

# 汕头经济特区现代产业用地项目发展监管协议

(龙江路北侧、珠峰路东侧、兴安路西侧地块)

合同编号：201902

签约时间：2019年5月5日

签约地点：汕头市龙湖区

# 《汕头经济特区现代产业用地项目发展监管协议》 使用说明

一、本协议示范文本依据《中共汕头市委、汕头市人民政府关于加快建设现代产业体系的决定》、《汕头经济特区现代产业用地供应办法》等相关规定编制。

二、本协议示范文本根据《汕头经济特区现代产业用地供应办法》第 28 条“现代产业项目所在地的区人民政府或者园区管理机构应当在现代产业用地成交后 5 个工作日内，根据现代产业项目决策机构审定的项目发展监管要求，依法与用地取得人签订项目发展监管协议”的规定签订，作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件。

三、本协议示范文本作为发展改革行政主管部门或产业园区管理机构就现代产业用地发展事宜所签订协议的示范性文件，也可作为签约文本。市政府指定有关部门作为主体签订现代产业用地项目发展监管协议的，应使用本协议示范文本。

四、对本协议示范文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，应当由双方当事人协商确定。如协商后确需对协议示范文本进行实质性变更的，应根据《汕头市人民政府合同管理规定》和《汕头市人民政府合同审查规则（试行）》将协议草拟稿提请市政府交由市法制部门进行法律审查。

五、使用本协议示范文本签订具体协议前，双方当事人应当仔细阅读协议内容，协议签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

六、本协议示范文本由主协议及相关附件构成，其中正文（不含说明和签章页）共 12 页，38 条。

七、本协议示范文本填写说明：

（一）本协议“总则”第 3 个空格部分和第 4 条空格部分主要填写现代产业用地的类型，包括现代服务业和先进制造业。

（二）本协议第 7 条由协议双方按实填写，无填写视为无其他要求。

（三）本协议第 12 条按国有土地使用权招标/拍卖/网上挂牌/网上竞价的有关规划指标要求填写和补充。

（四）本协议第 16 条约定的进度履约保证金应不低于土地使用权出让成交价 20%。

（五）本协议第 17 条约定退回的履约保证金，不计利息。

（六）本协议第 38 条第 4 个空格部分主要填写存档部门。

八、本协议示范文本填写要求：

（一）条款必须齐全，不能缺项。

（二）填写语言应简练、准确。

（三）本合同示范文本中【 】及空格部分涉及的选择、填写内容，可采用手写方式，也可直接打印。

（四）手写选择【 】中内容，的，以划“√”方式选定；采用打印方式的，可直接删除未选中项。对于实际情况未发生或当事人不作约定时，应在空格部位打“/”，以示删除。

九、使用本协议示范文本签订的具体协议，由作为签约主体一方的有关部门或产业园区管理机构自行编号。

# 目 录

第一章总则.....	第 1 页
第二章术语定义.....	第 1 页
第三章标的宗地基本情况.....	第 3 页
第四章产业定位.....	第 4 页
第五章投资强度.....	第 4 页
第六章建设规模.....	第 5 页
第七章建设期限.....	第 6 页
第八章项目进度履约保证金.....	第 6 页
第九章项目投产要求.....	第 7 页
第十章项目用地退出机制.....	第 7 页
第十一章双方的权利义务.....	第 8 页
第十二章违约责任.....	第 9 页
第十三章保密义务.....	第 10 页
第十四章适用法律及争议解决.....	第 11 页
第十五章协议生效、变更、解除和终止.....	第 11 页
第十六章附则.....	第 12 页

## 协议当事人：

甲方（政府工作部门/产业园区管理机构）：汕头市龙湖区发展和改革局 法定代表人/负责人：林广样

乙方（中标人/竞得人）：广东汕头超声电子股份有限公司

主体身份/登记证件编号：914405002311310326

法定代表人/负责人等基本信息：许统广

## 第一章总则

根据汕头市自然资源行政主管部门的国有土地使用权【**招标**】【**拍卖**】【**挂牌**】【**网上竞价**】汕公资地〔2019〕3号（s）公告（详见附件），本协议所涉编号WG2019-3号的宗地（下称“标的宗地”）为专项用于“新型特种印制电路板关键技术研究、产品开发及应用建设”项目建设、运营的现代产业用地。

鉴于乙方于 2019年4月24日经标的宗地【**网上挂牌**】程序，竞（投）得标的宗地的国有建设用地使用权，为提高土地利用效率，保障标的宗地的开发建设，实现标的宗地的产业发展目的，甲、乙双方根据《汕头经济特区现代产业用地供应办法》规定，就标的宗地所涉及的投资、建设、发展等事项签订如下协议，作为标的宗地使用权出让合同的附件。

