

# 惠山区工业用地投资发展监管协议

甲方：无锡市惠山区人民政府

乙方：      （受让人）

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(HS)-2021-17 号

土地位置：钱桥街道显山路与钱胡路交叉口东北侧

土地用途：研发型工业用地（其中研发核定建筑面积占核定建筑面积的比例不小于20%且在20%的基础上增幅不大于1000M<sup>2</sup>）

土地面积（平方米）：84525.7

建筑容积率：2.0-2.2

准入产业类型：制造业

项目总投资额（万元）：92000

项目在约定竣工之日起3个月内投产，在投产之日起3年内达产。

## 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 生物药品制造 的项目建设。如需变更,需要书面报经 无锡市惠山区人民政府 同意。

(二) 投资规模。乙方项目总投资额不低于 92000 万元, 固定资产总投资不低于 90256 万元, 投资强度不低于 711 万元/亩。

(三) 产出效益。乙方确保本协议项下地块建设项目在约定的达产时点(最迟为土地交付之日起的第 6 年), 亩均税收不低于人民币 35 万元, 亩均销售收入不低于 824.5 万元。

(四) 注册资本。乙方确保注册资金达到 60000 万元。

(五) 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。在地块建设土地使用权收回前, 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。

(六) 其他。本协议项下宗地在出让年期内研发、行政办公及生活服务配套设施必须整体自持，工业用房可部分自持(自持比例不低于60%)，自持部分均不得分割转让、分割抵押。工业用房中非自持部分如需分割转让的，应满足下列条件并报经惠山区政府同意后方可办理：1、本协议项下宗地整体达产考核通过；2、转让对象亩均税收不低于35万元；3、转让对象为进入辅导阶段的拟上市公司或国家高新技术企业。转让时以幢(独立的建筑)作为最小分割单元。

#### 四、监管工作程序

(一) 乙方须在本协议约定的达产日期之后一个月內，向甲方申请达产认定，并配合 无锡市惠山区人民政府 开展达产认定工作。

(二) 本建设项目在达产考核完成后，仍须进行周期产出效益评估，共设定3个评估周期，分别为：

- 1、达产考核年+1年至达产考核年+3年为一个评估周期；
- 2、达产考核年+4年至达产考核年+6年为一个评估周期；
- 3、达产考核年+7年至达产考核年+9年为一个评估周期。

评估标准为一个评估周期内的平均亩均税收达到35万元以上。

(三) 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 无锡市惠山区人民政府 申请到期评估考核。

#### 五、违约责任和本协议的终止

(一) 本建设项目达产亩均税收和周期产出效益评估亩

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、投资强度低于本协议约定标准的，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、投资强度的比例，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）本协议提前终止的，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。

（五）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。

（六）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和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) 本协议一式六份，具有同等法律效力，甲乙双方、区审计局、区发展改革委、区工信局、自然资源规划惠山分局各执一份。

(二) 本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

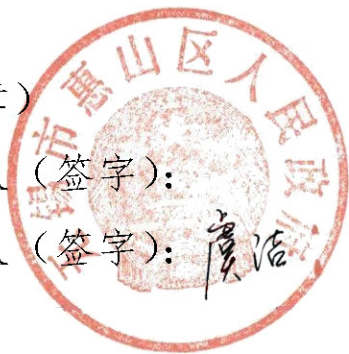
(三) 本协议其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等法律效力。

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）

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：



乙方（盖章）

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

年 月 日