昆山市工业用地项目投资发展监管协议

编号：（张浦镇2026004号）

甲方：昆山市张浦镇人民政府

乙方：

丙方：昆山市人民政府

根据《昆山市工业用地项目评审认定办法》（昆政办发〔2025〕44号）以及昆地网〔2026〕工挂字_____号出让公告、竞买须知，乙方通过挂牌竞买方式取得__张浦镇振新路北侧、吴淞江西侧__国有建设用地使用权，面积为__21326.25__平方米，用途为工业（产业）用地，出让年限为__30__年，不动产单元号为_____。依据项目评审内容及出让公告、竞买须知要求，达成以下监管协议：

一、基本要求

1. 乙方须于____年____月___日前向甲方提交达产履约保函，按照以下标准收取：达产保函按工业产业项目出让金总额的20%计算，即达产保函_____万元。

本监管协议所指保函均为“见索即付保函”，履约保函由银行出具，不包括保险公司等其他金融机构。保函自开立之日起算，甲方根据项目用地情况确定保函有效期，保函有效期须在达产约定期限基础上延长一年以上。乙方在本监管协议约定期限内履约完毕，可向甲方申请退还相应的履约保函。如期限有调整，需另行签订补充

协议，重新调整相应保函。

2. 乙方须在签订本监管协议后凭本项目监管协议、成交确认书等资料与市自然资源和规划局签订土地使用权出让合同。

本项目规划容积率 F≥2.0，建筑密度 40%≤建筑密度≤55%，绿地率 ≤10% ，具体规划建设指标依据 按张浦镇振新路北侧、吴淞江西侧地块规划设计要求 执行。

3. 甲方负责本地块交付，交付时间为签订土地出让合同之日起 3 个月内，一般不晚于_____年____月____日。土地交付使用前，甲方负责该地块各类补偿安置到位，地块平整，周围基础设施符合通路、通水、通电，无地上高压线、通讯等设施，无地下管线、电力线、通讯线等问题。地块交付时，甲方负责通知乙方，与乙方签订《地块交接书》。如乙方自期限截止之日起七天内未办理土地交接手续的，且未提出书面异议的，视作在该截止日已接受该地块，此后对该地块的一切风险、责任均由乙方承担。

4. 本地块未通过达产认定考核的，土地使用权不得转让、出租。未经甲方允许，乙方不得擅自以股权转让或变更的方式变相转让。工业用地抵押时所担保的主债权，仅限于本地块开发建设需要，且不得超过合同约定的土地价款总额。

二、项目用地监管内容

5. 投资规模。乙方项目产业类型为新能源和高端智能制造（C3252），项目总投资不低于 25000 万元，固定资产投资不低于 18875 万元，亩均固定资产投资不低于 590.01 万元，注册资本

在建设达产期内不低于 10000 万元。

6. 开发建设。建设期两年，乙方须在_____年____月____日前开工建设，在_____年_____月_____日前竣工。

7. 产出效益。达产期四年，乙方确保在_____年____月____日前达产，达产后年销售不低于300029万元，亩均销售不低于9379万元，年税收不低于 3281 万元，亩均税收不低于 102.6 万元。未通过达产认定考核的，在承担违约责任的前提下达产期顺延，直至通过达产考核。

8. 环境影响、安全生产及资源利用。（能源消耗：年均消耗电力320万kwh；折合标煤393.3ce（当量值））

乙方在使用过程中发生污染的，应承担土壤和地下水地质环境调查、评估、治理及修复等相关费用。经相关部门认定，造成严重环境污染的，报经市政府批准可无偿收回国有建设用地使用权，并有权追缴土壤和地下水地质环境治理修复的有关费用。

9. 科技水平。科技创新具有一定创新性。

三、监管工作程序及违约责任

10. 乙方应对照出让合同和监管协议约定期限开发建设，主动向甲方申报开竣工认定。甲方组织相关部门对乙方开竣工情况进行审核并出具认定意见。涉及开竣工违约的，甲方须明确未按期开竣工原因、违约天数、违约金等情况，并书面反馈市资源规划局。

11. 乙方未能按照出让合同和监管协议约定期限开工建设但不超过一年的，每延期一日，应支付相当于出让价款总额0.1‰的

违约金；

乙方未能按照出让合同和监管协议约定期限竣工的，每延期一日，应支付相当于未竣工计容建筑面积对应出让价款0.1‰的违约金；

经认定须缴纳开竣工违约金的，乙方应在规定时间内向税务部门申报并完成开竣工违约金缴纳。

乙方未按约定开发建设，经认定构成闲置土地的，根据《土地闲置处理办法》进行处理。

12. 乙方须主动申请达产认定，在监管协议约定达产期到期后3个月内向甲方提出达产认定申请。甲方按程序出具达产认定初审意见后，提交市工业用地项目评审委员会开展达产认定：

（1）乙方通过达产认定的，甲方出具解除保函通知书并退还保函原件。

（2）乙方未通过达产认定，甲方出具书面索赔通知书后直接向银行索赔全部担保金额作为违约金；乙方在第七年起须按上一年税收差额向甲方缴纳缺口等额违约金，直至通过达产认定。违约金由甲方上缴区镇财政局指定账户。乙方不缴纳违约金的，甲方有权报昆山市人民政府，收回土地使用权。

13. 乙方如在监管协议约定达产期到期后3个月内仍未申请达产认定的，由甲方负责向乙方出具整改单。如乙方在收到甲方整改单后仍不申请达产认定的，没收达产保函，由甲方出具书面索赔通知书后直接向银行索赔全部担保金额作为违约金，同时甲方有权报

昆山市人民政府，收回土地使用权。

四、土地使用权退出及建筑物处置约定

14. 甲方有权报请市政府收回土地使用权时，土地由甲方负责按照土地出让合同约定条款，退还除出让合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款。对该宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，按照本条（1）项约定履行。对生产设备及失去正常使用功能的建筑物或构筑物不予补偿，乙方须自行清除，恢复场地平整。

（1）由甲方收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

（2）由甲方无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

五、其他事宜

15. 开竣工认定标准

（1）开工认定标准：用地单位取得相关审批部门核发的《建设工程施工许可证》，且所有土建工程的《建设工程施工许可证》注明的建设规模总和与《建设工程规划许可证》注明的建设规模基本相符。同时，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

（2）竣工认定标准：工业用地出让宗地取得整体竣工验收报告或竣工备案证。

16. 丙方对甲方后续跟踪监管落实情况进行定期跟踪考核，视

情况进行督查。

本协议一式四份，自《昆山市国有建设用地使用权出让合同书》签订之日起生效。

甲方：（签字盖章）昆山市张浦镇人民政府

乙方：（签字盖章）

丙方：（盖章）昆山市人民政府

年　月　日