

淮安市产业投资发展监管协议

(工业用地)

年 月 日

(2024 V1 版)

淮安市产业投资发展监管协议

(工业用地)

甲 方：江苏涟水经济开发区管理委员会

通讯地址：涟水县红日大道16号

邮政编码：223400

电 话：0517-82392001

传 真：0517-82392001

乙 方：

注册地址：

联 系 人：

通讯地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

第一章 总 则

1.1 为了进一步提高土地资源配置效率，推动工业用地全周期管理，促进高质量发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《江苏省土地管理条例》等法律、法规、规章和有关规范性文件及土地资产配置规定，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本协议。

1.2 乙方充分知晓并自愿遵守江苏省、淮安市及涟水县（园区）工业项目和工业用地管理要求，依法承担法律责任。

1.3 本协议项目为实行“出让合同+投资发展监管协议”方式管理。本协议作为国有建设用地挂牌出让文件的组成部分。乙方竞得国有建设用地使用权后，应在签订《成交确认书》后、签订《国有建设用地使用权出让合同》前签订本协议。

第二章 地块概况

2.1 本协议中宗地位于涟水 县 朱码 街道（江苏涟水经济开发区盐河路东侧、兴旺路北侧 18 号），地块编号2024GY56，宗地号_____。

2.2 国有建设用地出让年限50 年。

2.3 土地用途工业用地。

投资建设要求 3.1 本协议中宗地准入产业类别为一般工业项目（一般工业项目、科创型工业项目），项目名称为江苏高坚科技有限公司新能源汽车零 部件生产项目，总投资额为30000 万

元。

本项目具体包括以下内容：

(1) 项目用地面积 20000 平方米，总建筑物面积 22226 平方米，拟建设生产及辅助用房；

(2) 项目建成后，年产 10 万件缸盖、高压燃油泵、机壳、前轴承法兰、连杆等新能源汽车零部件。

3.2 建设要求：

3.2.1 时间进度

☒ 一次性完成的建设项目：需在 2025 年 9 月前开工，2027 年 9 月前投入使用。

☐ 分期建设的项目：原则上分期不得超过两期，其中第一期开发建设用地面积不低于开发建设用地总面积的 %，需在年 月前开工， 年 月前投入使用。第二期需在 年 月前开工， 年 月前投入使用。

超过两期项目需另行明确投入产出要求，可通过补充协议形式约定。

3.2.2 ☐ 在土地使用期内加强能源管理，持续降低能源资源消耗和碳排放，推进能效提升，充分利用新能源，在土地开发建设时同步开展分布式光伏建设。（此项备选）

3.3 项目投入产出要求：

3.3.1 一般工业项目

固定资产总投资不低于人民币 9000 万元（单位土地投资强

度不低于 300 万元/亩)。

☒ 乙方承诺每三年为一个考察周期，即自 2027 年 9 月起，共 36 个月内税收总额不低于人民币 1080 万元（平均每 12 个月的亩均税收为人民币 12 万元/亩）且亩均开票销售、亩均工业增加值不低于 涟水 县区（园区）制定实施的《新上工业项目控制性指标指引》中所在行业最低标准。期间，甲方每年对乙方的纳税、开票、增加值情况进行摸底，如明显不符合纳税进度的，甲方对乙方提出警示，乙方需对后续纳税计划作出说明。

☐ 乙方承诺每 12 个月为一个考察周期，即自 ____ 年 ____ 月起，每 12 个月的纳税总额不低于人民币 ____ 万元，亩均开票销售、亩均工业增加值不低于 ____ 县区（园区）制定实施的《新上工业项目控制性指标指引》中所在行业最低标准。期间，甲方每年对乙方的纳税、开票、增加值情况进行摸底，如明显不符合纳税进度的，甲方对乙方提出警示，乙方需对后续纳税计划作出说明。

