____约 14007_____

净用地面积（平方米）：_____约 14007_____

计容建筑面积（平方米）_____≥ 28014，≤ 56028_____

容积率：_____≥2.0，≤4.0_____

准入产业类型：_____家用电力器具制造_____

供地方式：_____公开出让_____

供地时间：以土地出让合同为准

供地年限：_____30 年_____

本条所述用地基本情况，以乙方与南沙区规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）签订的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

二、用地对应投资项目

项目名称：**【】**项目（以下简称“本项目”）。

项目主要内容：建设空调器设备制造、家用电器制造或电子元器件制造项目。

投资规模：项目总投资额不低于1亿元（人民币，下同），入统南沙区固定资产投资总额不低于1亿元。

三、乙方承诺：

（一）乙方负责本项目的建设、运营和管理。在土地出让年限内，乙方承诺在南沙区范围内实质从事生产经营活动，在南沙区依法依规缴纳相关税收，并在南沙区开立基本存款账户。

（二）乙方按照本协议第二条“用地对应投资项目”进行建设，并确保本项目符合环保、安全生产等各方面法律法规、规章、行政规范性文件、政策和有关约定要求。

（三）乙方应立即办理项目施工相关手续，并按以下建设时序开发，达到南沙产业规划和建设要求：

1. 自土地移交之日起3个月内开工建设；

2. 自开工之日起 24 个月内完成土地出让合同项下整个地块竣工验收并投产。

3. 乙方须严格按照项目规划要求独立完成开发利用，如需转让或与第三人合作开发建设意向项目用地及建（构）筑物（包括地下建筑及地上建筑）需经甲方书面同意后方可实施。

（四）乙方在其持有土地期间，自持项目物业比例不低于 100%（按计容面积计算）。

（五）甲方对乙方的监管经济数据：

1. 乙方承诺在 2027 年 12 月 31 日前，在本项目投产后的投资强度不低于 7100 元/平方米；

2. 项目开工建设后，乙方承诺本项目 2025 年入统南沙区固定资产投资额不低于 3000 万元，截至 2027 年完成累计入统南沙区固定资产投资总额不低于 1 亿元。

（六）本协议约定的项目建设用地只能用于本协议约定的项目建设，除非经甲、乙双方协商一致并经过规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）书面同意，乙方不得以任何方式转让意向项目用地土地使用权，包含不得通过股权转让等方式变相转让意向项目用地土地使用权。

（七）乙方应严格按照本协议的约定、土地管理及规划等部门设定的土地开发指标开发项目土地，不得擅自改变土地用途，不得造成土地闲置，否则甲方有权提请规划和自然资源行政主管部门依法收回土地使用权。

（八）本协议项下土地的容积率、建筑密度、绿化率、建筑限高、行政办公及生活服务设施用地所占比重等规划指标以相关部门批准文件为准。

（九）乙方须在每年4月前，向甲方提交上一年度项目财务报表、审计报告等经营数据相关佐证材料，汇总后报送甲方，作为甲方监管查验的佐证材料，并确保所提供的材料真实、准确、完整。甲方会同相关部门在相关考核期对乙方承诺的相应年固定资产投资、项目建设情况等方面进行监管评估。

四、违约责任

（一）违反建设时序承诺的违约责任

以下任一情形下，乙方未能按照本合同约定日期实现相应建设承诺而需要延期，且未获得规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）或甲方书面同意延期的，每延期一日，乙方应向甲方支付国有建设用地使用权出让价款总额的【0.5】‰作为违约金。如乙方已因延期开工或竣工被《国有建设用地使用权出让合同》的出让人收缴相关违约金，则甲方不重复惩罚：

1. 乙方未按本协议第三条第（三）项第1点约定的建设时序启动项目开工建设或完成竣工验收，或未按经规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）或甲方书面同意延期所另行约定日期开工建设或竣工验收的，甲方从约定项目开工建设启动或完成竣工验收时限届满次日起计收违约金。

2. 乙方未按本协议第三条第（三）项第2点约定的建设时序实现投产或达产，或未按经甲方书面同意延期所另行约定日期投产或达产的，甲方从约定项目投产时限届满次日起计收违约金。

3. 未按照土地使用权出让合同约定的土地用途、容积率利用土地，擅自改变土地管理及规划等部门设定的土地开发指标开发项目土地，且在整改期（自甲方出具整改通知书之日起满【6】个月）内未完成整改的，甲方从整改期限届满次日起计收违约金，并有权要求乙方继续履行本协议。

（二）乙方及其项目关联主体出于自身发展需要，需迁出、注销、减资、撤资或取消在南沙区实质性经营活动的，应当在实际迁出、注销、减资、撤资、取消在南沙区实质性经营活动前或自行提请规划和自然资源行政主管部门单方解除本项目的土地使用权出让合同，并收回土地使用权，如未按时提请即迁出的，乙方承诺自迁出、注销、减资、撤资或取消在南沙区实质性经营活动之日起自愿以国有建设用地使用权出让价款总额为基数按日计付违约金，违约金的标准为同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（1年期）的二倍，计至乙方实际退回本协议项下国有建设用地使用权之日止。

