

项目投入产出监管协议

甲方：广州市南沙区东涌镇人民政府

乙方：

根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业土地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2022〕5号）等规定，为进一步提高工业土地利用质量和效益，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-6

土地位置：广州市南沙区东涌镇万洲专精特新产业园万荣路东侧、规划一路南侧

土地性质：一类工业用地（M1）

总用地面积（平方米）：14495

净用地面积（平方米）：14495

建筑面积（平方米） ≥ 28990 ， ≤ 57980

容积率： ≥ 2.0 ， ≤ 4.0

准入产业类型：汽车零部件及配件制造

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: _____ (以下简称“本项目”)。

项目主要内容：建设研发生产、智能制造总部基地、销售运营中心。

投资规模：总投资额不低于 1.6 亿元，入统南沙区固定资产投资总额不低于 1 亿元。

预计达产年工业产值：不低于 2.8 亿元。

预计达产年税收：不低于 600 万元。

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。

(三)“建设时序”，在南沙区投资、建设、经营项目，并确保项目符合环保、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.自签署《土地移交确认书》之日起6个月内开工建设。

2.项目动工之日起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项目用地及建（构）筑物（包括地下建筑及地上建筑）须经甲、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）批准后方可实施。

（四）甲方对乙方的监管经济数据：

1.在2027年12月31日前，本项目投资强度不低于454万元/亩（折约6825元/平方米）。

2.项目开工建设之日起30个工作日内在南沙区提交固定资产投资项目入统资料，至2027年12月31日前累计入统南沙区固定资产投资不低于1亿元。

3.工业总产值及税收承诺

乙方承诺2028年至2032年期间入统南沙区工业总产值不低于9.5亿元，在南沙区缴纳总税收不低于1650万元；2033年至2035年入统南沙区工业总产值不低于8.4亿元，缴纳总税收不低于1800万元。后续以三年作为一个考核周期，考核依据参考南沙区当年同行业准入标准且不高于2028年至2032年期间的平均值。

（五）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）批准，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使用权。

（六）乙方须在每年 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，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。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、工业产值、税收、项目建设情况等方面进行监管评估。

（七）乙方应按有关法律法规的规定做好项目规划、设计、建设等工作，项目建设规划方案需经过规划、审批等部门批准。如果遇到项目用地规划调整供地时序，乙方应服从调整，并相应顺延项目建设开发计划，固定资产投资、产值、纳税、项目建设期限等控制指标可相应顺延。如因不可抗力因素（如战争、地震、台风、水灾、国际国内经济经贸重大环境变化、地缘政治重大事件以及不能预见并且对其发生的后果不能防止或无法避免的事件），甲方或相关政府部门原因造成乙方不能履行投入产出承诺、建设期限等本协议约定的各项义务时，乙方须采用书面形式提出申请并经甲方同意后可另行约定。

四、违约责任

1.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并未获得规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）书面同意而需要延期的，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）乙方自收到南沙区政府相关职能部门出具《土地移交确认书》，并在双方签章之日起6个月内未启动项目开发的，甲方从约定项目开发建设启动时限届满次日起计收违约金。乙方自项目动工之日起24个月内未竣工验收并投产的，甲方从约定项目竣工验收并投产时限届满次日起计收违约金。

（2）未按照土地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，且在整改期内未完成整改的，甲方从整改期限届满次日起计收违约金。

2.违反固定资产投资额承诺值的违约责任

自项目动工建设起（即2025年，动工年），乙方考核周期在南沙入统固定资产投资低于承诺值的，除因不可抗力外，按照以下规则处置：

（1）乙方考核周期在南沙区入统固定资产投资未达到协议承诺值的70%（含70%）的，甲方有权出具整改通知书。

（2）乙方考核周期在南沙区入统固定资产投资未达到协议承诺值的50%（含50%）的，且自甲方出具整改通知书之日起满6个月，如乙方仍未达到承诺值，甲方有权通报全区相关职能部门取消乙方申请的有关固定资产补贴的产业扶持政策。

