

# 投资发展 监管协议

兴化市人民政府

甲方：兴化市人民政府

通讯地址：兴化市拥绿园路1号

乙方（竞得人）：

注册地址：

法定代表人：

联系电话：

委托监管方：江苏省兴化经济开发区管委会

通讯地址：兴化市经一中路19号

# 投资发展监管协议

## 一、总则

1.1 为进一步提高土地资源配置效率，推动工业用地全周期供应服务，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、行政法规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，经双方协商一致，订立本协议。

1.2 乙方充分知晓并自愿遵守江苏省和兴化市市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《建设用地使用权出让合同》前签订本协议。《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。

## 二、宗地基本情况

2.1 本协议中宗地为兴化市区经济开发区街道（乡镇）花溪路北侧、南山路东侧地块，宗地编号：        。土地性质为国有/集体，土地用途为工业用地，面积为32994平方米，土地使用年限为50年。

2.2 宗地规划条件：容积率为 $\geq 1.3$ ，建筑系数为 $\geq 50\%$ ，绿地率为        ，其他设计要求                                。

2.3 项目拟用土地价格以兴化市自然资源和规划局的土地成交价为准，乙方或乙方设立的项目运营公司按法定程序竞拍取得该土地使用权；在乙方或乙方设立的项目实施主体付清土地出让价款后30个工作日内，由甲方协助乙方或乙方设立的项目运营公司办理《交地确认书》。

### 三、投资建设要求

3.1 本协议中宗地准入产业类别为食品健康产业，总投资额为12亿元，拟建设内容为：调味品、高端调味品制品生产线项目，其他：                    。

3.2 时间进度要求：

在实际交地之日起6个月内开工建设。实际交地日期以签署《交地确认书》日期为准，实际开工时间以最早一期《施工许可证》的核发日期为准。在开工之日起18个月内竣工。实际竣工时间以整宗项目最后一期的《建设工程规划核实合格证》时间为准。

3.3 投入产出要求：

乙方承诺本项目亩均投资强度不低于400万元/亩。从乙方承诺在2026年7月31日前实现达产，项目达产后，亩均年开票销售收入500万元/亩；亩均年税收20万元/亩。本地块首期监管期为6年，起始时间为2026年8月1日。

其中，首轮监管期第一年税收 $\geq$ 约定亩均税收 $\times 30\%$ ；

第二年税收 $\geq$ 约定亩均税收 $\times 70\%$ ；

第三年起不低于本条款约定亩均税收标准。

上述亩均投资强度、亩均开票销售、亩均税收标准不得低于《兴化市工业投资项目“标准地”管理实施办法（试行）》（兴政办发【2021】35号）出让标准。

3.4 其他要求：\_\_\_\_\_。

## 四、甲方的权利和义务

### 4.1 甲方权利

甲方负责对乙方实施本协议的具体行为进行监督。会同相关部门，对照本协议约定的投资强度、年亩均税收、年亩均开票销售等条件，对乙方实施的建设项目在约定期限内进行竣工核验、达产复核。

### 4.2 甲方义务

4.2.1 甲方负责项目用地挂牌前的征地补偿、清障工作；负责将基础设施配套至乙方项目用地红线外，项目用地达到通水、通电、通路、平整土地等不低于“三通一平”的条件（专户供电等特殊要求除外）。

4.2.2 甲方协助乙方办理项目立项、建设、生产经营等相关审批手续，向乙方提供建设、投产、运营的基本条件，为按期建设提供便。

## 五、乙方的权利和义务

### 5.1 乙方权利

乙方有权享受甲方按国家、省市有关政策和规定的相关优惠政策。

## 5.2 乙方义务

5.2.1 乙方在开发过程中须按出让合同和本协议约定进行开发建设，不得擅自改变产业类别、土地用途、容积率。

5.2.2 在出让宗地的使用期限内，乙方或出让宗地的开发建设主体须在地块所在属地依法注册登记，达到注册地、纳税地、经营所在地“三地合一”，乙方或出让宗地的开发建设主体不得迁出地块所在镇街园区。

5.2.3 乙方如股权结构发生重大变化，应事先书面征得甲方同意，确保本协议目的实现不受妨碍、不对本协议的履行和项目的正常运营造成不利影响。

5.2.4 在项目监管期内，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。

5.2.5 乙方在未通过相关指标评估前转让土地使用权的，除满足国有建设用地使用权转让的法律、法规、政策规定和本协议其他约定外，还需书面征得甲方同意，并将本协议如实告知转让的受让方，本协议权利义务由转让的受让方承担，受让方应提请甲方重新签订投资发展监管协议。

