

J2025G03-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11-06后溪片区金岭北路与埔岭路交叉口西北侧地块（编号：J2025G03-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，确需转让自持部分的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。

二、开发建设要求

（一）开竣工要求

本项目应在土地交付之日起9个月内开工；开工之日起24个月内完成项目建设并完成所有验收；在完成所有验收后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. 乙方应确保入驻项目符合《厦门市生态环境准入清单（2023版）》及其实施细则的要求，优化布局，在居住区等环境敏感点100米范围内禁止设置产生高噪声、废气排放的工艺，以减轻对周边居民的影响。

2. 乙方应根据《厦门市建设项目环境影响评价与排污许可综合管理名录》办理相应的环保手续。

3. 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）固定资产投资要求：本项目固定资产投资强度不低于人民币7500万元/公顷（土地面积），固定资产投资总额不低于人民币2986万元。自本项目土地出让合同约定的投产时间后一年内，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，乙方应向甲方支付违约金，违约金以本项目国有建设用地使用权出让价款为基数，按照实际差额部分占约定总额的比例计算（总额比例与强度比例不一致时，按比例高者算）。乙方缴纳违约金后，甲方仍有权要求乙方继续履约。

（二）土地产出率要求：在本项目用地范围内，自本项目土地出让合同约定的投产时间第二个年度，乙方在集美区的年均土地产出率不低于50000万元/公顷（土地面积）。未达到上述要求的，乙方应向甲方支付违约金，违约金以本项目国有建设用地使

用权出让价款为基数，按照实际差额部分占约定总额的比例计算。

（三）税收要求：在本项目用地范围内，自土地出让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年地均税收不低于人民币1085万元/公顷（五年税收总额不低于人民币2160万元）。五年考核期间，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上一年度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。（注：乙方基于投产情况可以申请提前进行纳税考核，考核指标、方式及违约责任承担约定等均不变。但乙方申请经甲方同意后，不得再要求变更或顺延考核期。）

本项目税收考核期间，若乙方连续两年年税收未达到本协议约定要求的50%，则甲方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甲方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）乙方应在收到甲方缴交相关违约金通知之日起三个月内完成违约金的缴交，如未按期缴交违约金，则乙方还应自逾期之日起按银行同期贷款市场报价利率（LPR）标准缴交逾期缴交

违约金期间的利息，因逾期收取的利息不再予以退还。若乙方不能履行上述第（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。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。未经甲方批准，乙方不得采取任何形式质押、赠与、出售或转让该项目公司的全部或部分股份。

本协议签署后一个月内，乙方（项目公司）应采取将股权限制事宜向属地市场监督管理部门报备等合理措施。若乙方违反前述股权限制要求，自甲方提出限期整改要求后，乙方未限期整改或整改不到位的，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100102二类工业用地（工业厂房及附属设施），产业类型为纺织服装、服饰业(行业代码18)，不允许乙方擅自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、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，未经厦门市人民政府批准不得转让；确需转让的，甲方依法依规享有优先购买权。

(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、若乙方因违反本协议约定或未达到本协议约定的运营等要求，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。甲方授权厦门市集美区科技和工信局负责具体监管，包括不限于本协议项下的考核、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。

九、本协议适用于工业用地，自双方签字盖章之日起生效。

十、本协议生效后，因国家法律法规及政策的出台可能影响到本项目实施或甲方监管的，由双方另行确定并签署补充协议。

十一、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、厦门市自然资源资产发展中心各执壹份。

（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）