此后的考察周期内不低于第一个考察周期纳税总额。

如乙方未达到承诺的纳税总额或亩均开票、亩均工业增加值低于约定标准，但具备下列情形的，乙方向甲方提出书面申请，由甲方综合评估。

☐ 世界 500 强、中国制造业企业 500 强、中国 500 强民营企业等领军企业。

☒ 在营业收入、进出口贸易、实际利用外资、带动就业等指标方面有突出贡献的项目。

标方面有突出贡献的项目。

☐设立总部、研发中心、创新平台、功能性机构等有突出引领带动作用的项目。

☒甲方认可的其他情形。

3.3.2 科创型项目：

固定资产总投资不低于人民币_____万元（单位土地投资强度不低于_____万元/亩）。

☐乙方承诺每五年为一个考察周期，即自____年____月起，共60个月内税收总额不低于人民币_____万元（平均每12个月的亩均税收为人民币_____万元/亩）且亩均开票销售、亩均工业增加值不低于_____县区（园区）制定实施的《新上工业项目控制性指标指引》中所在行业最低标准。期间，甲方每年对乙方的纳税、开票、增加值情况进行摸底，如明显不符合纳税进度的，甲方对乙方提出警示，乙方需对后续纳税计划作出说明。

☐乙方承诺每12个月为一个考察周期，即自____年____月起，每12个月的纳税总额不低于人民币_____万元，亩均开票销售、亩均工业增加值不低于_____县区（园区）制定实施的《新上工业项目控制性指标指引》中所在行业最低标准。期间，甲方每年对乙方的纳税、开票、增加值情况进行摸底，如明显不符合纳税进度的，甲方对乙方提出警示，乙方需对后续纳税计划作出说明。

此后的考察周期内不低于第一个考察周期纳税总额。

如乙方未达到承诺的纳税总额或亩均开票、亩均工业增加值

低于约定标准的,但具备下列情形的,乙方向甲方提出书面申请,由甲方综合评估。

☐企业取得土地使用权时,已获评高新技术企业或省级以上专精特新企业的,需在土地持有期内保持相关有效资质;还未获评高企的,需在____年内获评高企或省级以上专精特新企业资质,并在土地持有期内保持相关有效资质。

☐乙方承诺每两年为一个周期,即自____年____月____日起,共 24 个月内,引进高端人才不低于____人;此后的每个周期内不低于上一个周期的新增引进人才。

☐乙方承诺每两年为一个周期,即自____年____月____日起,共 24 个月内,新增知识产权不少于____项;此后的周期内不低于上一个周期的新增知识产权。

☐甲方认可的其他情形。

3.4 项目能耗、排污要求

项目能耗量和主要能效指标:项目建成达产后,单位税收能耗不高于全市同行业平均水平,具体要求为:年综合能源消费量不高于36.87吨标准煤(当量值),其中年电力消耗量不高于30万千瓦时,年天然气消耗量不高于____/____万立方米,年蒸汽消耗量不高于____/____吨。

