

投资发展监管协议

(苏国土 2023-WG-【】号地块)

2023 年 月 日

为坚持土地资源紧凑集约利用发展方向，保证区域产业发展目标实现，促进产业用地的有效监管，经甲乙丙三方友好协商一致签订本协议。

一、本协议各方当事人

甲方：苏州市姑苏区人民政府

地址：苏州姑苏区平川路 510 号

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账户名称：

账号：

乙方：_____（土地竞得人）

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

丙方：_____（甲方委托方）

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

二、地块基本情况

宗地编号：苏国土 2023-WG-【】号

地块坐落：虎池路以北、长泾街以东

土地用途：工业（标准厂房）用地、工业（研发）用地

用地面积：36495 平方米

出让年限：50 年

项目名称： /

项目总投资额：82125 万元

产业准入类别：数字经济

三、甲方权利义务

第一条 甲方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运营等依法提供相关服务。

第二条 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属地自然资源主管部门提交具体建议(包括有关情况说明)。

第三条 甲方有权自行或委托相关机构按照本协议约定核查项目履约情况。乙方违反本协议的，甲方有权依法追究乙方的法律责任。

第四条 甲方对乙方项目年均实缴税收进行整体测算，测算周期为乙方取得项目“竣工验收备案表”两年后，连续测算 3 年，该期限即为监管期。计算标准以该出让宗地范围内企业实缴税收

总额（建筑税等一次性税收除外）除以出让宗地总面积。

四、乙方权利义务

第五条 乙方项目需符合挂牌出让文件要求，达到以下条件：

1.亩均投资强度不低于 1500 万元(地块亩均固定资产额度包括楼宇、设备等，但不包括土地出让金)。

2.甲方对乙方项目年均实缴税收进行整体测算，项目取得“竣工验收备案表”两年期满后的第一个完整自然年度测算亩均税收不低于人民币 100 万元，第二个完整自然年度测算亩均税收不低于人民币 120 万元，第三个完整自然年度测算亩均税收不低于人民币 150 万元；入园企业每年度总研发费用不低于企业总销售额的 3%。

3.乙方须在拿地后 60 日内引入一家具有智慧产业园区开发、建设管理经验，且作为原始权益人成功发行至少一个中国基础设施公募 REITs 的机构并与其签订合作协议，该机构需参与地块的开发、建设。

4.乙方须在拿地后 60 日内引入一家拥有不少于一单中国基础设施公募 REITs 发行经验的机构，该机构或其子公司需参与地块的运营管理。

5.符合环保要求。

第六条 乙方在开发过程中须按出让合同和本协议约定、出让宗地挂牌文件、建设项目规划设计条件以及项目规划建设方案等要求进行开发建设。

第七条 乙方应按照出让合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。

第八条 签订出让合同之前，乙方应向甲方指定账户缴纳土地出让金的60%作为履约保证金(以见索即付型的银行履约保函形式支付，保函应按照不同的履约项目分开开具，有效期应不少于履约考核时点)，总额_____万元，其中，10%作为开工履约保证金、10%作为竣工履约保证金、10%作为达产履约保证金、50%作为引入第五条第3款中的开发、建设机构的履约保证金，20%作为引入第五条第4款中的运营管理机构履约保证金。

第九条 乙方应按照出让合同的约定如期开工建设和竣工。自乙方签订出让合同之日起算1年内，该出让宗地须取得行政审批部门核发的《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，乙方有权向甲方索回开工履约保函；乙方自取得《建设工程施工许可证》后36个月内，取得整体“竣工验收备案表”的，乙方有权向甲方索回竣工履约保函；乙方在监管期内可向甲方申请达产考核，考核通过后，乙方有权向甲方索回达产履约保函；经甲方书面认定，乙方按第五条第3款要求与开发、建设机构签署合作协议的，乙方有权向甲方索回相应部分的保函；经甲方书面认定，乙方按第五条第4款要求引入运营管理机构，乙方有权向甲方索回相应部分的保函。

第十条 该地块用途包括工业（标准厂房）和工业（研发）

两种。

工业（研发）计容建筑面积不小于 58392 平方米且不大于 65000 平方米，其中不超过工业（研发）计容建筑面积的 30%可分割转让，其余的工业（研发）可出租，不可分割销售或分割转让；配套性生活设施面积不超过工业（研发）总建筑面积的 4%，该部分在土地出让期内不可分割销售或分割转让。

除工业（研发）部分外，其余为工业（标准厂房），其中不超过工业（标准厂房）计容建筑面积的 70%可分割转让。除分割转让的工业（标准厂房）外，其余的工业（标准厂房）可出租，不可分割销售或分割转让；行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业（标准厂房）用地面积的 7%，建筑面积不超过工业（标准厂房）总建筑面积的 15%，且相对集中布置，该部分在土地出让期内不可分割销售或分割转让。

第十一条 该地块工业（标准厂房）部分在整体取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，乙方方可出租或转让，且承租方或受让方须经区政府或区政府指定单位同意。同时，承租方或受让方须满足以下条件：（1）最小分割单元面积不得低于 1000 平方米，且只能整层或整幢分割转让；（2）须是在地块所在街道注册登记、依法纳税的企业或分支机构；（3）须满足数字经济、智能制造、5G 通信、医疗健康等产业定位。受让方入驻后须满足连续两年测算年均入库税收不低于 55 万元 /1000 平方米（计算标准以该出让范围内当年度企业入库税收总额除以相应计容