## 第二章术语定义

## 第1条 术语定义

### 1.1 术语定义

在本协议中，下述术语具有下列含义（以术语出现的先后排序）：

**本协议：**指协议各方主体就利用其竞（投）得的国有建设用地使用权进行投资建设，发展现代产业等有关事宜所签订的本《汕头经济特区现代产业用地发展监管协议》，包括协议附件及日后可能签订的任何本协议之补充修改协议和附件。

**现代产业：**指按照市人民政府公布的现代产业目录认定的以现代服务业和先进制造业等为核心的产业。

**法律（有关规定）：**指所有现行有效且适用于本合同标的的国家、广东省、汕头市各位阶法律、法规、规章及其他规范性文件。

**投资强度：**指项目用地范围内单位面积固定资产投资额。计算公式：  
投资强度=项目固定资产总投资÷项目实用地面积。

**固定资产投资总额：**以货币形式表现的在一定时期内建造和购置固定资产的工作量以及与此有关的费用的总称。包括建筑工程投资、设备投资及其他工程费用，不包括地价款。

**投产：**指本协议乙方的建设项目建设完毕并投入运作。

**土地产出率：**指本协议乙方建设项目投产后单位土地面积的产值。

**履约保证金：**指用于保证按照本协议约定的建设项目进度履行项目建设所缴纳的金额。

**退出机制：**指本协议甲方在乙方无法按约定履行项目建设和发展责任的情况下，依法收回乙方土地使用权的机制及相关配套制度。

违约责任：指本协议一方不履行协议义务或履行协议义务不符合约定所应承担的责任，以及法律规定的因违约行为应承担的责任。

补救：指在履行本协议发生不可抗力事件时，为挽救、弥补或减轻可能造成的损失等的措施。

索赔：指本协议履行期间，一方当事人因对方当事人的过错原因造成损失而向对方当事人提出费用补偿的要求。

书面形式：指协议文件、信函、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的形式。

## 1.2 其他

在本协议中：

元：指“人民币”，为中华人民共和国法定货币。

天（日）：指日历天（日），开始当天（日）不计入，从次天（日）开始计算，时限的最后一天（日）的截止时间为当天（日）24时。

## 第三章标的宗地基本情况

第2条 根据汕头市自然资源行政管理部门国有土地使用权【网上挂牌】公告，标的宗地基本情况如下：

2.1 宗地编号：WG2019-3

2.2 土地位置：龙江路北侧、珠峰路东侧、兴安路西侧

2.3 土地用途：新型特种印制电路板关键技术研究、产品开发及应用建设项目用地

2.4 使用期限：50年

2.5 用地总面积：  /  平方米

2.6 实用地面积：  38230.25  平方米

第 3 条 该地块出让成交后，竞得者不得以任何理由申请对用地规划条件进行变更。

#### 第四章产业定位

第 4 条 双方确认，标的宗地应专项用于现代产业“新型特种印制电路版关键技术研究、产品开发及应用建设项目（先进制造业--高端新型电子类）”的建设、生产、经营。

第 5 条 乙方保证标的宗地上的投资、建设、经营符合国家、省、市各项规定以及国有建设用地使用权公开出让文件的产业定位和园区规划要求。

第 6 条 如因国家产业导向政策调整或者地方经济发展需要调整产业定位的，须按相关法律规定报有关职能部门审批。

第 7 条 其他产业定位要求：

7.1 项目按汕头经济特区现代产业目录（2018 年本）先进制造业--新型电子内容进行建设

7.2 项目总投资不低于 7 亿元人民币。

#### 第五章投资强度

第 8 条 乙方应确保标的宗地上建设项目的固定资产投资总额，达到每亩实用地面积不少于人民币 1100 万元（大写：人民币壹仟壹佰万圆）的强度。

第 9 条 乙方应在本协议生效后 1 个月内，编制《项目投资进度计划》，并提交甲方及相关职能部门备案。

第 10 条 乙方应保证按《项目投资进度计划》，完成相关的投资义务，并按【月】向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

第 11 条 甲方及相关职能部门有权对标的宗地上项目实际投资强度、进度进行监督，自用地交付使用之日起至项目验收合格正式投产前，每三个月进行一次核查；自项目验收合格正式投产之日起至用地供应期限届满前，每两年进行一次核查，乙方应积极予以配合。

