

# 工业用地投资发展监管协议

甲方：无锡市梁溪区人民政府

乙方：（受让方）

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，达成本监管协议。

## 一、地块基本情况

出让合同编号：

地块规划编号：XDG-2021-51 号

土地位置：梁溪区扬名街道南湖大道与扬江路交叉口东北侧

土地用途：产业用地（含生产、办公、商业，其中生产核定建筑面积占总核定建筑面积比例不小于 91%，不大于 92%；办公、商业核定建筑面积占总核定建筑面积比例不小于 8%，不大于 9%，其中商业用房核定建筑面积占总核定建筑面积比例不小于 4%，不大于 5%；）

土地面积（平方米）：23645.7

建筑容积率： $>1.6$  且  $\leq 3.5$

准入产业类型：围绕工业互联为核心，延展工业互联网产业链，重点引进传感器、控制器、工业级芯片、工业机器人、工

业大数据的存储和云计算、工业通信、网络信息安全等相关企业  
及科研院所、投资机构，构建工业互联网创新生态。

项目总投资额（万元）：40000

项目在2024年12月31日之前投产，在2025年5月30日之前达产。

## 二、基本要求

（一）甲方有权核验乙方建设项目的亩均税收、亩均销售收入等事项落实情况，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无锡市自然资源和规划局提交具体建议（包括有关情况说明）。

（三）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、达产等情况应以书面形式及时函告甲方，主动配合甲方的监管，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、工业项目监管内容

（一）乙方取得的上述工业用地用于引进围绕工业互联为核心，  
延展工业互联网产业链，重点引进传感器、控制器、工业

级芯片、工业机器人、工业大数据的存储和云计算、工业通信、网络信息安全等相关企业及科研院所、投资机构，构建工业互联网创新生态。其中 75359 平方米的生产用房不少于 30%由拿地企业自持，独栋商业办公用房 7400 平方米，以产业大厦及配套服务设施为业态，主要建设展示中心、招商中心、孵化器、总部集群、产业大厦和一定数量的配套服务设施等的项目建设。如需变更，需要书面报经梁溪区人民政府同意。

(二) 投资规模。乙方项目总投资额不低于 4 亿元，固定资产投资总额不低于 3.95 亿元，投资强度不低于 1114 万元/亩。

(三) 产出效益。乙方确保本建设项目在交地后 5 年（即 2026 年 5 月 30 日前）亩均税收不低于人民币 80 万元，亩均销售收入不低于 1237 万元。

(四) 注册资本。乙方确保注册资金达到 2000 万元。

(五) 受让企业需要符合善念桥地块产业园的上述功能定位，符合当地政策、扬名园区产业导向，如：传感器、控制器、工业级芯片、工业机器人、工业大数据的存储和云计算、工业通信、网络信息安全等相关企业及科研院所、投资机构等。

(六) 受让企业，在符合善念桥地块产业园功能定位后，扬名街道对每家受让企业采用一事一议的方式，经街道主任办公会通过报请区政府，由区政府与受让企业签订监管协议。监管协

议签订后，受让企业进入考核期，考核期两年。

(七) 受让企业在考核期内，区政府、扬名街道将对人才引进、引进高端技术、每平方米建筑面积年销售额（不低于 5300 元）、每平方米建筑面积年税收（不低于 450 元）、单次转让面积（不低于 800 平方米）等方面进行量化指标考核。考核达标，经过街道及梁溪区土地出让领导小组审核通过后，方能分割办理产权证。

(八) 对善念桥地块整体，扬名街道将严格按照该地块入区协议书内容进行监管：项目达产后一个完整考核周期（三年）内，年亩均税收不低于人民币 80 万元，若有不足将以现金补足。

