

项目投入产出监管协议

甲方：广州南沙经济技术开发区投资促进局

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土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: _____

土地位置: 龙穴街龙穴大道东侧、北孖沙三路北侧

土地性质: 一类物流仓储兼容一类工业用地 (W1/M1)

总用地面积（平方米）： 200100

净用地面积（平方米）： 200100

建筑面积（平方米）： ≥ 400200 ， ≤ 800400

容积率: $\geq 2.0, \leq 4.0$

准入产业类型：食品加工制造、流通

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: 50

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：_____项目（以下简称“本项目”）。

项目主要内容：建设集拍卖交易、仓储、加工、展示展销和城市配送于一体的全球进出口农产品食品交易流通中心。

投资规模：项目总投资额不低于30亿元（人民币，下同），自项目投产当年内，累计入统南沙区固定资产投资总额不低于20亿元。

预计达产年产值：不低于36亿元。

预计达产年税收：不低于3.9亿元。

预计达产年批发零售业销售额：不低于250亿元

预计达产年进出口贸易额：不低于250亿元

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）乙方自签订《国有建设用地使用权出让合同》和土地

满足《广州市南沙区出让工业用地交付使用标准》，满足土地平整至周边规划道路设计标高，临时用电、临时用水拉至地块红线边，施工便道建设至项目红线边等施工要素起【15】个自然日内完成《国有建设用地移交确认书》签署。

（四）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。如因用地延迟交付，项目开、竣工时序则相应顺延。

1.乙方自土地移交之日起【40】个自然日内配合完成固定资产投资入统，【6】个月内施工总包单位入场正式开工建设，自开工之日起【24】个月内完成合同项下整个地块竣工验收。

2.乙方自竣工之日起【当】年内投产（【2028】年【12】月前），自投产之日起【4】年内达产（【2032】年【12】月前）。

3.乙方需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）需与甲方协商达成一致，且经规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）书面同意后方可实施。

乙方不能按期开工、竣工的，相关延期申请按照《国有建设用地使用权出让合同》执行。

乙方因项目地块的客观条件影响，不能按期投产的，应提前30个工作日向甲方提出延期申请，经甲方同意延期的，其项目投产时间相应顺延，但延期期限不得超过南沙区项目筹建部门认定的项目地块的客观条件解决时间（具体时间以筹建主管部门认

定为准)。

(五) 甲方对乙方的监管经济数据:

1.乙方在本项目投产当年内累计投资强度不低于 9990 元/平方米;

2.2025 年开工建设, 自签订土地移交确认书之日起 40 个自然日内在南沙区入统固定资产投资, 至 2028 年内入统南沙区固定资产投资累计不低于 20 亿元;

3.乙方(含园区工商注册企业)承诺自项目投产后第一个完整会计年度(2029年)起, 入统南沙区年生产产值不低于【11】亿元(大写:【拾壹】亿元); 自项目达产当年(2032年)起, 入统南沙区年生产产值不低于【36】亿元(大写:【叁拾陆】亿元)。

4.乙方承诺自项目投产当年(2028年)起, 入统南沙区年营业收入不低于【1】亿元(大写:【壹亿】元); 自项目达产当年(2032年)起, 入统南沙区年营业收入不低于【1.8】亿元(大写:【壹亿捌仟万】万元)。

5.乙方(含园区工商注册企业)承诺自项目投产当年(2028年)起, 入统南沙区年批发零售业销售额【130】亿元(大写:【壹佰叁肆】亿元); 自项目达产当年(2032年)起, 入统南沙区年批发零售业销售额不低于【250】亿元(大写:【贰佰伍拾】亿元)。

6.乙方(含园区工商注册企业)承诺自项目投产当年(2028

年)起,入统南沙区年进出口贸易额不低于【130】亿元(大写:【壹佰叁肆】亿元);自项目达产当年(2032年)起,入统南沙区进出口贸易额不低于【250】亿元(大写:【贰佰伍拾】亿元)。

7.乙方(含园区工商注册企业)承诺自项目投产当年(2028年)起,在南沙缴纳税收总额不低于【1.8】亿元(大写:【壹亿捌仟】万元),折合为【60】万元/亩;自项目达产当年(2032年)起,每一会计年度在南沙缴纳税收总额不低于【3.6】亿元(大写:【叁亿陆仟】万元),折合为【130】万元/亩。