建筑面积)，且由区政府或区政府指定单位审核确认后，方可办理分割转让手续；（4）不得擅自改变项目功能和土地用途。受让方发生退出、转让、出租行为的，新受让方或承租方须经甲方同意。

第十二条 该地块工业（研发）部分在整体取得住建部门核发的“竣工验收备案表”后，乙方方可出租或转让，且承租方或受让方须经区政府或区政府指定单位同意。同时，承租方或受让方须满足以下条件：（1）最小分割单元面积不得低于 1000 平方米，且只能整层或整幢分割转让；（2）须是在地块所在街道注册登记、依法纳税的企业或分支机构；（3）须满足数字经济、智能制造、5G 通信、医疗健康等产业定位，须经专项服务产业认定工作领导小组认定为专项服务产业从业单位。受让方入驻后须满足连续两年测算年均入库税收不低于 55 万元 /1000 平方米（计算标准以该出让范围内当年度企业入库税收总额除以相应计容建筑面积），且经区政府或区政府指定单位审核确认后，方可办理分割转让手续；（4）不得擅自改变项目功能和土地用途。受让方发生退出、转让、出租行为的，新受让方或承租方须经甲方同意。

第十三条 乙方或出让宗地的开发建设主体、运营主体须在地块所在地依法注册登记，注册地、纳税地、经营所在地“三地合一”。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不得迁出地块所在地，如其股权结构、主营业务等发生重大

变化，应当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，并应事先书面通知甲方。针对乙方不同程度的违约行为，甲方有权要求限期整改。如乙方在该地块内成立项目公司，应出具股东会决议或相应书面文件，确认项目公司承继并认可本《协议》。

第十四条 乙方须确保转让受让方和承租方不改变用地功能用途、达到出让宗地产出效益要求，落实安全生产责任,达到环保标准。

第十五条 该地块标准厂房部分应按照《江苏省国土资源厅、江苏省经济和信息化委员会关于鼓励高标准厂房建设、促进产业集聚规模发展推进土地节约集约利用的意见》(苏国土资发〔2012〕356号)要求，建设功能齐全、设施先进的四层及以上标准厂房。

第十六条 项目投产后，乙方须设置专职安全员一名，负责日常生产的安全管理工作，并报甲方指定机构备案。

第十七条 在建设用地使用权收回前,乙方须进行土壤环境质量检测和评估，如检测和评估不合格的，乙方须负责土壤修复并承担全部修复费用。如乙方拒绝修复并承担修复费用，甲方可自行委托第三方代为承担修复责任，由此产生的费用均由乙方承担。

五、违约责任

第十八条 乙方应按本协议和出让合同内容履行约定。除本协议另有约定外，乙方如违反其中任何一条，应按甲方要求限期

整改，如未能按期整改的，乙方应向甲方支付出让宗地土地出让金的 20%作为违约金；如乙方拒不整改且情节严重的，甲方有权依法提请市资规部门对土地进行处置。

第十九条 乙方违反本协议第九条约定，未能按本协议和出让合同约定时间开工建设或竣工的（政府原因除外），每延期一日，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额万分之一的违约金，违约金直接从履约保函中扣除。对逾期一年以上未开工的，将按《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第 53 号）处置。

第二十条 乙方应按本协议第五条约定税收标准履行责任，如乙方产出未能达到测算周期约定税收标准的 60%，甲方有权提请收回国有建设用地使用权，出让宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿，达产履约保证金不予退还；如乙方产出达到测算周期约定税收标准的 60%及以上但达不到约定标准，应当按年补缴本协议约定的税收与实际缴纳税收的差额作为违约金，且须在当年测算后的两个月内一次性支付给甲方，乙方未能按时支付的，甲方有权提请收回国有建设用地使用权，出让宗地范围内建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿。如乙方 3 年整体测算税收达到约定税收标准，但因年度测算税收未达到要求缴纳违约金的，甲方应将乙方在测算周期内补缴的违约金在整体测算后三个月内予以退还，违约金不计利息。如乙方 3 年整体测算税收未能达到约定税收标准，年度测算时已缴纳的违约金抵扣作为乙方

整体测算不满足标准须缴纳的违约金的一部分。如乙方未能按本协议第五条第3款要求，按期与一家具有智慧产业园区开发、建设管理经验，且作为原始权益人成功发行至少一个中国基础设施公募REITs的机构签订合作协议，或签订后未参与地块的开发、建设的，甲方有权没收第八条规定的50%履约保证金。拒不整改的，甲方可提请出让方，取消竞得资格，没收保函。

第二十一条 针对乙方不同程度的违约行为，在由甲方追究其违约责任的同时，甲方有权向征信主管部门进行推送，将其列入公共信用信息平台中的失信企业；同时，甲方有权提请资规部门要求其五年内不得再次参与姑苏区土地竞买，并由相关部门按照职责分工，依法依规实施联动惩戒。

六、不可抗力

第二十二条 协议甲乙双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成本协议部分或全部不能履行的，可以部分或全部免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

七、争议解决

第二十三条 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，甲乙双方应友好协商解决。协商不成的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

八、其他

第二十四条 本协议一式四份，甲丙两方各执一份，乙方执两份，均具有同等法律效力。在签订出让合同之前，乙方应将其中一份协议提交给地块所在市自然资源主管部门。

第二十五条 本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

第二十六条 本协议如有未尽事宜，原协议主体应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：



乙方：

（盖章）

法定代表人或授权代表：

（签章）

签订日期：

法定代表人或授权代表：

（签章）

签订日期：

丙方：

（盖章）

法定代表人或授权代表：

（签章）

签订日期：