

编号： TNXY2021XXX

常州市天宁区人民政府
青洋北路东侧、洋岐路北侧（QL010130-01）
地块投资发展监管协议

签订日期： 年 月 日

投资发展监管协议

甲方：常州市天宁区人民政府

乙方：

根据省政府办公厅《关于改革工业用地供应方式促进产业转型升级企业提质增效的指导意见》(苏政办发〔2016〕93号)、《中共常州市委、常州市人民政府关于深入推进节约集约用地的意见》(常发〔2015〕5号)和《市政府关于印发<关于促进土地资源高效优配推动产业高质量发展的若干意见>的通知》(常政发〔2019〕60号)等文件中关于节约集约用地、建立“双合同”管理机制的相关要求，为进一步提升工业项目质量和水平，促进土地节约集约利用，甲乙双方依据项目评审内容及挂牌文件要求，订立本协议。

一、地块基本情况

宗地编号：QL010130-01；

土地位置：青洋北路东侧、洋歧路北侧；

土地用途：工业用地；

总用地面积（平方米）：21130；

供应面积（平方米）：21130；

供应方式：☒出让（年期：30年）☐先租后让

容积率： $1.0 \leq R \leq 2.5$ ；

准入产业类型：通用设备制造业；

项目总投资额（万元）： ≥ 15000 ；

项目在2023年12月31日之前投产。所称“投产”，认定标准为：项目建设完成且设备调试完成后，乙方正常组织生产并可生产出合格产品。

二、基本要求

（一）甲方有权核验乙方建设项目的开（竣）工时间、土地利用情况（建设规模）、投资强度、产出效益、环保要求等事项落实情况，经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

（二）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区政府提交具体建议（包括有关情况证明）。

（三）乙方自接收土地后一个月内，在用地现场显目位置设置用地信息公示牌，公示出让地块的位置、用途、面积、出让年限、土地使用条件、合同价款等信息，以方便社会监督。

（四）乙方遵守本协议约定的土地使用各方面的要求，开工、竣工、投产、达产、环保、安监等情况应以书面形式及时函告甲方，主动配合甲方的监管，并向甲方提供相关资料。由于乙方的原因导致本协议相关要求无法认定的，视为未达到协议要求，甲

方可以按照本协议约定追究乙方违约责任。

三、项目用地监管内容

(一) 产业类型。乙方取得的上述工业用地用于 通用设备制造业 的项目建设。如需变更，需要书面报经甲方同意。

(二) 投资规模。乙方项目总投资额不低于 15000 万元，亩均投资不低于 450 万元；固定资产总投资不低于 1 万元，投资强度不低于 1 万/亩。

(三) 产出效益。乙方同意按照本条第 1 项约定履约。

1. 乙方出让项目确保在开出第一张增值税发票后每满五个完整会计年度时，年亩均税收不低于人民币大写 叁拾叁 万元 (小写 33 万元)。

2. 乙方先租后让项目确保在租赁期届满前，年亩均税收不低于人民币大写 1 万元 (小写 1 万元)。转为出让土地后，每满五个完整会计年度的年亩均税收不低于人民币大写 1 万元 (小写 1 万元)。

(四) 环境影响。乙方要按照建设项目有关环境保护的法律、法规和规章执行，防控环境污染。对从事特定行业的疑似污染地块，在土地收回前，须进行土壤和地下水水质环境质量检测和评估。

四、监管工作程序

(一) 投产考核。在本协议约定的投产日期后 1 个月内，乙

方应向甲方提出项目开竣工时间、土地利用情况（建设规模）、投资强度以及其他出让（租赁）合同和监管协议约定内容执行情况的核验申请，如因客观原因未按期投产，经区政府批准，可重新约定投产日期，并按本项约定的期限申请考核。

（二）达产考核。出让项目中乙方同意自在开出第一张增值税发票后每满五个完整会计年度，由区发改局组织对本合同项下宗地范围内的工业项目年亩均税收进行考核。先租后让项目中乙方同意自转为出让土地后每满五个完整会计年度，由区发改局组织对本合同项下宗地范围内的工业项目年亩均税收指标进行考核。乙方需在每满五个完整会计年度之后1个月内，向甲方申请，并配合区发改局开展考核工作。

（三）届满考核。先租后让项目中乙方须在租赁期届满前1个月，向甲方申请，并配合区发改局开展先租后让项目租赁期满考核工作。出让和先租后让转出让后，乙方需要继续使用本合同项下宗地的，需在出让合同约定的使用期限届满前一年，向甲方申请综合评估考核。

