

2025XG08-G 地块监管协议

甲方：厦门火炬高技术产业开发区管理委员会

乙方：

乙方已竞得坐落于翔安区 13-03 新圩片区新曦大道与科创大道交叉口西北侧地块(编号：2025XG08-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

1. 乙方应整体自持本项目，不得转让，不得分割抵押。项目建成后应整体租赁，整体租赁对象应报经甲方审核同意。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处置的，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。

本项目确需整体转让，转让对象应为承租方，转让方案应报市政府研究同意。承租方取得土地使用权后不得再次转让。承租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，或承租方无法完成低效用地整改处置的，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。

2. 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；未获得批准，乙方不得进行任何形式的抵押或出租等处分行为。

二、开发建设要求

（一）本项目必须于土地交付之日起 9 个月内开工建设，于开工之日起 36 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。在合同约定的开竣工期限内，允许分两期建设。

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。入驻项目应符合《厦门市生态环境准入清单》及其实施细则的要求，合理布局，在西南侧村庄 100 米范围内禁止设置废气排放、高噪声的工艺。废气收集处理，达标排放。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）本项目建设时应遵守《厦门经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定。具体实施由甲方负责监督。

（四）本地块涉及古树名木，相关建设依据《厦门经济特区园林绿化条例》要求执行。

（五）本地块用地红线临近不可移动文物及保护范围和建设控制地带，乙方的建设和施工方案需征得相关主管部门的同意意见，应依据《中华人民共和国文物保护法》等相关法律法规规范要求执行；两处不可移动文物应依据省文物局要求，在市、区两级文物部门指导下做好保护管理工作。具体由甲方负责监督实施。

三、运营要求

（一）本项目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、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）本项目用地范围内，乙方及入驻企业投产后第三年度起连续五年，每年产值不低于 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后第三个年度起，乙方及入驻企业连续五个完整会计年度在厦门市火炬高新区缴纳的税收总额不低于 358209 万元，年地

均税收不低于 750 万元/公顷（土地面积，含减免、不含关税和房地产相关税收）。

乙方及入驻企业未完成年度纳税承诺额的，乙方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，若乙方及入驻企业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。

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。

五、股权限制要求

乙方可在厦门火炬高新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。

六、改变用途或违反监管协议收回条款

本项目只能作为工业用地用途，产业类型为电池制造（行业代码 384），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。

七、变更受让人条款

如乙方申请变更受让人，在签订变更受让人补充合同时，应与甲方同步签订本监管协议的三方补充协议，明确变更后的受让人作为本协议的履约主体。

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，厦门市自然资源资产发展中心执壹份。

（以下无正文）

甲方（盖章）：厦门火炬高技术产业开发区管理委员会
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）