## 第六章建设规模

第 12 条 乙方应根据用地的规划条件进行建设，确保建设项目达到以下标准：

12.1 容积率：> 1.0 且 ≤ 4.0。

12.2 绿地率：> 10% 且 ≤ 20%。

12.3 建筑限高：≤ 60 米。

12.4 地面以上计容建筑面积：> 38230.25 平方米，≤ 152921 平方米。地面以上计容建筑面积包含阳台及悬挑实体面积。

12.5 建筑密度：≥ 30% 且 ≤ 60%

12.6 其他: 停车配建比例:  $\geq 10\%$ 。其中停车充电设施配建标准按照汕头市人民政府《关于印发〈汕头市关于加快新能源汽车推广应用的工作方案〉的通知》(汕府办[2016]56号)执行。

第 13 条 乙方应当严格按照经批准的施工建设文件组织、开展建设,不得擅自改变相关建设内容;确需改变的,应按相关法律规定办理变更手续。

## 第七章建设期限

第 14 条 乙方应在标的宗地交付使用之日起 6 个月内,开工建设,在 24 个月内完成项目的建设工作。

第 15 条 乙方应将经依法批准的建设项目施工设计文件和施工计划交甲方备案。

## 第八章项目进度履约保证金

第 16 条 乙方必须采用以下任一种方式提供项目进度履约保证:

16.1 履约保证金方式: 现金或出具银行保函, 履约保证金额标准按土地使用权出让成交价的 **20%** 计算。

上述履约保证的现金(或银行保函)在土地交付使用之前提交或缴交龙湖区发展和改革局; 项目进度主要指开工和竣工的时间进度节点。

第 17 条 履约保证金(或银行保函)由甲方按以下阶段返还:

17.1 取得项目工程施工许可证, 并按本协议约定时间开工建设的, 退回保证金(或银行保函)的 50%;

17.2 项目桩基工程全部完成并通过验收后，退回保证金（或银行保函）的30%；

17.3 全部主体工程完工并通过验收后，退回保证金（或银行保函）的10%；

17.4 项目全部工程通过验收并正式投产后，退回剩余全部保证金（或银行保函）。

## 第九章项目投产要求

第 18 条 项目投产前，乙方应按相关法律规定办理各项相关的审批或许可手续。

第 19 条 项目投产后，乙方应主动将建设项目的投资强度、土地产出率和园区开发规模等指标落实情况向甲方报告，必要时甲方可委托专业机构核验，乙方应主动予以配合。

第 20 条 乙方应确保自标的宗地交付之日起30个月内项目投入生产、经营。

第 21 条 乙方承诺标的宗地上的建设项目在竣工后两年内实现年产值不少于 1600 万元/亩（大写：人民币壹仟陆佰万圆/亩），在我市年完成入库纳税额不少于人民币 100 万元/亩（大写：人民币壹佰陆万圆/亩），第三年起年递增 10%，10 年内保证年递增不减，并承诺自本协议签订之日起 10 年内企业法定住所及税务关系不迁出汕头市龙湖区。

## 第十章项目用地退出机制

第 22 条 乙方在取得土地使用权后出现以下情况的，经甲方及市相关职能部门确认，启动项目用地退出机制，收回土地使用权：

22.1 未按基本建设程序相关规定及本协议约定进行投资、建设、运营的，经甲方或相关职能部门通知后拒不整改，或整改后仍未符合相关规定或约定。

22.2 因城市规划或区域产业调整，标的宗地不再适用本协议约定的产业用途，且乙方未能执行新产业的投资强度和投产要求等。

22.3 因乙方原因确无法继续执行本协议相关约定，单方申请退出本项目，且经甲方及市自然资源行政主管部门同意退出。

22.4 乙方违反相关规定，采取虚假方式骗取标的宗地。

22.5 本协议所依附的《国有建设用地使用权出让合同》依法解除。

因上述原因收回土地使用权的，已收取土地出让价款（不计息）予以退回，用地上盖物按残值评估予以补偿。但属本协议第 22.1、22.3、22.4 约定的，土地出让价款不予退回；属本协议第 22.5 条约定的，按《国有建设用地使用权出让合同》相关约定执行。

