

启东市 2021m²

编号: G24053 号

启东市投资发展监管协议



二〇二四年十一月

为全面落实节约集约用地政策，加强产业用地出让全生命周期管理，全面提升产业项目绩效产出，保证区域产业发展目标实现，根据相关法律法规及启东市人民政府办公室《关于进一步加强工业用地出让管理若干规定（试行）》的有关要求，经甲、乙双方同意，签订本协议：

一、本协议各方当事人

甲方： 江苏省启东经济开发区管理委员会

地址： 江苏省启东市汇龙镇林洋路 500 号

联系电话： 13962896268

联系人： 高峰

传真：

邮政编码： 262200

乙方： （以下简称“乙方”）

地址：

联系电话：

联系人：

传真：

邮政编码：

开户银行：

账号：

二、地块基本情况

宗地代码： 320681100230GB00088

地块座落： 启东经济开发区小效村 5、6 组

项目名称： 西乐器制造

土地用途： 工业用地

用地面积： 20031 平方米

土地使用年期： 50 年

项目总投资： 不低于 15000 万

项目固定资产总投资： 不低于 9000 万

注册资本： 若新注册，则注册资本不低于 740 万美元。

若属于启东原有公司新增用地，则注册资本
增资不低于 740 万美元。

实到注册资本： 若新注册，则注册资本实际到账不低于
185 万美元。若属于启东原有公司新增
用地，则注册资本实际新到账不低于
185 万美元。

产业准入类别： 西乐器制造

产业代码： C2422

产能规模： 单簧管 3 万支、萨克斯 3 万支、铜管乐器 2
万支、长笛 2 万支/年

三、甲方权利义务

(一) 甲方应根据南通市及启东市的产业政策和发展要求，为产业项目的土地交付、规划设计、建设运营等提供相关服务。

(二) 甲方有权自行或委托相关机构按照本协议书核查项目履约情况。若乙方违反本协议书的有关规定，甲方有权依约追究乙方的法律责任。

四、乙方权利义务

(一) 乙方取得的上述地块主要用于发展西乐器制造项目，乙方入驻项目须符合启东市产业发展要求，同时承诺并保证遵守以下约定：

1、上述宗地的项目总投资额不低于15000万元；其中固定资产投资不低于9000万元，项目固定资产投资强度不低于300万元/亩。

2、项目在签订《国有建设用地使用权出让合同》后 6 个月内开工，开工期限起 18 个月内竣工投产。所称“投产”，认定标准为：可生产出销售的产品，并形成开票销售；投产认定由甲方组织开展；乙方须在本协议约定的投产日期之后，向甲方申请投产认定，并配合甲方开展投产认定工作。具体由发改部门进行核定。

3、项目在竣工投产后 36 个月内达产。项目达产后年

度销售不低于人民币大写 壹万伍仟 万元（小写 15000 万元），具体由发改部门进行核定。年纳税总额不低于人民币大写 玖佰 万元（小写 900 万元），亩均税收不低于人民币大写 叁拾 万元/亩（小写 30 万元/亩）。纳税总额以所在地税务部门核算统计的数据为准。

（二）乙方在签订《成交确认书》后，须持已生效的《启东市投资发展监管协议》原件与自然资源行政主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》）。

（三）乙方应在项目达产后，主动配合甲方的产业项目用地绩效达产评价，如实提供相关材料。拒不配合的，视为乙方违约。

（四）乙方在土地《出让合同》约定的使用年限届满需要继续使用的，应在期限届满前一年提出续期使用申请，并由甲方进行综合评价。乙方未提出续期申请，或综合评价不符合约定条件的，或乙方提出的续期申请未获批准的，建设用地使用权到期后本协议自然终止，由出让方依法收回建设用地使用权。

五、土地交付

（一）接地人应在付清出让成交价款后 5 日内主动向出让方提交《土地交付申报单》及出让价款缴纳凭证申请交地。土地交付时间按出让《出让合同》第六条第一款约定执行。

土地交付条件：地上无房屋的自然地形。水泥地坪、地下建筑物、地上及地下管线等及周围水、电、路、气等基础设施均为目前现状。如需改造、建设，由乙方自行按各相关技术规范要求执行，涉及的所有费用由乙方自付。

接地人已按《出让合同》约定交纳土地出让价款后，逾期未申报交付土地的，视为接地人已按约定条件在接地人付清出让成交价款之日交付土地。

甲方与乙方对土地交付时间协商延期的，应当事先征得出让人的同意。

（二）乙方已按《国有建设用地使用权出让合同》约定履行国有建设用地使用权出让价款支付义务的，有权要求甲方按本合同约定的时间和条件交地。乙方未按约定履行国有建设用地使用权出让价款支付义务的，甲方有权拒绝交地。

（三）甲方凭启东市自然资源和规划局出具的《交地联系单》，在交地前3日将交地时间、地点等通知乙方，乙方应按时前来办理接地手续。交、接地完成后，由甲方、乙方双方经办人在《国有建设用地交地确认书》上签字盖章。

（四）乙方不得以任何理由拒绝接地。乙方拒绝接地的，甲方在《国有建设用地交地确认书》上载明相关情况并经所在村（居）委会证明后，即视为交接地完成，由此造成的一



切后果由乙方自行承担。

（五）甲方、乙方中任何一方因不可抗力，不能按时交、接地的，不承担违约责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少不可抗力造成的损失。

（六）甲方、乙方中任何一方遇有不可抗力的，应在 72 小时内将事件的情况以书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 7 日内，向另一方提交关于不能按时交、接地理理由的书面材料。

六、转让管理

本协议项下宗地转让、出租、改变出资比例结构、项目公司股权结构变更等按照以下方式处理：

工业用地产业项目类

1. 建设用地使用权不得整体或分割转让。
2. 宗地上的房屋不得分幢、分层、分套转让。
3. 建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，应当事先经出让人同意。
4. 土地房屋整体转让的，需经所在地镇政府（管委会）同意，也可按照出让合同约定由出让人或园区管理机构优先收购。

转让过程中需要进行分割转让的，经甲方同意后，并按省、市工业用地提质增效相关文件规定的要求实施；涉及规

划指标与用途改变的依《国有建设用地使用权出让合同》约定。

七、违约责任

（一）乙方未经批准，违反本协议约定转让或者以股权变更等方式擅自变更或变相变更该地块产业类别用途、开发条件或违反启东市产业政策及发展要求的，应按甲方要求限期改正。拒不改正的，甲方有权采取措施建议相关部门暂停办理企业的后续各类行政审批手续，直至提请自然资源行政主管部门解除土地出让合同，无偿收回土地使用权。

（二）针对乙方不同的违约行为，在由市政府相关职能部门、镇政府（园区管理委员会）追究其违约责任的同时，将其列入诚信平台中的失信企业。失信主体将限制参与启东市的土地竞买，并由相关部门按职责分工，依法依规实施联动惩戒。

（三）因乙方自身原因超过合同约定最长时限未按时开工投产、经评估认定投产达产后低效运行的，甲方可要求乙方强制退出，无偿收回土地使用权，地上建筑物的补偿采取残值补偿（残值补偿、无偿收回、恢复原状）的方式处置。

（四）乙方未经甲方批准，违法本协议约定转让或者采用股权变更等方式擅自或变相变更该地块产业类别用途、开发条件或违反开发园区产业政策及发展要求的，应按甲方要

八、争议解决

九、其他

2、本协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

3、本协议如有未尽事宜，甲乙双方应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议有同等法律效力。

法定代表人

或授权代表:

签订日期:

法定代表人

或授权代表:

签订日期: