

## X2024G05-G 地块监管协议

甲方：厦门市翔安区人民政府

乙方：

乙方已竞得坐落于翔安区 13-09 下潭尾片区莲亭一路与翔安大道交叉口西南侧地块（编号：X2024G05-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

乙方应整体自持本项目，不得转让、不得分割抵押。乙方因经营不善无法维系或整体抵押处置、清算、破产、迁出园区等情形，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，由甲方回购。土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。

乙方取得土地使用权后，将土地使用权及地上建筑物抵押或出租的，应提前三十日向甲方提出书面申请。甲方根据产业发展规划及园区环境影响评价等相关规定要求决定是否批准；未获得甲方书面同意，乙方不得进行任何形式的抵押或出租等处分行为。

以上事项甲方授权厦门市翔安区科技和工信商务局监管。

### 二、开发建设要求

#### （一）开竣工要求

本项目宗地建设必须于土地交付之日起 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。

乙方应根据本地块出让合同的约定，在地块建设项目开工和竣工后 5 个工作日内，向出让人进行申报。甲方将配合出让人对项目开竣工进行监管。

### （二）环保要求

1. 本项目的环保意见和具体要求以环境影响评价文件审批意见为准。在该项目环评文件批准之前，项目不得开工建设。

2. 乙方必须遵守本地块所在区域的区域环评要求。乙方应在项目成交后，开工建设前依法向厦门市生态环境部门报批环评审批手续。

## 三、运营要求

（一）本项目固定资产投资强度不低于人民币 9000 万元/公顷（土地面积），固定资产投资总额不低于人民币 15165 万元。本项目固定资产投资总额、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）在本项目用地范围内，自合同约定的投产时间第三年度起，乙方连续五个完整会计年度的土地产出率总额不低于人民币 164290 万元，年地均土地产出率不低于人民币 19500 万元/公顷（土地面积）。

（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厦门市缴纳的税收总额不低于人民币 6319 万元,年地均税收不低于人民币 750 万元/公顷(土地面积,不含关税、房地产相关税收及社会保险费,以税务部门出具的纳税证明为准)。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%。

若乙方原为翔安区纳税企业,则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翔安区缴纳的税收总额,应不低于乙方 2023 年在翔安区缴纳的税收的五倍+6319 万元。五年考核期间,乙方在每年完成其 2023 年在翔安区纳税额等额税收的基础上,每年新增税收需分别累计完成不低于 6319 万元的 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违约金,具体金额为该地块监管协议中三(三)税收要求计算的税收完成情况与承诺纳税额的差额。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。

以上事项甲方授权厦门市翔安区科技和工信商务局监管。

#### 四、配建宿舍型保障性租赁住房要求

(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，未经市政府批准不得转让；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。

## 五、股权限制要求

乙方应在厦门市翔安区注册成立全资子公司（或以乙方自身作为项目公司）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。

以上事项甲方授权厦门市翔安区科技和工信商务局监管。

## 六、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，产业类型为中成药生产（行业代码 274），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。

本条款甲方授权厦门市翔安区科技和工信商务局监管。

## 七、违约责任

双方认可本合同项下的要求、具体考核指标、违约条款及违约金计算方式等系双方结合项目地块业态发展要求协商确定的，不存在一方利用其优势地位误导或胁迫另一方，任何一方不得主张违约金过高而要求予以调整。

若乙方因违反本协议约定或未达到本协议约定的开发建设等要求，需按约定向甲方履行支付违约金、返还、赔偿等义务，经甲方书面催告后，乙方拒不履行，甲方有权作出要求乙方履行协议的书面决定，并根据法律规定程序向甲方所在地人



民法院申请强制执行。

甲方授权厦门市翔安区科技和工信商务局负责本协议项下的考核、通知、催告、作出要求履行协议的书面决定及申请强制执行等具体工作。

八、本协议书壹式肆份，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）

甲方（盖章）：厦门市翔安区人民政府  
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）