（四）绩效管理。项目投产后，乙方应当自愿配合甲方对项目开展亩均投入、产出、利税、能耗、排污等指标的绩效评估，并服从甲方根据评估结果实施相对应的管理政策。

五、违约责任和本协议的终止

(一) 乙方未按本协议约定向甲方提出项目投产、达产、出让(租赁)年期届满等各阶段考核申请的,甲方有权要求乙方限期提交,乙方逾期不提交的,视为未达到土地出让(租赁)合同和本协议要求,按照本条第(二)、(四)、(五)、(六)款的约定承担违约责任。

(二) 乙方未按本协议约定日期投产的,每延期1日,甲方按出让(租赁)合同总价款的万分之1收取违约金。乙方按本协议约定日期投产的,由区发改局组织相关部门进行核验,项目投资总额和投资强度未达到土地出让合同和本协议约定标准的,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(如两项指标均未达标,则两项差额部分占约定指标的比例需累加),向甲方支付相当于同比例合同总价款的违约金,并继续履约。

(三) 乙方违反本协议关于产业类型约定的,甲方有权要求乙方限期整改。乙方逾期不整改的,甲方有权提请收回国有建设用地使用权,退还除出让(租赁)合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息)。

甲方和乙方同意宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施,按照本条第1项约定履行:

1.由甲方收回地上建筑物、构筑物及其附属设施,并根据收

回时本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予乙方相应补偿；

2.由甲方无偿收回本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施；

3.由乙方移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

（四）达产考核中，如乙方年亩均税收低于本协议约定最低标准的，按照本条第2项约定履行：

1.按照合同约定收回土地使用权，返还剩余年期的合同价款，不计利息，由甲方收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予乙方相应补偿。

2.乙方按照本协议约定的年亩均税收补足全部差额后继续履约。

（五）租赁土地在租期届满前，对于租期内开出第一张增值税发票后至少满一个完整会计年度的工业项目，按会计年度核算其年亩均税收（包括增值税、企业所得税、个人所得税等），亩均税收达到本协议约定最低标准的，办理租赁土地转相应年期协议出让手续；未达到项目监管协议约定最低标准的，可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求用地单位支付相当于同

比例合同总价款的违约金，并给予企业 2 年的整改期限，按原租金标准办理续租手续。

对于租期内开出第一张增值税发票后不满一个完整会计年度的，按实际缴纳的税额核算已产生的亩均税收。亩均税收达到本协议约定最低标准的，通过验收，办理租赁土地转相应年期协议出让手续；未达到项目监管协议约定最低标准的，直接收取合同总价款的 1% 的违约金，并给予企业 2 年的整改期限，按原租金标准办理续租手续。

如乙方经 2 年整改后考核仍然达不到约定条件的，按照本条第 1 项约定履行：

- 1.按照合同约定收回土地使用权，地上建（构）筑物经评估后有偿收回；

- 2.续签 5 年期的租赁合同，租金标准按照签订租赁合同时点评估讨论确定地价的 2 倍约定；

- 3.乙方按照本协议约定的年亩均税收补足差额后签订 5 年期的租赁合同，租金标准按照签订租赁合同时点评估讨论确定的地价约定。

（六）出让年期届满考核中，乙方经综合评估考核认定达到相关标准的，国有建设用地使用权出让合同出让人应当批准乙方的续期申请。乙方未在规定时间内申请综合评估考核或经综合评

估考核认定不符合标准的，国有建设用地使用权出让合同期限届满后终止，出让人无偿收回土地使用权，乙方应依照规定办理土地使用权注销登记，交回国有土地使用证。

（七）宗地使用造成严重环境污染，经环保部门认定，甲方有权提请无偿收回土地使用权，并要求乙方承担全部的环境修复费用。

甲方和乙方同意宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施，按照本条第1项约定履行：

1.由甲方收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予乙方相应补偿；

2.由甲方无偿收回本宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施；

3.由乙方移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

对于乙方从事过有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制革等行业生产经营活动，以及从事过危险废物贮存、利用、处置活动的用地，甲方提请收回土地使用权前，乙方应委托有资质的检测机构进行污染场地调查，检测土壤和地下水地质环境并承担相应检测费用，且乙方有义务将土壤环境恢复至该土地出让

前的同等水平。如需进行生态修复的，乙方应当承担全部环境修复费用。

（八）宗地的《国有建设用地使用权租赁合同》或《国有建设用地使用权出让合同》提前终止的，本协议自动提前终止。

（九）本协议提前终止后，地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿标准由甲方根据评估研究确定，但地上建筑物、构筑物及其附属设施根据法律规定或者其他协议已经获得补偿的，则乙方不能再要求甲方再给予任何补偿。

（十）乙方依据本协议承担违约责任，不影响区相关行政主管部门依据有关法律规定和宗地的出让（租赁）合同追究其相关法律责任。

六、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，提交常州仲裁委员会仲裁。

七、合同效力

（一）本协议一式两份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份。

（二）本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（三）本协议其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

八、以下为签署页。

甲方（章）：

乙方（章）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

年 月 日