项目排污要求:项目建成达产后应按照排污许可证的规定排放污染物。环评批复中明确提出污水排放量要求的,排污单位的污水排放量不得超出环评的批复量。

3.5 乙方应严格遵守安全生产、环境保护等相关管理规定，加强自查并接受甲方监督、检查和指导。

3.6 项目未来上市，上市主体需设在本市（如涉及，需明确，可通过补充协议形式约定）。

3.7 总部型项目，需说明分支机构设立情况及计税方式，企业上市计划、员工持股平台等方面的约定（如涉及，需明确，可通过补充协议形式约定）。

第四章 甲方权利及义务

4.1 甲方应根据国家和淮安市产业导向要求，为乙方提供指导性服务。

4.2 甲方向乙方提供建设、投产、运营的基本条件，为按期建设提供便利。

4.3 甲方全面协助乙方办理项目立项、建设、生产经营等相关审批手续，协助乙方协调建设过程中的相关事项。

4.4 甲方分阶段对下列指标进行评估：

4.4.1 项目建设情况

在本协议约定的开工建设期限届满后的次日起 30 日内，甲方对开工情况进行评估；

在本协议约定的投入使用期限届满后的次日起 30 日内，甲方对投入使用情况进行评估。

4.4.2 项目总投入情况

在本协议约定的投入使用期限届满后的次日起 30 日内，甲方对固定资产总投资或项目总投资完成情况进行评估。

4.4.3 指标达成情况

☒三年、五年为一个考察周期的，甲方每年对乙方的生产经营情况进行摸底，同时在考察周期届满后的次日起 30 日内，甲方对指标达成情况进行评估。

☐12 个月为一个考察周期的，在考察周期届满后的次日起 30 日内，甲方对指标达成情况进行评估。

4.5 因乙方原因导致土地闲置的，甲方有权移交有关单位按照相关法律法规进行处置。

4.6 甲方对乙方的承诺行为信息和履约情况进行征集、记录、评价，并建立应用机制，将乙方落实履约行为信息记入信用档案，并移交有关单位依照国家和江苏省、淮安市的规定纳入公共征信系统，依法供查询或予以公示。

甲方根据本协议追究乙方责任的同时有权要求相关部门在政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、城市更新、土地竞拍等方面对乙方进行限制。

第五章 乙方权利及义务

5.1 乙方取得本协议宗地只能用于本协议约定的产业用途，不得擅自改变项目内容和用地性质。

5.2 在土地使用年限内不得擅自以任何形式（包括股权转让

方式)转让建设用地使用权以及该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施。如转让,必须取得甲方书面许可。

5.3 乙方不得擅自将建设用地使用权以及该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施对外出租。如出租,必须取得甲方书面许可。

5.4 乙方承诺按照本协议第二章和第三章约定的要求开发建设,但因政府、政府有关部门或者不可抗力等原因造成不能按期动工开发的,经批准办理延期开工手续的除外。

5.5 国有建设用地使用权到期后,按照国家和江苏省、淮安市有关非住宅国有建设用地使用权续期规定和政策办理。

5.6 甲方对本协议约定的相关指标进行评估时,乙方应主动配合,提供相关资料。

5.7 人民法院强制执行拍卖或者变卖国有建设用地使用权以及附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施的,买受人应当承接原国有建设用地使用权出让合同及本协议约定的乙方的责任及义务,原国有建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。以上信息由乙方负责向人民法院披露,且乙方应于人民法院作出本协议地块及其附属不动产的执行裁定书后及时、如实告知甲方相关强制执行的全部信息。

第六章 违约责任

6.1 乙方有下列情形之一的,甲方要求乙方限期改正,如在限定期限内不予改正或改正不符合要求的,甲方有权移交有关单

位收回国有建设用地使用权或解除《国有建设用地使用权出让合同》：

6.1.1 擅自改变产业用途、项目内容和用地性质的；

6.1.2 擅自转让或以分立合并、联营，擅自将出让宗地及建筑物、构筑物及其附属设施作为出资对外合作投资等方式变相转让建设用地及建筑物、构筑物及其附属设施的；

6.1.3 擅自对外租赁的；

6.1.4 未在本协议约定期限内开工建设的；

6.1.5 项目未按本协议约定按期投入使用的；

6.1.6 项目未按本协议约定完成固定资产总投资或项目总投资的。

6.2 经评估，乙方纳税情况达不到本协议约定标准或亩均开票销售、亩均工业增加值未达到项目所在地区制定实施的《新上工业项目控制性指标指引》规定的准入门槛，甲方有权责令乙方在3个月内整改到位。

