

H2025G08-G 地块监管协议

甲方：厦门市海沧区人民政府

乙方：

乙方已竞得坐落于海沧区 05-06 一农片区孚莲路与东孚西路交叉口西北侧地块(编号：H2025G08-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（或其指定单位）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。

本项目如确需整体转让，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（或其指定单位）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）开竣工要求

1. 本项目应在土地交付之日起 6 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；项目完成所有验收之日起 6 个月内投产。

2. 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. 乙方应确保后续入驻项目符合《厦门市生态环境准入清单》及其实施细则和《厦门市生态环境管控单元环境管理清单》的要求。（1）在现有和规划的集中居住区（包括村庄、居住小区）、学校等敏感目标外围 100m 范围内，严格限制准入排放挥发性有机物、特殊气体的新建、扩建项目；（2）全市原则上禁止准入新、扩建炼油石化、煤化工、钢铁、有色金属冶炼（铜、铅、锌、镍、钴、铝、镁、硅等冶炼，钨、黄金等高附加值贵金属精炼及利用单质金属混配重熔生产合金的新材料除外）。

2. 根据规划环评要求，海沧水厂周边 200 米范围内不得兴建与水资源保护和利用无关的项目，具体以项目环评为准。为保护海沧水厂的水质安全，乙方应合理布局，将产污工艺设置在远离水厂一侧，以满足相关要求。

3. 相关环保手续的办理应根据《厦门市建设项目环境影响评价与排污许可综合管理名录》落实到位。

三、运营要求

（一）在本项目合同约定的投产时间后第一年度内，在本地块内的项目固定资产投资强度应不低于 5400 万元/公顷（含出让价款），固定资产投资总额不低于 31691 万元。若在本地块内的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，同时应在甲方提出的整改时间内进行履约。

（二）在本项目用地范围内，自土地出让合同约定的投产时间后第一年度起，乙方及本项目入驻企业连续五个完整会计年度在海沧区的年平均土地产出率不低于 9500 万元/公顷。若乙方及本项目入驻企业原为厦门市海沧区入统企业，则土地产出率要求以上述企业 2024 年在厦门市海沧区生产的产值为基数，自合同约定的投产时间后第一年度起，乙方及本项目入驻企业连续五个完整会计年度在海沧区的年平均新增土地产出率不低于 9500 万元/公顷。

（三）在本项目用地范围内，自土地出让合同约定投产时间后第一年度起，乙方及本项目入驻企业连续五个完整会计年度在厦门市海沧区缴纳的地均税收不低于 350 万元/公顷·年，五年税收总额不低于 10271 万元（以税务部门出具的纳税证明为准，不含关税、开发房地产、销售和出租不动产的税收、社会保险费及教育附加、地方教育附加等附加费；其中企业年度实际缴纳增值税=企业当年入库增值税-当年增值税退税-以前年度滚存的增值税退税，下同）。五年考核期间，每年结束时项目需分别累计完成不低于五年纳税考核

总额的 10%、20%、40%、70%、100%。

若乙方及本项目入驻企业原为海沧区入统企业，则自合同约定的投产时间后第一年度起，乙方及本项目入驻企业连续五个完整会计年度在海沧区缴纳的五年税收总和，应不低于上述企业 2024 年在海沧区缴纳的税收的 5 倍+10271 万元。五年考核期间，乙方及本项目入驻企业每年在完成其 2024 年在厦门市海沧区纳税额的基础上，截至当年累计完成的新增税收不低于 10271 万元的 10%、20%、40%、70%、100%。

若乙方及本项目入驻企业未完成年度纳税承诺额，乙方应于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。如乙方未按协议期限缴交违约金，应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。五年考核期限结束时，若乙方及本项目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）乙方基于投产情况可以申请提前进行产值、纳税考核，考核年限、指标、方式及违约责任约定等均不变。但乙方申请经甲方同意后，不得再要求变更或顺延考核期。

四、股权限制要求

乙方可在厦门市海沧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。

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，产业类型为有色金属合金制造（行业代码为 324），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、租赁合同应当在住房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，原则上以乙方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、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、本协议书甲方指定区科技和工信商务局负责监管，海沧区财政局、海沧区市场监管局、厦门市自然资源和规划局海沧分局等部门根据职责配合监管。

九、本协议自双方签字盖章时生效。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）

(本页无正文)

甲方 (盖章) : 厦门市海沧区人民政府
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)