

广州市黄埔区 广州开发区关于_____项目 用地的投入产出监管协议

甲 方：**【区招商业务部门】**_____

负责人：_____

住所：_____

联系电话：_____

乙 方：**【土地竞得人】**_____

法定代表人：_____

住所：_____

联系电话：_____

根据《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，进一步提高广州市黄埔区、广州开发区工业用地的利用效率和效益，促进土地节约集约利用，甲、乙双方经协商一致，签订本协议。

第一章 项目概况

第一条 本项目内容

项目名称：_____（以下简称本项目）

投资方：_____

投资规模：总投资额约为 100 亿元人民币，固定资产投资总额约为 10 亿元人民币，固定资产投资强度为 0.56 万元/平方米（固定资产投资强度=固定资产投资额/用地面积），本项目公司注册资本为 10000 万元人民币。

项目建设内容：智能电动飞行器（飞行汽车）研发、制造厂房及配套设施

第二条 投资方承诺在广州市黄埔区、广州开发区（以下简称本区）投资该项目，在土地挂牌前在本区内设立具有独立法人资格的项目公司作为乙方，或将投资方本身或投资方控股的项目公司注册地址变更至本区内作为乙方（备注：具体根据项目情况选定）。投资方须为本项目公司的控股股东。

乙方的工商登记、税务征管和统计关系须纳入本区，须在本区实际经营办公，在土地出让期限内不迁离本区、不改变在本区的纳税义务和统计关系、不减少注册资本，不以任何方式将本区内的业务量转移外出。

第三条 投资方应及时完成项目公司注册资本金的投入，其中首期注册资本 10000 万元人民币（不少于注册资本总额的 20%）应在本区办理工商登记后 6 个月内完成投入，剩

余款项最迟应在项目交付土地或建设投产（运营）后 1 个月（年）内全部投入缴纳。（备注：具体根据项目情况选定）

第四条 甲方承诺乙方在符合本区现行有关优惠政策和产业促进扶持政策的要求时，支持乙方按照有关规定申请相应扶持奖励，但同类扶持奖励按从高不重复的原则执行。

第二章 项目用地开发建设

第五条 项目用地基本情况

宗地编号： ZSCXN-C2-3

地块位置： 中新广州知识城新一代信息技术创新园，科联西路以西、花莞高速以东、广河高速以北

土地性质： 二类工业用地兼容一类工业用地（M2/M1）

总用地面积： 178419 平方米

总建筑面积： ≤713676 平方米

容积率： ≤4.0

准入产业类型： 制造业-智能电动飞行器及零部件制造

土地出让年限： 20 年

第六条 乙方承诺依法取得项目用地后，严格按照项目规划要求独立完成该地块的开发利用，如乙方需转让或与第三人合作开发建设项目用地及建（构）筑物（包括地上及地下建筑）须经甲方书面同意。

第七条 在土地出让期限内，未经甲方或本区相关职能部门评估审核并书面同意，乙方或投资方不得私自转让公司股权、注销公司或以破产、资产置换、股权质押、股权抵押、

重组、兼并等形式变相转让项目用地使用权。

第八条 乙方承诺在项目用地实际交付后 6 个月内开工建设，在用地实际交付后 2 年内投产运营，项目投产运营后 4 年内达产（规模运营）。（提示：一般情况下，工业用地项目在土地交付后约 6 个月动工，属于信任筹建或带方案出让的项目可约定更早时间动工。一般情况下，项目两年内投产，投产后三年内达产，但特殊项目及大型项目根据建设施工周期与难易程度经双方协商可以在协议中适当调整投达产时间）

第九条 乙方应按照本区企业筹建部门的要求，提交科学、合理、安全的项目建设实施进度和时间节点计划（以下简称建设计划）。乙方应按照其提交的建设计划，按时完成项目各环节建设工作，并接受本区企业筹建部门的监督。

乙方实际建设进度落后于其提交的建设计划，应主动向本区企业筹建部门说明情况，并应与本区企业筹建部门协商，重新提交建设计划。乙方因自身原因导致建设进度落后于其提交的建设计划，应配合本区相关部门对本项目地块的盘活、收储。