乙方整改后，相关指标仍达不到约定值80%的，甲方有权移交有关单位收回国有建设用地使用权或解除《国有建设用地使用权出让合同》。

乙方整改后，相关指标达到约定值80%及以上但未达到约定值的，应当向甲方支付违约金，违约金的数额为约定税收与实际缴纳税收的差额。

乙方在收到甲方缴纳违约金通知后3个月内未予补缴或补

缴不足的，甲方有权移交有关单位收回国有建设用地使用权或解除《国有建设用地使用权出让合同》。

6.3 乙方在建设运营过程中发生重大安全、环境事故，经认定的，甲方有权移交有关单位收回国有建设用地使用权或解除《国有建设用地使用权出让合同》。

6.4 甲方及相关单位根据约定收回国有建设用地使用权或解除《国有建设用地使用权出让合同》时，乙方同意就其相应的违约情形，作为有关单位收回国有建设用地使用权或解除《国有建设用地使用权出让合同》的依据。甲方及相关单位按照下列方式处理：返还剩余年限土地出让价款（不计息）并移交有关单位收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，按照收回决定时点评估本地块范围内建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予乙方相应补偿。

返还金额计算方式为：土地出让金/出让合同约定使用年限*剩余土地使用年限。

6.5 对需综合评估的项目，可另行商议补充协议。

6.6 出让合同约定的使用年期到期前，甲方进行续期评估。乙方未提出续期申请，或提出续期申请但评估后不符合条件的，国有建设用地使用权到期后，本协议终止。

第七章 不可抗力

7.1 双方任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全

部不能履行,在采取一切必要的补救措施后仍未能避免损失发生的,双方就责任承担问题另行协商确定。

7.2 遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第八章 适用法律及争议解决

8.1 本协议的订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律、法规、规章及江苏省内的相关规定。

8.2 因履行本协议发生争议,由甲、乙双方协商解决;协商不成的,按照下列约定处理:

☐ 向_____申请仲裁;

☒ 依法向协议签订地人民法院提起诉讼。

第九章 名词解释

9.1 固定资产投资包括厂房、设备和土地出让金。

厂房和设备的投资额按照建成进入正常生产时的厂房建造成本和设备购置成本计算;

土地出让金按照《国有建设用地使用权出让合同》约定成交金额计算。

9.2 项目总投资包括不动产及装修装饰投入、设备设施、土

地出让金、项目引进投入、研发投入。

不动产及装修装饰、设备设施的投资额按照建成进入正常生产时的不动产及装修装饰成本、设备购置成本计算；

项目引进和研发投入以实际投入计算；

土地出让金按照《国有建设用地使用权出让合同》约定成交金额计算。

9.3 投入使用是指设备调试完成并已开始生产。

9.4 纳税总额、亩均开票销售、亩均税收根据《淮安市工业企业资源集约利用综合评价办法》的规定核算。

9.5 本协议项下甲方的权利义务由甲方授权项目所在地县区政府具体实施。

第十章 附 则

10.1 本协议在中华人民共和国江苏省淮安市 涟水 县区（园区）签订，自双方签字盖章之日起生效。

10.2 在履行本协议过程中，甲方需向乙方告知有关事宜的，乙方同意甲方通过媒体公告形式或通过快递至本协议所记载的乙方地址，媒体公告或邮寄之日均视为送达之日。本协议所列地址为乙方通讯地址，如通讯地址变更，则应当于变更前10个工作日内以快递或专人递送的书面形式告知甲方，否则甲方按原约定地址发出通知视为已经有效送达。

10.3 本协议和附件共 15 页，以中文书写为准。

10.4 在本协议履行过程中，如对本协议条款的约定需要变更的，双方另行签订补充协议，补充协议的内容与本协议有冲突的，以补充协议为准。

10.5 如因职能变更等因素导致本协议项下甲方的权利义务由相关部门或主体承继的，甲方在本协议以及相关补充协议等文件项下权利义务自动转移至承继单位或主体，无需另行征得乙方同意。

10.6 本协议各条款之间的效力相互独立，不因本协议部分条款无效而导致其他条款无效。甲乙双方对协议部分条款的争议不影响对协议其他没有争议条款的继续履行。

10.7 甲、乙双方对本协议负有保密义务，非经一方书面同意，不得自行向公众、媒体公开或披露。

10.8 本协议未尽事宜，可由双方约定后作为协议附件，与本协议具有同等法律效力。

10.9 本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（章）：
法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

日期：

乙方（章）：
法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

日期：