汕头市龙湖区现代产业用地项目发展监管协议

（本文本用于兴安路与松江路交界东北侧地块 ）

宗地编号：WG2021-65

签约时间：2021年12月3日

签约地点：汕头市龙湖区

**一、本协议双方当事人：**

甲方1：汕头市龙湖区发展和改革局

法定代表人：林广样

职务：局长

身份证号：

地址：龙湖区大北山路财审大楼9楼

电话：

甲方2：汕头市龙湖区财政局

法定代表人：洪瑞彬

职务:局长

身份证号：

地址：龙湖区大北山路3号财审大楼

电话：

甲方3：汕头龙湖工业园区管理办公室

法定代表人：黄鸿标

职务：龙湖工业园区党工委书记，龙湖工业园区管理办公室主任

身份证号：

地址：汕头市龙湖区珠津南路33号龙湖科技大楼3楼

电话：

乙方（中标人/竞得人）：汕头市美宝制药有限公司

法定代表人：蔡小虹

职务：总经理

身份证号：

地址：汕头市珠津工业区玉津南路13号

电话：

根据《龙湖区现代产业用地供应办法》和《 汕头市国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书 》（汕公资地〔2021〕65号(LH)），经甲乙双方同意，订立此协议。本协议甲方牵头部门为汕头市龙湖区发展和改革局，负责牵头协议的签订、相关公示以及联合相关政府部门对项目开展核查等事项，协议内出现的甲方为甲1、甲2、甲3三方共同承担。

**二、地块基本情况**

1、宗地编号： WG2021-65

2、土地位置：兴安路与松江路交界东北侧

3、土地性质：一类工业用地（M1）,

4、总用地面积（平方米）：

实用地面积：16505.1平方米（24.758亩）

5、容积率：≥1.0且≤4.0，16505.1平方米≤地面以上计容建筑面积≤66020.4平方米，该建筑容量指标，下限为刚性控制，上限可根据《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》第二十条进行调整。

建筑密度：≥30%。

 绿地率：≤20%。

6、建（构）筑物海拔限高：≤60米，该地块建（构）筑海拔限高还应符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、 建筑退让、消防等方面的要求。

7、停车配建比：按自然资源部门规定执行。

8、准入产业类别：专项用于现代产业项目（先进制造业-生物医药及医用器械)的建设、生产、经营。按龙湖区现代产业目录（2021年）先进制造业(生物医药及医用器械)类内容进行建设。

9、建设期限：自土地交付之日起6个月内动工开工建设（以取得施工许可证之日为准），自土地交付之日起30个月内完成竣工验收。

10、土地使用年期（年）：50年

三、甲方权利和义务

（一）甲方根据汕头市和龙湖区的产业空间布局和产业发展规划，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）甲方可委托专业机构，根据本协议约定，对乙方建设项目进展和完成情况进行核查。乙方未能达到本协议约定要求的，甲方可按照本协议书违约责任的约定进行责任追究。

（三）若乙方违反以下项规定，则由龙湖工业园区办收取乙方的项目违约金，并上缴区财政。

具体按以下阶段收取：

1、上述宗地的项目投资强度应达到1000万元/亩（折合15000万元/公顷）以上；项目年产值按实用地面积计算不低于人民币5000万元/亩（折合75000万元/公顷）；宗地上的建设项目年均纳税额不少于人民币500万元/亩（折合7500万元/公顷）,不足部分由企业补交违约金至人民币500万元/亩。

2、在该宗地的建设项目工程竣工验收（配套的服务设施应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收）合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后一年内，乙方应向甲方提出项目总投资额核验申请。若乙方未在上述期限内（即一年内）提出核验申请，则视为乙方违约，乙方需按该宗土地出让金的20%向甲方交纳违约金。项目工程竣工验收合格之日即为正式投产之日（正式投产日期乙方须报甲方备案），自正式投产之日起10年内，每两年进行一次核查。