（三）经济承诺违约责任

对于项目经济承诺，区分两个阶段设置考核期：自项目开工建设后第【1】个完整会计年度至第【10】个完整会计年度为第一阶段，此阶段以每一完整会计年度完成值为考核对象；自动工

建设后第【11】个完整会计年度至国有建设用地土地出让年限到期当年为第二阶段，此阶段以每3个完整会计年度为一个考核周期，该考核周期的结束当年为考核年（最后一周期考核年限不足3年的，按土地出让年限到期当年作为考核年），以该考核周期内年度完成值的平均值为考核对象。

自项目动工建设后第【1】个完整会计年度起，乙方未能兑现项目固定资产投资，视为乙方违约，甲方有权要求乙方承担违约责任，并采取以下措施：

1. 乙方考核期内在南沙入统固定资产未达到对应会计年度或周期承诺值但不低于承诺值【80】%（含【80】%）的，甲方有权约谈乙方，并督促乙方履行承诺。

2. 乙方在南沙入统固定资产投资未达到对应会计年度或周期承诺值【80】%但投资强度不低于【】万元/亩的（含【】万元/亩）的，甲方有权向乙方出具整改通知书，要求乙方进行整改，并有权要求乙方支付违约金。

固定资产的违约金计算方式为项目年度或周期承诺值的【80%】与对应会计年度在南沙区实际完成值的差额的全部金额。

乙方应自甲方出具整改通知书之日起【3】个月内缴纳违约金。自甲方出具整改通知书之日后第【4】个月起，如乙方未足额支付违约金的而需要延期支付的，每延期一日，乙方应向甲方违约金总额的【0.5】%作为滞纳金。

自甲方出具整改通知书之日起满【12】个月，如乙方仍未足

额支付违约金及滞纳金的，参照协议第四条承担根本违约责任。

（四）根本违约责任

出现以下任一情形的，乙方构成根本违约，乙方无条件同意甲方随时自行提请规划和自然资源部门（土地出让方）单方解除本项目的土地出让合同，收回土地使用权：

1. 乙方在南沙年度入统固定资产投资亩均投资低于【】万元/亩的；

2. 乙方未按照投资协议规定，履行项目物业自持比例承诺及年限的。

3. 乙方未按照本协议规定，未经规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）书面同意，私自转让或与第三人合作开发建设项目用地及建（构）筑物，或在承诺经营期限内私自以转让股权等形式变相转让项目用地使用权的。

4. 符合协议第四条第（一）、第（三）点任一情况，自甲方出具整改通知书之日起满【12】个月，乙方仍未足额支付违约金及滞纳金的；

5. 乙方按照本协议第四条第（一）点规定缴纳违约金，但项目建设时序延期满【一】周年的。

6. 乙方未按照本协议规定，于每年【6】月前向甲方提交上一年度项目财务报表、审计报告等经营数据相关佐证材料，且在催告【12】个月后，仍未提交的。

7. 乙方故意隐瞒真实情况，或存在以虚假信息、材料骗取优

惠政策等不符合国家法律法规、政策的。

(五)按本协议约定解除土地出让合同的,收回土地使用权,按以下方式处理:按乙方原已支付的土地出让金扣除已使用土地年限,退回乙方部分土地出让金(退回土地出让金=总出让金-总出让金÷总使用年限×已使用年限),乙方契税、印花税等费用不予退回。甲方可提请规划和自然资源行政主管部门(土地出让人)没收《国有建设用地使用权出让合同》的定金,没收定金不足以弥补甲方损失的,乙方应赔偿甲方的损失。该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及附属设施,可不予补偿,土地储备管理部门还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及附属设施,恢复场地平整;但土地出让人愿意继续利用该宗地范围内已建成的建筑物、构筑物及其附属设施的,由土地储备管理部门聘请具备资质的评估机构进行评估,按照评估结果对乙方予以残值补偿。

按本协议约定解除土地出让合同,甲方(或其他政府部门)无需对乙方进行上述约定外的其他赔偿、补偿等。

如项目土地发生土地污染,乙方应承担土地污染修复的责任并承担由此产生的相关费用。

除本协议约定条款处置外,政府方亦有权根据国家土地管理相关法律法规等对用地单位出现的违规违约情形予以依法处置。

五、其他条款

(一)本协议的订立、效力、解释、履行及其争议的解决等,均适用中华人民共和国法律。因履行本协议或与本协议有关的争

议，双方应协商解决；协商不成的，可依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）本协议一方给对方的通知应以书面形式送达协议中规定的对方地址，传真需经对方书面确认。通知的实际生效日期以收到日期与通知书上载明的生效日期中较晚的一个日期为准。

通知送达下列地址或电子邮箱视为有效送达，并且下列地址为文书（包括但不限于非诉阶段、仲裁阶段以及诉讼阶段的一审、二审、再审和执行程序的法律文书）的送达地址。

甲方联系人：【】；电子邮箱：【】；地址：【】；

乙方联系人：【】；电子邮箱：【】；地址：【】。

（三）本协议未尽事宜，由双方另行协商，签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（四）本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本协议一式【】份，具有同等法律效力。

（此页无正文，为签署页）

甲方：

法定代表人或授权代表：

乙方：

法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日