

编号：\_\_\_\_\_号

## 工业项目“标准地”投资建设监管协议

本协议双方当事人：

甲方：柳州市北部生态新区管理委员会；

法定代表人：                                ；职务：                                ；

通讯地址：柳州市北部生态新区杨柳路7号；

电                    话：    0772-2151016；    传

真：                                ；

乙方：                                ；

法定代表人：                                ；职务：                                ；

通讯地址：                                ；

电                    话：                                    ；    传

真：                                ；

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规、规章的规定，本着平等、自愿、诚实信用原则，经双方协商一致，订立本协议。

### 第一章 基本情况

**第一条** 本协议项下出让宗地编号为 G(2022)22号，宗地出让面积 39920.86 平方米（约 59.88 亩）。

项目名称：\_\_\_\_\_（已以下简称“项目”或“本项目”）

本协议项下的出让宗地坐落于 柳州市北部生态新区石碑坪镇新南大道与 G209 国道西北侧地块一

本协议项下出让宗地的用途为 二类工业用地。

本协议项下出让宗地的准入行业为 专用设备制造业。

**第二条** 一、乙方同意本协议项下宗地建设项目在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前开工，在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前竣工（包括绿化、道路及公建配套等）。乙方须在项目开工后 15 日内向甲方申报备案，并提供项目施工许可证及相关资料（复印件）。乙方未按期开工的，甲方有权提请相关部门停办该宗地相关业务，乙方由此产生的损失由其自行承担。乙方不能按期开工，应提前 30 日通知甲方，同时向自然资源部门提出书面延建申请，经同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

二、项目竣工约定期限届满前 30 日，乙方应向住建部门提出竣工验收申请，并通知甲方。竣工验收主要验收容积率、投资强度、建筑密度，竣工验收时上述指标任一项不符合协议约定的，责令限期整改，整改期最长不超过 6 个月。整改后仍不能达到本协议约定的，竣工验收不予通过。

三、乙方同意本协议项下宗地建设项目在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前投产。乙方不能按期投产，应提前 15 日向甲方提出书面延期投产申请，但延期不得超过一年。

四、乙方同意本协议项下宗地建设项目在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日之前达产。乙方不能按期达产，应提前 15 日向甲方提出书面延期达产申请，但延期不得超过一年。项目达产约定期限届满前 30 日，乙方应向甲方提出达产评估申请。达产评估主要评估亩均税收、企业规模、产出强度和环境标准，达产评估时上述指标任一项不符合本协议约定的，责令限期整改，整改期最长不超过 6 个月。整改后仍不能达到本协议约定的，达产评估不予通过。

五、乙方逾期未申请竣工验收、达产评估的，视同竣工验收、达产评估未通过。

六、甲方同意在交付土地时该宗地及周边环境应达到本条规定的土地条件：

（一）甲方承诺土地三通一平、回填夯实到建设标高、环境治理的标准和等级等达到工厂建设条件，由柳州市负责建设 50 年一遇防洪排涝体系工程，在柳工一期（启动区）工厂投产前完成建设，发挥防洪作用。

（二）土地挂牌出让后\_\_\_\_日内，甲方协助乙方完成土地产权证办理。

## **第二章 控制性指标要求**

**第三条** 本协议项下宗地建设项目应当符合下列要求：

- 一、建设项目自开工之日起 2 年内建成项目并投产；
- 二、投资强度不低于投资强度不低于 3653 万元/公顷；
- 三、容积率须不小于 0.98 且不大于 2.0，建筑系数不小于 42%
- 四、交地后第三个完整会计年度及以后的每个年度，年上缴税金不低于 155 万元/公顷；
- 五、项目达产后，年工业总产值不低于 4200 万元/公顷；
- 六、环境标准：项目投产后按相关行业标准达标排放；

### **第三章 甲方权利和义务**

#### **第四条 甲方应履行的义务：**

- 一、严格执行“净地”出让规定；
- 二、协调相关部门，协助乙方按本协议约定的期限及条件完成建设项目的开工建设、竣工验收、达产评估；
- 三、协调各职能部门为乙方办理建设、规划、环保、土地、税务、工商等相关手续；

#### **第五条 甲方享有的权利：**

- 一、监督、指导乙方按本协议约定的期限及条件完成建设项目开工建设、竣工验收、达产评估等工作，并享有对乙方建设项目是否通过竣工验收及达产评估的最终决定权。
- 二、竣工验收未通过的，甲方有权提请自然资源部门不予办理不动产权登记，乙方因此造成的损失由其自行承担。

三、竣工验收或达产评估未通过的，甲方有权提请有关部门依照国家、自治区和柳州市的规定纳入本级公共征信系统，依法提供查询或予以公示。

四、土地受让人在取得建设用地使用权后，应按照合同约定的开发利用条件使用土地。存在下列情形之一的，按照合同约定，出让人可无偿收回建设用地使用权。对地上建筑物的补偿，可事先约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置，并在土地出让合同中予以约定。

（一）除不可抗力外，因企业自身原因未按时开工，未按约定期限竣工、投产或超过规定延长期最长时限的，超过合同约定最长时限的；

（二）在使用过程中造成严重环境污染，经环境保护部门认定的。

五、建立工业用地项目土地利用绩效评估制度，工业用地项目土地利用绩效评估分别在达产阶段（达产评估）、达产后每3-5年（过程评估）、出让年期到期前1年（到期评估）等阶段进行，由园区管理机构或城区政府其他相关部门依据有关法律法规规定和土地出让合同要求组织实施，在达产评估、过程评估阶段，经城园区管理机构或城区政府其他相关部门评估认定不符合要求，按合同约定应当收回建设用地使用权的。