第 23 条 乙方未按国家、广东省、汕头市有关土地利用的政策、法律、法规进行标的宗地上项目建设的，按有关规定处理。

## 第十一章双方的权利义务

第 24 条 甲方的权利义务

24.1 根据汕头市产业政策和发展要求，为标的宗地上项目提供指导性服务。

24.2 积极向乙方提供国家、广东省、汕头市相关现代产业扶持优惠政策信息。

24.3 组织相关职能部门对乙方执行本协议约定的标的宗地上项目建设事项进行监督。

#### 第 25 条 乙方的权利义务

25.1 乙方注册地应在汕头市龙湖区，注册资本 40000 万元以上。

25.2 认同甲方的规划要求和投资环境条件。

25.3 严格按照国家、广东省、汕头市相关政策、法律、法规的要求和本协议约定的产业定位、投资强度等指标进行标的宗地上的项目投资建设。

25.4 在按相关法律规定及本协议约定的投资条件下，享受相应的现代产业政策扶持优惠。

25.5 自觉接受和配合甲方及相关职能部门对本协议约定的标的宗地上项目建设事项执行情况的监督。

## 第十二章 违约责任

#### 第 26 条 甲方的违约责任

因城市规划或区域产业调整原因导致标的宗地上建设项目无法实施，造成乙方经济损失的，在乙方妥善履行本协议约定各项相关义务的前提下，甲方应就实际经济损失给予乙方合理的赔偿或补偿。

#### 第 27 条 乙方的违约责任

27.1 乙方未按本协议第 25.3 条的约定进行标的宗地上的项目投资建设，经甲方或相关职能部门责令整改超过 6 个月仍不改正的，由有关职能部门按相关法律规定处理直至启动退出机制，用地出让价款返还和用地上盖物补偿等事宜按《汕头经济特区现代产业用地供应办法》第 34 条执行，乙方已缴纳的项目进度履约保证金不予退还。

27.2 乙方通过提供虚假文件、隐瞒事实、操纵、恶意串通等违法行为取得的用地使用权无效，且不得参加特区国有建设用地使用权供应活动；有关行政机关应当依法给予行政处罚；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

27.3 甲方按本协议第 19 条的约定对乙方各项指标的落实情况核验不达标的，有权责令乙方限期整改，乙方逾期 6 个月仍不改正，或改正后仍未达标的，由有关职能部门按相关规定处理。

第 28 条 因不可抗力或甲方原因导致乙方未能依约妥善履行相关义务的，不视为乙方违约；但前述相关原因消除后，乙方应当继续按约定要求履行各项投资、建设、发展义务；相应履行期限自相关原因消除后继续计算。

### 第十三章 保密义务

第 29 条 双方在签订、履行本协议过程中，共同形成以及从对方处所获取的文件、资料、信息等，除依法需公开或办理本协议约定事项需合理使用外，未经对方书面同意，不得擅自向任何第三方透露、扩散或转让。

第 30 条 本协议终止、解除的，不影响双方关于保密义务约定的效力。

#### 第十四章适用法律及争议解决

##### 第 31 条 适用法律

本协议效力、解释、履行及争议的解决等，适用中华人民共和国法律。

##### 第 32 条 争议解决

32.1 因履行本协议发生争议、分歧或索赔的，双方应协商解决，协商不成的，依照法律相关规定解决。

32.2 在争议、分歧或索赔依法解决前，协议双方当事人应继续履行其在本协议项下的所有义务并继续享有其在本协议项下的所有权利，在依法解决后按相关结果进行最终调整。

32.3 本章规定的争议解决条款在本协议终止、解除后继续有效。

#### 第十五章协议生效、变更、解除和终止

##### 第 33 条 协议生效

本协议自甲乙双方签章之日起生效。

##### 第 34 条 协议变更

本协议任何修改、补充或变更均须以书面形式并由甲乙双方签章方可生效。

##### 第 35 条 协议解除和终止

35.1 有下列情形之一的，协议双方可以解除本协议：

35.1.1 依照法律相关规定应予解除的

35.1.2 依照本协议第十章约定退出项目用地的

35.2 协议解除后，甲乙双方的权利义务即告终止。

35.3 协议双方履行完本协议全部义务，本协议即告终止。

## 第十六章附则

第 36 条经双方确认，可就本合同涉及事项相互发送通知至以下联系方式：

甲方：汕头市龙湖区发展和改革局 乙方：广东汕头超声电子股份有限公司  
通讯地址：龙湖区大北山路 3 号区 通讯地址：汕头市龙湖区龙江路 12 号  
财审大楼 9 楼

电话号码：88260393

电话号码：88192281

传真：88486391

传真：86-754-83931233

电子邮箱：

电子邮箱：

一方联系方式发生变更的，应及时以书面方式通知对方，否则需承担由此产生的责任。

第 37 条 本协议未尽事宜，可由双方协商一致后另行签订补充协议。本协议的附件及补充协议与本协议具有同等法律效力。

第 38 条 本协议以中文订立，一式 10 份，甲方执 2 份，乙方执 2 份，送汕头市自然资源局 6 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）