3、乙方未经甲方批准，擅自转让、出租该地块或擅自变更股权、变更该地块用途的，应按甲方要求限期改正，同时应按该地块土地出让金的20%向甲方交纳违约金。

四、乙方权利和义务

 （一）乙方竞买取得的上述产业用地只能用于现代产业项目（先进制造业-生物医药及医用器械)的建设、生产、经营。

（二）乙方承诺：

1、上述宗地的项目投资强度应达到人民币1000万元/亩（折合15000万元/公顷）以上；项目年产值按实用地面积计算不低于人民币5000万元/亩（折合75000万元/公顷）；宗地上的建设项目年均纳税额不少于人民币500万元/亩（折合7500万元/公顷）,不足部分由企业补交违约金至人民币500万元/亩。

2、乙方应在本协议生效后1个月内，编制《项目建设投资进度计划》，并提交甲方备案。乙方应在土地交付之日起6个月内开工建设（以取得施工许可证之日为准），确保土地交付之日起30个月内完成项目工程竣工验收。

3、在该宗地的建设项目工程竣工验收（配套的服务设施应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收）合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后一年内，乙方应向甲方提出项目总投资额核验申请。若乙方未在上述期限内提出核验申请，则视为乙方违约，乙方需按该宗土地出让金的20%向甲方交纳违约金。项目工程竣工验收合格之日即为正式投产之日（正式投产日期乙方须报甲方备案），自正式投产之日起10年内，每两年进行一次核查。

（三）乙方在签订土地出让合同后，应按季向甲方书面报告项目进展情况，直至项目建成；项目建成后，乙方应于每两年后第一季度向甲方书面报告项目上两年度的运营情况。

（四）对于甲方或甲方委托的专业机构核验乙方建设项目的进展和完成情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

（五）乙方取得用地之后，土地使用期内注册地和统计关系归属地不得迁移出汕头市龙湖区。项目基建工程税收在龙湖区缴纳。没有在龙湖区缴纳基建税的，企业按在其他地方缴纳的基建税同等数额在龙湖区补交。

（六）本协议签订后，乙方出资比例结构、公司股权结构改变，应当事先报经甲方及土地行政主管部门的批准同意。

（七）乙方在项目建设运营过程中，应满足甲方及政府有关部门或法律法规关于建筑环保、节能减排等具体要求。

（八）出让期限届满，建设用地无偿收回。地上建（构）筑物采取残值方式予以适当补偿。

（九）因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，给予合理补偿。

五、法律责任

（一）乙方未经甲方批准，擅自转让、出租该地块或擅自变更股权、变更该地块用途的，应按甲方要求限期改正，同时应按该地块土地出让金的20%向甲方交纳违约金。拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门解除土地供应合同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。

（二）乙方在土地使用期内注册地或统计关系归属地迁出汕头市龙湖区的，甲方可提请土地主管部门解除土地供应合同，收回建设用地，返还剩余年期土地出让价款（不计利息），地上建筑物及构筑物按残值补偿。

（三）开工、竣工应按规定向甲方及自然资源部门申报备案，对于逾期开工、竣工的，乙方应缴纳违约金，违约金按《国有建设用地使用权出让合同》违约责任内容的标准计取。

（四）甲方有权将履约考核未通过的企业、关联企业及法人代表列入失信名单，并及时报送至市公共信用信息管理系统。失信主体不得参与汕头市城市更新、土地竞拍，并由各部门依照职责分工，依法依规实施联合惩戒。

（五）因人民法院强制执行需要处置现代产业用地，或者确需转让现代产业用地，按《龙湖区现代产业用地供应办法》第二十六条规定和要求执行。

六、争议解决方式

因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决。若协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

七、合同效力

本协议未尽事宜，可由双方协商一致后，经龙湖区现代产业项目领导小组会议同意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。

本协议以中文订立，一式20份，甲方1、甲方2和甲方3各执2份，乙方执2份，送汕头市自然资源局龙湖分局12份，均具有同等法律效力。

本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）