## **第四章 乙方权利和义务**

**第六条** 就乙方义务作如下约定：

一、承担并落实工程主体责任，确保工程符合相关规定，严格按照既定计划实施；

二、自觉接受甲方及相关政府部门的监督和指导，对检查提出的整改通知，须及时整改；

三、在本协议项下宗地建设项目同时符合本协议第三条各项规定条件前，乙方以受让地块的国有建设用地使用权进行融资的，乙方承诺抵押融资金额不超过国有建设用地使用权出让价款；

四、在达到本协议第二章第三条第一、二项规定条件前，乙方不得向第三方转让、出租受让地块的建设用地使用权及地上建筑物；

五、在达到本协议第二章第三条第一、二项规定条件前，乙方及其股东不得向第三方以通过股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权和地上建筑物；

**第七条** 在达到本协议第二章第三条第一、二项规定条件后，且符合《国有建设用地使用权出让合同》约定情形的，乙方有权将本协议下的全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让、出租或进行项目转让（含股权）。乙方承诺在作出转让、出租决定后 5 个工作日内书面通知甲方，同等条件下，甲方享有优先受让权、承租权。

**第八条** 本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权在符合前述条件向第三方转让后，本协议中载明的权利、义务随之转

移；向第三方出租后，本协议中载明的权利、义务仍由乙方承担。

**第九条** 该宗地拟建设项目须经过入园评审，且属于国家、自治区或柳州市优先发展的产业。

## **第五章 违约责任**

**第十条** 甲方未按本协议约定履行应尽义务，造成乙方经济损失的，应予以一定补偿，因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产评估延期的，企业承诺的时间期限可申请相应顺延。

**第十一条** 本协议项下宗地未按期开竣工或投资强度、建筑容积率、建筑密度任一指标不符合本协议约定，甲方可按照本协议及《国有建设用地使用权出让合同》的有关条款处理。

**第十二条** 在本协议约定的开工日期之前或达产之后，因企业自身原因无法开发建设或运营的，乙方可向甲方书面申请解除本协议，经出让人同意，收回建设用地使用权，返还剩余年期土地出让价款；该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，乙方应当及时清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整，如乙方未能及时清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整的，视为乙方同意由甲方自行处置；但甲方愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，经双方协商一致后可进行补偿。

**第十三条** 除不可抗力外，因企业自身原因未按时开工，未按约定期限竣工、投产或超过规定延长期最长时限的，甲方可提

请出让人无偿收回本协议项下宗地建设用地使用权；该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，如乙方未能及时清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整的，视为乙方同意由甲方自行处置；但甲方愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，经双方协商一致后可进行补偿。

**第十四条** 项目投产后，自乙方开具首笔产品销售发票之日起八年内，每一个会计年度乙方实际缴纳的税收低于最低标准所形成的差额，则相应扣减《投资合作协议书》中给予的财政资金扶持；本协议项下宗地年上缴税金（含减免税金）应不低于 155 万元/公顷。

**第十五条** 如乙方违反本协议任意一条规定，导致工业项目“标准地”出让目的无法实现的，乙方应按甲方的要求限期整改，如拒不整改或整改仍不符合要求的，甲方享有单方解除本协议的权利，并有权向有关主管部门提出处理意见，由有关主管部门依照有关法律、法规的规定处理，乙方应当承担甲方因此遭受的实际损失与预期利益所得，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、差旅费等实现债权的费用。

## **第六章 送达条款**

**第十六条** 与本合同有关的任何通知、函件等文件以及法律文书的送达地址为本合同中双方注明的通讯地址、电子邮箱。一方变更送达地址的，应当在变更之日起 3 日内书面通知对方，对



方在收到变更通知前，原送达地址仍为有效送达地址。任何一方均有权采用邮寄送达或电子送达两种形式进行送达。电子送达与邮寄送达具有同等法律效力。

## **第七章 争议解决**

**第十七条** 一、如协议双方在履行本协议过程中发生争议，双方应通过友好协商，妥善解决。如通过协商不能解决时，可向甲方住所地人民法院提起诉讼。双方以诉讼方式解决争议的，违约方应当承担守约方为诉讼而支出的所有费用，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费及诉讼财产保全担保保险费等。

二、如发生任何争议，及对任何争议向甲方住所地人民法院提起诉讼时，除争议事项或争议事项所涉及的条款外，双方应继续履行本合同项下的其它义务。本协议送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受协议整体或其他条款的效力的影响。

**第十八条** 免责条款。出现下列情形之一，导致本项目无法继续实施的，各方均不承担违约责任，由各方友好协商处理方案并对本协议的相关条款进行修订：

一、因战争、暴乱或严重的水灾、火灾、台风和地震等自然灾害不可抗力致本项目无法实施的。

二、法律明确规定的其他免责情形。

## **第八章 附 则**

**第十九条** 本协议之未尽事宜及对相关条款之修订，双方协

商解决，并应签订书面补充协议，本协议及补充协议为与本协议不可分割的有机整体，补充协议与本协议具有同等法律效力。

**第二十条** 本协议中条款若与双方签订的《投资合作协议书》中约定的内容或条款存在争议或矛盾的，以《投资合作协议书》约定的内容或条款执行。

**第二十一条** 本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人(委托代理人)

（签字或盖章）：

（签字）：

年 月 日

年 月 日