8.产出强度:乙方(含园区工商注册企业)承诺项目达产后,产出强度不低于【17900】元/平方米,折合为【1200】万元/亩(工业产值)。

9.本条款所约定的总投资、固定资产投资、生产产值、营业收入、进出口贸易额、批发零售业销售额、税收总额的具体承诺数值以附件《经营贡献承诺表》约定的数值为准。

(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。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、工业产值、税收、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，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，则甲方不重复处罚：

1.非甲方原因，乙方未按本协议第三条第（三）项约定的建设时序完成国有建设用地移交确认，或未获得土地开发部门书面同意延期所另行约定用地移交时间的，甲方从约定项目用地移交时间届满次日起计收违约金。

2.乙方未按本协议第三条第（四）项第1点约定的建设时序启动施工总包单位入场正式开工建设，或未完成竣工验收，或未按经规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）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。

3.乙方未按本协议第三条第（四）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。

4.乙方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) 违反固定资产投资额承诺值的违约责任

自项目投产当年内，乙方在南沙区累计入统固定资产投资未达到承诺合计值的，除因法定不可抗力外，按照以下规则处置：

1.乙方在南沙累计入统固定资产投资低于承诺合计值的【100】%但不低于承诺合计值【80】%(含【80】%)的，甲方有权向乙方出具整改通知书，要求乙方进行整改。

2.在项目建设期间，如因建筑耗材费、建筑安装工程费和设备工器具购置费等固定资产投资额相关费用出现大幅度波动，导致项目固定资产投资规模发生20%以上变更的，乙方可于知悉调整事由之日起的15个工作日内可向甲方提出书面调整申请(乙方应同时提供有资质的第三方评估机构出具的评估报告及佐证材料)，双方就调整指标事项达成一致意见后应当另行签署补充协议。

3.乙方在南沙累计入统固定资产投资低于承诺合计值的【80】%的，甲方有权向乙方出具整改通知书，要求乙方进行整改并支付违约金

违约金计算方式为项目固定资产投资承诺合计值的【80】%与在南沙区累计入统固定资产投资实际值的差额。

自甲方出具整改通知书之日起满【6】个月，如乙方累计在南沙区入统固定资产投资额仍未达到承诺值，且未足额支付违约金的，乙方无条件同意甲方随时自行提请规划和自然资源行政主管部门（土地出让方）单方解除土地出让合同，收回土地使用权。

（三）根本违约责任

1.出现以下任一情形，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：

（1）乙方未按照本协议第三条第（四）项第3点和第三条第（六）项规定，未与甲方协商达成一致，且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收购、资产置换、转让项目公司股权等形式改变项目所有权、经营权，及转让意向项目用地使用权的；

（2）乙方未按照本协议第三条第（七）项规定，未能于每年【6】月前，向甲方提交上一年度经营数据相关佐证材料，且在催告【6】个月后，仍未提交的；

（3）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，以及将奖励、扶持资金等用于违反法律、行政法规、政策要求的事项的。

2.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）退回剩余未使用年限的土地出让金，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。

3.本协议在下列情况下解除：

（1）《国有建设使用权土地出让合同》解除的，本协议解除。

（2）经各方当事人协商一致解除。

（3）合同一方构成违约，守约方解除合同的。

(4) 因不可抗力，造成本协议无法履行。

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【肆】份，具有同等法律效力。

附件：经济贡献承诺表

（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

附件：经营贡献承诺表

年限 类别	建设期第一年（预计 2025 年）	建设期第二年（预计 2026 年）	建设期第三年（预计 2027 年）	投产当年年（预计 2028 年）	投产第一个完整年度（预计 2029 年）	投产第二个完整年度（预计 2030 年）	投产第三个完整年度（预计 2031 年）	投产第四个完整年度（预计 2032 年，同为达产当年）	2033 年至土地出让年限到期当年的任意年度	合计
总投资（亿元）	3	6	7	4	3	3	2	2	0	30
固定资产投资（亿元）	3	6	7	4	0	0	0	0	0	20
产值（年/亿元）	0	0	0	0	11	18	25	36	36	/
批发零售业销售额（年/亿元）	0	0	0	130	160	190	220	250	250	/
进出口贸易额（年/亿元）	0	0	0	130	160	190	220	250	250	/
营业收入（年/亿元）	0	0	0	1	1.2	1.4	1.6	1.8	1.8	/
税收（年/亿元）	0	0	0	1.8	2.2	2.8	3.5	3.9	3.9	/