编号：

# 苏州市区
# 产业项目投资发展监管协议

年　月　日

为坚持土地资源紧凑集约利用发展方向，保证区域产业发展目标实现，促进产业用地的有效监管，经甲乙双方（甲乙丙三方）友好协商一致签订本协议：

## 一、本协议双方当事人

**甲方：** 苏州国家高新技术产业开发区管理委员会

地址： 苏州高新区科技城科普路 58 号

法定代表人：吴琦

联系电话：

开户银行：

账号：

**乙方：** _____（土地竞得人）

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

**丙方：** 苏州科技城管理委员会（甲方委托方）

地址： 苏州高新区培源路 3 号软件大厦 6 号楼

法定代表人：叶其中

联系电话：

开户银行：

账号：

## 二、地块基本情况

宗地编号：

地块坐落：浔阳江路东、秦岭路南

土地用途：工业

用地面积：61787.5平方米

出让年期：30 年

项目名称：

项目总投资额：

产业准入类别：通用设备制造业

## 三、甲方权利义务

**第一条** 甲方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等提供相关服务。

**第二条** 甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及核验结果向属地自然资源主管部门提交具体建议（包括有关情况说明）。

**第三条** 甲方有权自行或委托相关机构按照本协议约定核查项目履约情况。乙方违反本协议的，甲方有权依法追究乙方的法律责任。

**第四条** 甲方应按照所在区工业企业资源集约利用综合评价实施细则规定，自乙方投产后每年对乙方进行资源集约利用综合评价，并在投产六年后对乙方项目年均实缴税收进行整体测算。

测算起算时间为取得“竣工验收备案表”6个月后的次年，计算标准以该出让宗地范围内测算年度企业实缴税收总额除以出让宗地总面积。

**第五条** 除另有约定外，甲方负责对出让宗地进行土壤环境质量调查评估，调查评估结果作为环境本底资料留存。

**四、乙方权利义务**

**第六条** 乙方取得出让宗地主要用于开发建设_____项目。乙方入驻项目需符合挂牌出让文件要求，达到以下条件：

1、亩均投资强度不低于 1000 万元；

2、投产后亩均税收不低于 75 万元；；

3、投产后全员劳动生产率不低于_____；

4、计容建筑面积不少于_____平方米；

5、单位工业增加值能耗水平不高于_____吨标准煤；

6、符合环保要求。

**第七条** 乙方在开发过程中须按出让合同和本协议约定、出让宗地挂牌文件、建设项目规划设计条件以及项目规划建设方案等要求进行开发建设。

**第八条** 乙方应按照出让合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。

**第九条** 乙方应按照出让合同的约定如期开工建设和竣工。乙方在签订出让合同之前应向丙方分别提交1万元/亩的开工银行

履约保函和竣工银行履约保函。履约保函有效期均为4年，自乙方签订本协议之日起算。该出让宗地取得住建部门核发的《建设工程施工许可证》，且所有土建工程的《建设工程施工许可证》注明的建设规模总和与《建设工程规划许可证》注明的建设规模基本相符，乙方有权向甲方取回开工银行履约保函原件；在取得整体“竣工验收备案表”后，乙方有权向甲方取回竣工银行履约保函原件。如乙方违反本条约定逾期开工或竣工，乙方应按照本协议第二十条约定承担相应的违约责任，乙方应承担的违约金将直接从履约保函中扣除。

**第十条** 在土地使用年限内，根据该地块挂牌出让文件要求，乙方承诺出让宗地建筑物须符合以下第三种出租转让要求。

（一）可出租，可转让但不得分割转让；

（二）可出租、按幢或按层且不低于计容面积____平方米作为最小分割单元转让，分割转让的计容面积不超过总计容面积的50%。

（三）原则上不得出租且不得转让，确需出租转让的，须取得甲方书面同意意见。

（四）可出租、按幢或按层且不低于计容面积____平方米作为最小分割单元转让，分割转让的计容面积不超过总计容面积的70%，其余部分须自持，自持部分仅用于出租，不可转让。

（五）_____

**第十一条** 挂牌出让文件中土地用途为工业（研发）、工业（总部经济）、工业（文化创意）、科教（研发）、科教（总部经济）、科教（文化创意）用地，上述第十条明确可以转让或出租的，须符合一定的要求。项目用地整体取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，乙方方可转让或出租，且受让方或承租方均须取得甲方的同意。同时，受让方或承租方须具备以下资格：（1）受让方或承租方须是在地块所在镇（区、街道）注册登记、依法纳税的企业或分支机构或其他组织；（2）受让方或承租方必须按照相关文件规定进行认定；（3）承租方租赁以3年为一个周期，期满后的续租须经甲乙双方审核同意，且承租方不得进行转租、分租；（4）受让方发生转让、出租行为的，新受让方或承租方须经甲乙双方同意，并符合本条款要求。

**第十二条** 挂牌出让文件中土地用途为工业（标准厂房）项目用地，上述第十条明确可以出租或转让的，须符合一定的要求。其项目用地整体取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，乙方方可出租或转让，且承租方或买受方须经甲方同意。同时，承租方和买受方须具备以下资格：（1）须是在地块所在镇（区、街道）注册登记、依法纳税的企业或分支机构或其他组织；（2）转让时买受方的前三年平均入库税收达到出让公告要求；（3）承租方租赁以3年为一个周期，期满后的续租须经甲乙双方同意，且承租方不得进行转租、分租；（4）买受方发生转让、出租行为的，