第三章 项目承诺指标

第十条 乙方承诺本项目达到以下全部经济指标：

（一）投产运营后的第一个完整会计年度实现纳入我区统计的年产值不低于 18 亿元人民币；

（二）投产运营后的第一个完整会计年度缴纳税收不低

于 7500 万元人民币；

(三) 投产年，本项目累计固定资产的投资强度不低于 0.45 万元人民币/平方米；

(四) 达产（规模运营）后的第一个完整会计年度实现纳入我区统计的年产值不低于 37 亿元人民币；

(五) 达产（规模运营）后的第一个完整会计年度缴纳税收不低于 22000 万元人民币；

(六) 达产年，本项目累计固定资产的投资强度不低于 0.56 万元人民币/平方米；

(七) 达产的次年至土地出让期届满之日，本项目产值（以约定达产年产值为计算基础）原则上不低于达产年产值。

其他经济指标： _____ / _____

第十一条 甲方将对乙方承诺的事项和时间节点，承诺事项履行等情况纳入企业信用信息管理系统。乙方在申请各项政策扶持时，企业信用信息将作为重要的参考依据。

其他约定： _____ / _____

第四章 项目用地监管及违约责任

第十二条 项目用地交付后，乙方须于每年度结束后在次年上半年内，将上一年度投资额（包括固定资产投资）、产值及税收等产出效益的相关材料汇总报送给甲方及本区相关职能部门，作为甲方及本区相关职能部门监管查验的佐证材料。

第十三条 乙方应配合甲方及本区相关职能部门对本项目用地在出让期限内的全生命周期监管。

第十四条 乙方未履行本协议约定的各项承诺，甲方或本区相关职能部门有权采取暂停办理项目后续相关手续，停发乙方有关优惠奖励，并视具体情况收回已发放的优惠奖励等措施。

第十五条 若乙方未履行本协议约定的各项承诺，则甲方或本区相关职能部门有权将乙方及乙方的关联企业以及二者的法定代表人、实际控制人等组织或自然人的信用信息纳入企业信用档案，作为各审批、监管部门依法依规采取行政性约束性措施的重要依据。具体措施包括但不限于从严审核行政许可审批项目，从严控制生产许可证发放，限制新增项目审批、核准，严格限制申请财政性资金项目，实施市场和行业禁入措施等。

第十六条 本项目投产年及达产年，乙方承诺的固定资产投资强度达不到本协议约定，乙方应在一年内改正，如一年内仍然未达到承诺的，甲方监管部门通报全区相关职能部门，并有权停发乙方有关优惠奖励，直至经核查投资强度达到约定的要求。

第十七条 若乙方出现以下任一情形的，视为乙方根本违约，甲方有权解除本协议，并通报土地出让部门解除土地出让合同收回项目用地，乙方自愿按照甲方或本区相关职能部门要求退还本区已发放的相关优惠及扶持奖励，并承诺按土地出让部门要求退还项目用地：

（一）因乙方自身原因，未按约定的期限投产，逾期已满两年；

（二）承诺投产运营年后的第一个完整会计年度，乙方未达到承诺的投产阶段的产值及缴纳税收指标，甲方有权要求乙方整改，自整改之日起满两年仍未达到承诺的产值及缴纳税收指标。但乙方在达到承诺产值 50%的基础上，愿意按年度向甲方支付承诺税收差额标准（即税收实际缴纳值与约定税收值之间的差额）的违约金的除外；

（三）承诺达产运营年后的第一个完整会计年度，乙方未达到承诺的达产阶段的产值及缴纳税收指标，甲方有权要求乙方整改，自整改之日起满两年仍未达到承诺的产值及缴纳税收指标。但乙方在达到承诺产值 50%的基础上，愿意按年度向甲方支付承诺税收差额标准（即税收实际缴纳值与约定税收值之间的差额）的违约金的除外；

（四）达产的次年至土地出让期届满之日，乙方连续三年的产值（以约定达产年产值为计算基础）均呈下降趋势，年均达 50%以上的负增长率，经一年整改期后经本区相关职能部门再次进行履约评估考核仍不合格。乙方按年度向甲方支付承诺税收差额标准（即税收实际缴纳值与约定税收值之间的差额）的违约金的除外；