(3) 乙方考核周期在南沙区入统固定资产投资低于协议承诺值的30%（含30%），且自甲方出具整改通知书之日起满6个月，如乙方仍未达到承诺值，甲方有权通报全区相关职能部门取消乙方有关固定资产补贴的产业扶持政策，并有权要求乙方支付违约金。

违约金计算方式为考核周期项目固定资产投资承诺值与在南沙区入统固定投资实际值的差额的 20%，乙方应自甲方出具整改通知书满 6 个月之日起 30 个自然日内缴纳违约金。

3.违反工业产值及税收承诺值的违约责任

自项目投产后第1个完整会计年度起（即2028年），除因不可抗力外，本项目考核周期内工业产值及税收同时低于承诺值的，按照以下规则处置：

(1) 乙方考核周期在南沙区工业产值及纳税同时未达到协议承诺值的 70%（含 70%）的，甲方有权出具整改通知书。

(2) 乙方考核周期在南沙区工业产值及纳税同时未达到协议承诺值的50%（含50%）的，甲方有权通报全区相关职能部门取消乙方申请及享受的有关企业经营奖励的产业政策扶持。

(3) 乙方考核周期在南沙区工业产值及纳税同时未达到协议承诺值的30%（含30%）的，甲方有权通报全区相关职能部门取消乙方申请及享受的有关企业经营奖励的产业政策扶持，并有权要求乙方支付违约金。

违约金计算方式为考核周期内项目纳税承诺值与项目在南

沙区纳税实际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30个自然日内缴纳违约金。

4.其他违约责任

除甲方过错外，出现以下任一情形，乙方构成根本违约，甲方有权向乙方出具整改通知书，通报全区相关职能部门停发乙方申请的政策奖励，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）乙方未按照协议规定，未与甲方协商一致并经规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）批准同意，私自转让或与第三方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收购、资产置换、转让公司股权等形式改变项目所有权、经营权，及转让项目土地使用权的。

（2）乙方故意隐瞒真实情况，或存在以虚报信息、材料骗取优惠政策等不符合国家法律、法规、政策的。

（3）乙方未按照本协议第四条违约责任，第 1.建设时序、第 2.固投、第 3.工业产值及税收的有关规定，连续 6 个月或总计 12 个月内未交齐违约金的。

5.乙方及其项目关联主体出于自身发展需要，需迁出、注销或取消在南沙区实质性经营活动的，应当在实际迁出或注销前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，收回土地使用权。如未按时提请即迁出或注销的，

乙方承诺自迁出、注销之日起自愿以**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获得的国有建设用地使用权之日止。

6.按本协议约定解除土地出让合同的，按以下方式处理：

（1）没收《国有建设使用权土地出让合同》约定的定金，若没收定金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方的损失；

（2）甲方退回剩余未使用年限的土地出让金（ $\text{退回土地出让金} = \text{总出让金} - \text{总出让金} \div \text{总使用年限} \times \text{已使用年限}$ ），乙方契税、印花税等费用不予退回。

（3）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，规划和自然资源行政主管部门(土地出让人)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，由甲方(或其他政府部门)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。

（4）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。

（5）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。如乙方经相关部门通知逾期不予修复的，甲方可自行或委托第三方修复，修复费用在应退回

的土地出让金中直接予以扣除；

（6）土地出让金在扣除《土地出让合同》、《项目投资协议》及本协议约定的相关费用（包括但不限于乙方按前述协议约定应承担的违约金）后退回。

7.《国有建设使用权土地出让合同》解除的，本协议解除。本协议因《国有建设使用权土地出让合同》解除而需解除的，若乙方存在违约情形的，须同时承担本协议以及《国有建设使用权土地出让合同》约定的违约责任。

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，可依法向本协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）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。

（三）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。本协议一式捌份，具有同等法律效力。

（四）本协议签订地为广州市南沙区。

（此页无正文，为签署页）

甲方：广州市南沙区东涌镇人民政府

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