

2024JG01-G 地块监管协议

甲方：厦门市集美区人民政府

乙方：

乙方已竞得坐落于集美区 11-15 侨英片区天马路与华陵路交叉口西侧 A 地块(编号：2024JG01-G，下称“本项目”)国有建设用地使用权，现甲、乙双方就本项目相关义务约定如下：

一、转让要求

乙方必须整体自持本项目，不得转让，不得分割抵押。因经营不善无法维系或整体抵押处置、清算、破产或迁出园区等情形，乙方确需转让国有建设用地使用权的，或乙方无法完成低效用地整改的，由市级土地储备机构回购。国有建设用地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置价结合成新核定。

二、开发建设要求

(一) 开竣工要求

本宗地建设项目应在土地交付之日起 9 个月内开工；于开工之日起 24 个月内完成项目建设并完成所有验收；完成所有验收之日起 6 个月内投产。

乙方应根据土地出让合同的约定，在地块建设项目开工和竣工后 5 个工作日内，向出让人申报。甲方将配合出

让人对项目开竣工进行监管。

（二）环保要求

1. 本项目入驻工艺应符合《厦门市生态环境准入清单》及其实施细则的要求，合理布局，在敏感目标外围 100 米范围内，不得准入产生高污染或高噪声等生产工艺。

2. 根据天马水厂的环评要求，为保障天马水厂的供水水质安全，本项目应结合规划道路及绿化带建设，在地块南侧与天马水厂间应设置不少于 50 米的隔离防护带。

3. 本项目应严格落实车间废气密闭收集，集中处理，距离敏感目标外围 100 米范围外高空排放等污染防治措施，以减轻对周边敏感点的影响。

对本项目环评意见和具体环保要求，以环保主管部门对项目环境影响评价文件的批复为准。在该项目环评文件批准之前，该项目不得开工建设。

三、运营要求

（一）本项目固定资产投资强度不低于人民币 7548 万元/公顷（土地面积），固定资产投资总额不低于人民币 15991 万元。乙方在土地出让合同约定投产后的第一个完整会计年度，本项目用地范围内的固定资产投资总额、投资强度未达到上述要求的，乙方应按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，向甲方支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，甲方可要

求乙方继续履约。

（二）本项目年产出率不低于人民币 47170 万元/公顷（土地面积）。乙方在土地出让合同约定投产后的第二个完整会计年度，本项目用地范围内的年产出率未达到上述要求的，乙方应按照实际差额部分占约定总额的比例，向甲方支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

（三）在本项目用地范围内，自合同约定的投产时间下一年度起，乙方连续五个完整会计年度在集美区缴纳的税收总额不低于 8115 万元，年地均税收不低于 766 万元/公顷。考核期间，每年结束时需分别累计完成五年纳税考核总额的 10%、20%、40%、70%、100%。

乙方未完成年度纳税承诺额的，应在每个考核年度完成后的下一个年度的第一季度内向甲方缴交实际纳税额与承诺纳税额差额部分等额的违约金。五年考核期限结束时，若乙方在考核期间累计缴纳的税收总额达到考核总额目标的，甲方将在考核期限完成后下一个年度的第一季度内无息退还乙方缴纳的违约金。违约金收入按照市区财政体制进行分配。

项目税收考核期间，若乙方连续两年年税收未达到本协议约定要求的 50%，则市土地储备机构有权回购宗地国有建设用地使用权。国有建设用地使用权回购价格由市土

地储备机构按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置价结合成新核定。

（四）上述条款由集美区科技和工信局负责监管。乙方在收到甲方缴交相关违约金通知之日起三个月内应完成违约金的缴交，如未按期限缴交违约金，则乙方应自逾期之日起按银行同期贷款基准利率标准缴交逾期缴交违约金期间的利息。若乙方不能履行本协议第三条第（一）款至第（三）款相关约定内容，甲方将保留通过法律途径等手段予以追责的权利，同时记入信用档案，推送至厦门市集美区社会信用管理系统。

四、股权限制要求

乙方应在厦门市集美区注册成立全资子公司（或以其自身作为项目公司）负责开发建设本项目。未经甲方批准，乙方不得采取任何形式质押、赠与、出售或转让其对该项目公司的全部或部分股份。本市注册的工业企业（含仓储物流）竞得工业用地（含仓储物流）使用权的，不再成立新公司进行开发建设。甲方负责对项目持有期间项目公司股权和上一层级企业股东变化情况实施监管。

若乙方违反前述任一股权限制要求，自甲方或甲方授权的单位提出限期整改要求后，乙方未限期整改，甲方将保留通过法律途径等手段予以追责的权利，同时记入信用档案，推送至厦门市集美区社会信用管理系统。

五、改变用途或违反监管协议收回条款

本宗地只能作为工业用途，产业类型为结构性金属制品制造（行业代码 331），不允许乙方改变用途功能和产业类型（包括不得擅自改变土地用途和建筑功能，不得擅自加层、插层等改变建筑内部结构）。若乙方出现擅自改变土地用途、建筑功能或产业类型的情况，出让人及相关职能部门有权要求乙方限期整改。乙方逾期不整改或整改不到位的，出让人有权依据乙方的违约情形解除合同并收回全部用地。出让人收回用地时土地使用权收回价格按原出让价格结合土地剩余使用年限核定（需扣除土地出让合同定金部分，且不计利息），该宗地内已建的建筑物、构筑物及其附属设施一并收回且不予补偿，出让人还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。其中，建筑物、构筑物及其附属设施依法应当没收的，按照法律政策规定执行。

六、地块内配建的宿舍型保障性租赁住房建设监管要求

（一）本地块内宿舍型保障性租赁住房的转让要求、租赁监管等事项应遵守《厦门市产业园区利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房实施办法》（厦资源规划规〔2021〕13号）及《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》（厦房租赁〔2023〕14号）文件要求。宿舍型保障性租赁住房项目须按规定办理整体产权、整体持有、整体抵押，未经

厦门市人民政府批准不得转让；确需转让的，甲方依法享有优先购买权。

（二）甲方和住建、资源规划、市场监管、城管执法等部门依职责加强对宿舍型保障性租赁住房项目的全链条监管，对发现的违法违规违约行为依法进行处置。

（三）宿舍型保障性租赁住房的房源、租赁合同应当在住建部门所属的厦门市住房租赁交易服务系统备案。租金应当接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。

甲方负责对宿舍型保障性租赁住房租赁对象的监管，原则上以本企业员工或者同一产业园区内企业员工租住为主。剩余房源可面向社会出租。

甲方会同住建部门加强对宿舍型保障性租赁住房租赁合同约定租期、一次收取租金和押金、续租等租赁行为的监管。

七、本协议涉及到乙方的义务和责任，乙方控制或关联的项目公司均应遵守，若项目公司未遵守本协议，乙方应承担相应责任。

八、本协议适用于工业用地，自双方签字盖章之日起生效。

九、本协议壹式肆份，双方各执壹份，厦门市自然资源和规划局执壹份，厦门市土地发展中心执壹份。

（以下无正文）

(本页无正文)

甲方(盖章):厦门市集美区人民政府

法定代表人或委托代理人:

乙方(盖章):

法定代表人或委托代理人:

签订日期: 年 月 日

(注: 为成交之日起七个工作日)