新买受方或承租方须经甲乙双方同意，并须符合本条款要求。上述第十条明确可以分割转让的，乙方编制的规划建设方案应明确自持面积及具体位置（行政办公及生活服务设施须在自持范围内），细化分割转让面积及具体位置，且须经甲方审核同意后，方可报规划部门审批。

**第十三条** 挂牌出让文件中土地用途为工业用地，上述第十条明确可以出租的，乙方首次出租土地使用权必须符合以下条件，一是付清土地出让金,并领取《不动产权证书》；二是项目用地地面建筑物全部竣工 5 年后方可出租；三是承租方须取得甲方的同意。

**第十四条** 乙方或出让宗地的开发建设主体须在地块所在镇（区、街道）依法注册登记，注册地、纳税地、经营所在地“三地合一”。在出让宗地的使用期限内，乙方或出让宗地的开发建设主体不得迁出地块所在镇（区、街道），如其股权结构、主营业务等发生重大变化，应当确保本协议目的实现不受妨碍、不对本协议的履行和项目的正常运营造成不利影响，并应事先详尽书面通知甲方。

**第十五条** 乙方自取得“竣工验收备案表”后6个月内须确保项目投产，投产后6年内每年资源集约利用综合评价等级应不低于 B 级，每年亩均税收不低于本协议第六条约定数额的70%，6年内整体测算年均亩均税收不得低于本协议第六条约定数额。

**第十六条** 挂牌出让文件中明确可以分割转让或出租的，乙方须通过物业管理等综合手段来确保转让受让方和承租方不改变用地功能用途、达到出让宗地产出效益要求、落实安全生产责任、达到环保标准。

**第十七条** 在建设用地使用权收回前，乙方须进行土壤环境质量检测和评估，如检测和评估不合格的，乙方须负责土壤修复并承担全部修复费用。

## 第四章 特殊约定

**第十八条** 该地块须“拿地即开工”，即地块成交之日起60天内须取得建筑工程施工许可证。

## 第五章 违约责任

**第十九条** 乙方应按本协议和出让合同内容履行约定。除本协议另有约定外，乙方如违反其中任何一条，应按甲方要求限期进行整改，如未能按期整改的，甲方可按不高于出让宗地土地出让金的20%向乙方收取违约金；如乙方拒不整改且情节严重的，甲方有权依法对土地进行处置。

**第二十条** 乙方违反本协议第九条约定，未能按出让合同约定时间开工建设或竣工的（政府原因除外），每延期一日，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额万分之一的违约金。对逾期一年以上未开工的,将按《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第53号）处置。

**第二十一条** 乙方应按本协议第十五条内容履行约定，如乙

方在测算周期内未能达到约定税收标准，应承担违约责任，差额部分以违约金形式，在每个测算周期后的三个月内一次性支付给甲方，乙方未能在三个月内完成支付的，应按日向甲方交纳相当于差额税收金额万分之三的滞纳金。如乙方6年整体测算税收达到约定税收标准,但因年度测算税收未达到要求缴纳违约金的，甲方应在整体测算后三个月内予以退还。如乙方6年整体测算税收未能达到约定税收标准，年度测算时已缴纳的违约金抵扣作为整体测算应缴纳违约金的一部分。

**第二十二条** 针对乙方不同程度的违约行为，在由甲方追究其违约责任的同时，甲方有权向征信主管部门进行推送，将其列入公共信用信息平台中的失信企业。

## 第六章 不可抗力

**第二十三条** 协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成本协议部分或全部不能履行的，可以部分或全部免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

## 第七章 争议解决

**第二十四条** 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，双方应友好协商解决。协商不成的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

## 第八章 其他

**第二十五条** 本协议中出让土地基本情况、出租和转让要求、税收要求等信息，根据出让公告及须知对地块的相关要求确定。实缴税收以苏府办[2017]239号文件中工业企业资源集约利用综合评价工作明确的计算口径为准。

**第二十六条** 省级以上开发区实际管辖范围内的地块，由省级以上开发区管委会作为甲方签订双方协议；省级以上开发区实际管辖范围外的地块，由地块所在区区政府作为甲方签订三方协议，具体委托丙方履行和实施该协议内容，并对丙方履行和实施情况进行核查。

**第二十七条** 本协议一式四份，甲乙双方各执两份（三方协议的甲丙两方各执一份，乙方执两份），均具有同等法律效力。在签订出让合同之前，乙方应将其中一份协议提交给地块所在区自然资源主管部门。

**第二十八条** 本协议自甲乙双方（三方协议的为甲乙丙三方）签字盖章之日起生效。

**第二十九条** 本协议如有未尽事宜，原协议主体应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为签章页）

甲方：

（盖章）

法定代表人或授权代表：

（签章）

签订日期：

乙方：

（盖章）

法定代表人或授权代表：

（签章）

签订日期：

丙方：

（盖章）

法定代表人或授权代表：

（签章）

签订日期：