## 六、违约责任

6.1 关于改变用途违约责任。乙方未经甲方同意擅自改变项目产业类别，甲方有权提请收回该宗地土地使用权；乙方未经甲方同意擅自改变土地和建（构）筑物性质作商业或其他用途的，甲方有权提请收回该宗地土地使用权。

6.2关于供而未用土地违约责任。乙方因自身原因未能按照本协议约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向甲支付相当于土地出让金总额0.25%的违约金。乙方超过本协议约定的动工开发日期满两年未动工开发的，甲方有权提请收回该宗地土地使用权。

6.3关于闲置土地违约责任。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%、中止开发建设满一年的，依法认定为闲置土地。乙方因自身原因造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应按照土地出让金总额的20%缴纳土地闲置费，并承担税收不达标的违约责任。土地闲置满两年且未开工建设的，甲方有权提请收回该宗地土地使用权。

6.4关于低效用地违约责任。对于已经建成投产的工业用地，但连续3年亩均税收不足3万元，乙方在承担税收不达标违约责任的同时，甲方有权提请收回该宗地土地使用权。对于年亩均税收低于约定达产标准50%的，乙方在承担税收不达标违约责任的同时，鼓励通过增资技改、嫁接重组等方式加快达产达效，与甲方重新签订监管协议。

6.5 关于税收不达标违约责任。在土地监管期内，乙方在亩均税收评估达不到本协议约定标准的，须在评估当月向甲方支付该宗土地约定税收额差额部分。逾期应按日向甲方缴纳相当于税收差额部分0.25%的滞纳金。

## 七、税收计算办法

7.1 该出让宗地增值税统计口径为：[年初或期初留抵进项税额-年末留抵进项税额+本年购进的固定资产（不含小汽车）的进项税额]（取正数）+本年已入库的增值税+税务机关审核通过的出口货物免抵增值税。

7.2 该出让宗地亩均税收计算方法为：年度企业税收总额÷总面积。如企业税收数据包含有本宗地之外其他用地的，按照本宗地占企业总用地的比例折算；如投产当年不满12个月的，按照投产月数占全年比例折算。

7.3 本协议中涉及的税收以税务部门核算数据为准，不包括海关征收的关税和代征的增值税、税务机关稽查查补税款、各类税收滞纳金、罚款和除企业增值税出口退税以外的其他各类退库的税款。

7.4 乙方项目年度购进（含自建）的固定资产（不含小汽车）进项税额纳入增值税统计范畴。在开展年度效益评估前，企业将上一年度购进（含自建）的固定资产（不含小汽车）进项税额明细（开票日期、发票号码、金额等）上报至甲方，由甲方报税务部门审核，并用于增值税统计。

7.5 乙方6年监管期税收整体测算达到各相应年度税收要求，但因部分年度测算税收未达到要求缴纳违约金的，甲方应在整体测算后三个月内予以退还（不计息）。

## 八、其他事项

8.1 首轮监管期为竣工投产后6年；后续监管期要求，由兴化市人民政府根据国家、省、市相关政策要求及视首轮监管期约定的相关指标评估情况确定。

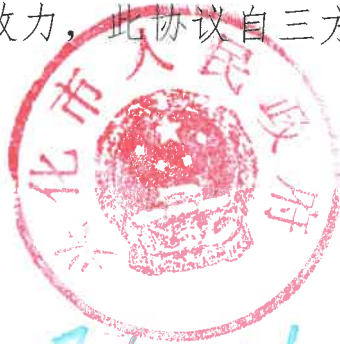
8.2 其他未尽事宜，双方协商解决，签订补充协议;补充协议与本协议具有同等法律效力。

8.3 本协议与国家法律、法规相悖的，按国家法律、法规执行。

8.4 因履行本协议发生争议的，双方应友好协商解决。协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。因诉讼所产生的包括但不限于律师费、诉讼费、交通费等一切费用由违约方承担。

8.5 本协议一式陆份，甲、乙、委托监管方各执贰份，每份具有同等法律效力，此协议自三方盖章之日起生效。

甲方盖章：



乙方盖章：

代表签名：

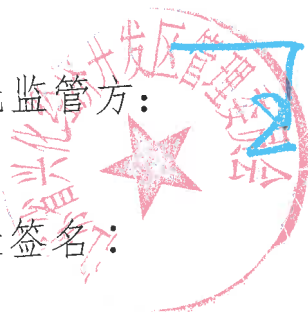
陈林

代表签名：

年 月 日

年 月 日

委托监管方：



夏

代表签名：

年 月 日