（五）未经甲方书面同意，在土地出让年限内，乙方私自转让公司股权、注销公司或以破产、资产置换、股权质押、股权抵押、重组、兼并等形式变相转让项目用地使用权；

（六）未经甲方书面同意，乙方擅自将本项目用地或建

(构) 筑物转让给第三人或与任何第三方合作开发建设该地块及其建(构) 筑物(包括地上及地下建筑);

(七) 乙方在土地出让期限内, 未经甲方书面同意, 将注册地址、纳税关系、统计关系迁出本区或未经甲方同意自行注销公司的;

(八) 故意隐瞒真实情况, 或提交虚假材料、信息骗取本项目用地。

第十八条 甲方协调区规划和自然资源部门按本协议第十七条解除土地出让合同收回项目用地后, 按照以下方式处理: 退还土地出让金, 对于已办理不动产权证的, 已缴纳的契税、印花税等费用不予退回。

甲方同意乙方对项目用地上投资建设的建(构) 筑物进行处置后再交回土地, 但处置时间不得超过1年, 如乙方逾期未处置的, 甲方及本区相关职能部门有权直接进行处置。本区相关职能部门有权聘请具备评估资质的评估机构进行评估, 按照收回时点的市场评估价对乙方予以补偿, 项目用地建(构) 筑物(包括地上及地下建筑)、附着物归广州市黄埔区政府、广州开发区管委会所有。

对乙方违反第十七条第(五)(六)款约定的, 乙方所获得的全部收益应收归甲方所有, 其收益明显低于市场评估价的, 以双方商定的第三方专业机构评估的价值为准, 乙方应当对评估价值与收益的差额向甲方进行补足。

第十九条 涉及因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的, 符合条件的竞买人应当在拍卖前出具《承诺

函》，承诺在本区内已有或拍得后在本区设立具有独立法人资格的项目公司，工商登记、税务征管和统计关系须纳入本区，符合该地块的准入条件，同意履行原乙方承诺的固定资产投资、产值、缴纳税收指标，并在办理土地使用权登记前，与区投资促进部门或工信部门重新签订投入产出监管协议。办理土地使用权转移登记手续时，应当提交新签订的投入产出监管协议。

确因人民法院强制执行又无次受让人符合受让条件的，甲方有权为乙方引荐项目合作方，或协调区规划和自然资源部门收回项目用地土地使用权，并按本协议第十八条所列的方式处理。

第五章 其他事项

第二十条 若乙方仅为取得用地主体，不实际进行经营，投资方承诺由其自身或其控股的_____ / _____公司负责本项目的运营。乙方在本区领取工商营业执照后 15 日内，应与_____ / _____公司签订本协议权利义务的概括转让协议，受让乙方在本协议书中第十条所列的全部义务。投资方及乙方对_____ / _____公司受让的所有义务承担连带保证责任。（备注：此条款仅适合于乙方仅为拿地主体，项目的经营贡献由投资方或投资方其他控股公司实现的情况）

第二十一条 本协议签订双方及其雇员对于本协议所涉及的有关投资计划及政策支持条款均负有保密责任，非法律法规的规定，任何一方不得在未取得其他一方书面同意前

将本协议的任何内容以任何方式透露给第三方。

第二十二条 本协议订立、效力、解释、履行及争议解决均适用中华人民共和国法律。因履行本协议过程中产生争议时，由各方友好协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十三条 本协议生效后，双方即应受本协议的约束，不得擅自变更或解除协议。除不可抗力外，任何一方对本协议任何条款或承诺的违反均构成违约，应承担违约责任。

本协议所称的“不可抗力”，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。该等事件包括但不限于任何爆炸、海难、自然灾害或公敌行为、火灾、洪水、破坏活动、战争、暴动、叛乱和任何其他类似事件，以及合理范围内的法律法规、政策的变化。

发生不可抗力事件，导致受影响的一方因此无法履行任何本协议项下相应义务的，受影响的一方无需承担相应受影响部分的违约责任，但应在发生不可抗力之日起 10 个工作日内书面通知对方，双方协商相应的处理方法。

第二十四条 本协议未尽事宜，由各方另行协商，签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。本协议一式肆份，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。

甲方：_____（盖章）
章）

乙方：_____（盖

代表：

代表：

签约日期：_____年___月___日