

H2025G11-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 05-13 海沧港区片区角嵩路与青礁东二路交叉口东南侧地块（编号：H2025G11-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。

乙方取得国有建设用地使用权后，将国有建设用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

本项目应在土地交付之日起 9 个月内开工；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。

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. 地块北侧约 119 米为青礁村院前社，西侧约 89 米为青礁村，东侧约 104 米为困瑶村，本项目应符合《厦门市生态环境准入清单》及其实施细则、《厦门市生态环境管控单元环境管理清单》的要求，合理布局，在现有和规划的集中居住区（包括村庄、住宅小区）、学校等敏感目标外围 100 米范围内，禁止准入高噪声、废气排放的工艺。

2. 若今后项目实际建设涉及重有色金属矿采选业、重有色金属冶炼业、铅蓄电池制造业、电镀行业、化学原料及化学制品制造业、皮革鞣制加工业等六大重点行业或电镀工序，排放铅、镉、铬、砷、汞五类重点重金属，则需开展重点行业重点重金属污染物排放“等量置换”或“减量置换”。

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 3900 万元/公顷（土地面积），固定资产投资总额不低于人民币 53853 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) 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下一年度起连续五个完整会计年度, 乙方在海沧区的年均土地产出率不低于 9500 万元/公顷 (土地面积)。

(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海沧区缴纳的年地均税收不低于人民币 675 万元/公顷 (五年税收总额不低于人民币 46604 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。

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

本宗地只能作为二类工业用地(工业厂房及附属设施),产业类型为电气机械和器材制造业—电池制造(行业代码384),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、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、甲方授权由厦门市海沧区科技和工信商务局负责本协议约定的监管事宜，厦门市海沧区财政局、厦门市海沧区市场监管局、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、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）