(九) 项目投产后三年内引进或培育一家省高价值专利培育示范中心；项目规划建设科技载体，并在投产后三年内认定省级科技企业孵化器。项目投产后前三年内引进或培育高新技术企业合计不少于 6 家，引进高层次创新创业人才(团队)合计不少于 6 个。如未按期引进或培育示范中心、高新技术企业或创业人才(团队)，或未在承诺期限内认定省级科技企业孵化器的，每逾期一天应支付违约金 10000 元。如引进、培育的示范中心、高新技术企业或创业人才（团队）数量、标准等不符合约定的，少引进、培育 1 家企业或 1 个人才（团队），应支付违约金 100 万元。经街道及梁溪区土地出让领导小组审核，如上述任何承诺未能履行

或未按约定履行时，除应承担相应违约责任外，扬名街道有权暂停上述产证分割办理事宜，直到完成后方能恢复办理。

(十)环境影响。乙方须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。在地块建设用地使用权收回前，乙方须进行土壤检测和评估，如检测和评估不合格，乙方须负责土壤修复并承担全部修复费用。

#### 四、监管工作程序

(一)乙方须在本协议约定的破产日期之后一个月內，向甲方申请破产认定，并配合梁溪区人民政府开展破产认定工作。

(二)本建设项目土地使用权出让合同约定的使用期限届满一年前，乙方需要继续使用本合同项下地块的，需向梁溪区人民政府申请到期评估考核。

#### 五、违约责任和本协议的终止

(一)本建设项目亩均税收低于本协议约定的最低标准的，乙方须按照实际亩均税收与约定的亩均税收的差额，核算总税收差额，以违约金的形式缴付给甲方。

(二)本建设项目总投资额、固定资产总投资低于本协议约定的最低标准的，乙方须按照实际差额部分占约定总投资额、固定资产总投资的比例，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。

(三) 本建设项目土地使用权出让合同提前终止的, 本协议自动提前终止。

(四) 乙方获得土地使用权之第四年度至第八年度, 地块纳入无锡市工业企业资源利用绩效评价范围内。本建设项目工业亩均销售收入低于本协议第三条约定金额的 70% 的, 评价等级定为 C 级; 本建设项目工业亩均销售收入低于本协议第三条约定金额的 40% 的, 评价等级定为 D 级。若乙方的无锡市工业企业资源利用绩效评价连续两年被定为 D 级的, 视为乙方违约, 本建设项目土地使用权出让合同提前终止, 甲方有权收回建设用地使用权。

(五) 若乙方的无锡市工业企业资源利用绩效评价连续两年被定为 D 级, 致本建设项目土地使用权合同提前终止的, 则由甲方指定审计单位, 对地上建筑物、构筑物及其附属设施进行审计, 确定已实际发生的投资额; 甲方按照本建设项目土地出让价格及乙方已实际发生的投资额进行补偿。

除乙方的无锡市工业企业资源利用绩效评价连续两年被定为 D 级原因外, 本建设项目土地使用权出让合同提前终止的, 乙方的地上建筑物、构筑物及其附属设施由甲方按照无锡市区拆迁标准补偿; 但地上建筑物、构筑物及其附属设施根据法律法规或者政策的规定, 或者其他协议已经获得补偿的, 则乙方不能要

求甲方再给予任何补偿。

(六)本建设项目土地使用权出让合同到期乙方不要求续期,或乙方要求续期经考核不达标确定不续期的,无偿收回建设用地使用权,地上建筑物、构筑物及其附属设施甲乙双方同意按照本条第1项约定履行:

- 1、由甲方收回地块上建筑物、构筑物及其附属设施,并根据其残余价值,给予乙方相应补偿;
- 2、由甲方无偿收回地块上建筑物、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。

(七)乙方依据本协议承担违约责任,不影响无锡市自然资源和规划局依据有关法律规定的本建设项目土地使用权出让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,如协商不成的,任何一方均可向无锡仲裁委员会提起仲裁。

## 七、合同效力

(一)本协议一式三份,具有同等法律效力,甲乙双方和自然资源规划部门各执一份。

(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法律效力。

八、本协议于 年 月 日在中华人民共和国江苏省无锡市签订。



甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人（签字）:

法定代表人（签字）:

委托代理人（签字）:

委托代理人（签字）: