

出让蓝线编号 CR0101202000026 地块 投资建设履约监管协议书



甲方：南宁市青秀区人民政府

乙方：

乙方在 2020 年 月 日至 年 月 日南宁市 2020 年第 期国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得位于青秀区三帽岭路两侧，面积 平方米地块（宗地号： ）国有建设用地使用权。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）等法律法规的规定，甲、乙双方本着平等、自愿的原则，签订项目建设履约监管协议书，达成协议如下：

一、乙方除承诺严格按照与南宁市自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》的约定建设项目外，项目地块的开发建设和利用接受甲方的监督。

二、项目自持产权要求

1、项目地块二用地性质为科研、商务、旅馆用地（商务及旅馆建筑面积分别占总建筑面积的比例为 25%-31%、15%-20%、

其余为科研), 用地面积为 29002 平方米。该地块全部建筑产权面积由乙方自主持有。持有时间与土地出让年限一致(自持物业持有时间的起始点以首次取得房产证之日起算), 自持期间不允许整体抵押、分割抵押和分割转让。

2、项目地块一、三用地性质为住宅。乙方须自持不少于 1.5 万平米住宅建筑产权作为社会租赁房, 自持年限为 5 年(自持物业持有时间的起始点以首次取得房产证之日起算)。其余可售部分住宅销售对象为地块二入驻的世界 50 强钢企的企业内部人才, 自销售对象取得不动产权证之日起, 5 年内(含 5 年)不得转让。

3、市住建部门在核发项目销售许可(含预售和现售)时, 在工程建设和自持年限内对自持部分不予核发销售许可(含预售和现售)。以上内容由青秀区人民政府、市住建部门共同监管。

三、地块主导产业及建设要求

1、项目地块二主导产业类型为金属材料产业。乙方须在竞得土地后 30 天内引入一家世界 50 强钢铁企业(乙方是世界 50 强钢铁企业除外), 发展金属材料相关的科研、金融、贸易、物流、智能制造、资源循环利用等产业。

乙方须在甲方辖区内设立独立核算公司作为项目的实施主体, 另外项目涉及运营相关业务需设立公司的也应在甲方辖区内设立独立核算公司作为相关业务的实施主体, 并依法向有关部门办理经营所需的审批手续, 在甲方区域内办理税务登记和

依法纳税，配合甲方依法做好统计工作。

2、乙方须在地块二内打造一家金属材料相关的国家级企业技术中心，重点研发高性能金属新材料，研究应用绿色、智能制造工艺，突破产业关键性技术，并具备重要专用设备、材料的研发能力。项目所建的企业技术中心须自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起4年内获得自治区级企业技术中心认定，自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起6年内获得国家级企业技术中心认定，期间研发投入逐步落实到科研项目并逐年增加，具体为：产业园2021年研发投入将不低于5亿元；2022年研发投入将不低于6亿元；2025年研发投入将不低于22亿元，2026年研发投入将不低于25亿元。

上述研发投入需在青秀区设立的公司列支，并按本协议约定逐年落实。乙方每年落实的研发投入，最终以第三方机构审计为准。乙方应按照国家统计法和国家统计制度要求，做好企业研发经费报表填报工作。

3、乙方在获批成立财务公司后，须在甲方辖区内注册具有独立法人资格的财务公司；于2022年前引入5家钢铁产业链贸易、加工企业在甲方辖区内设立独立核算公司，作为相关业务的实施主体；于2023年引入3家科技企业在甲方辖区内设立独立核算公司，作为相关业务的实施主体。

四、项目地块转让、出租及公司股权变更要求

1、乙方在自持期间，不得出售、转让项目自持部分建设用

地使用权及其建（构）筑物所有权。

2、项目地块二所建物业乙方用于出租的，其承租人须为在青秀区辖区内登记注册并以本地块确定的主导产业为主营业务的企业。乙方在与承租人签订租赁合同前，须将本协议内容书面告知承租人。租赁期间，承租人不得改变经营业态或转租、分租。违反约定的，由出租人立即终止租赁合同，由此产生的法律纠纷和经济损失由乙方全权承担。

3、未经甲方批准乙方不得变更公司的股权结构、控股股东、股东出资比例及实际控制人。乙方未经甲方批准私自变更的，视为

乙方违约。

五、履约监管

甲方根据项目地块投资建设要求，适时联合有关部门对本协议约定事项的履行情况进行核查。乙方应主动配合，如实提供相关材料。如乙方未能达到本协议约定的，视为乙方违约，甲方可按照本协议约定的违约责任追究乙方责任。

六、违约责任

1、乙方未按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的建筑容积率、建筑密度（系数）、绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例等指标对本地块进行开发的，视为乙方违约，甲方有权提请市自然资源管理部门依据《国有建设用地使用权出让合同》相关条款对乙方进行违约处罚。

2、本项目研发投入低于本协议约定的，视为乙方违约，责令限期整改，整改期限最长不超过半年。对于整改不到位的，属于乙方违约，乙方应按本协议约定的研发投入额的 2%（注：按研发投入的大小约定 2‰-5‰）向甲方缴交违约金。

3、乙方未能严格按照上述约定进行投资建设、经营管理、导入产业、引进企业、自持产权、租赁、出售，或未经批准私自改变地块主导产业类型、转让项目建设用地使用权和建（构）筑所有权以及未经批准变更项目公司的股权结构、控股股东、股东出资比例、实际控制人的，甲方通知有关部门停止办理项目相关手续，并要求乙方限期整改，整改期限最长不超过半年。对于整改不到位的，属于乙方违约，甲方通知有关部门不予办理房屋产权登记等手续，乙方应按照地块成交价格的 50% 向甲方支付违约金，同时将乙方和乙方关联企业及法人代表列入失信“黑名单”，并报送市公共信用信息管理系统，记入企业和个人信用档案。

七、不可抗力

1、协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因（包括台风、洪水、地震、泥石流等自然灾害；战争、骚乱、暴动等社会异常事件以及法律、法规、政策变动等）造成的部分或全部不能履行本协议的，互不承担违约责任。双方应当在条件允许下采取一切补救措施以减少不可抗力造成的损失。当事人因怠于采取补救措施造成损失扩大的，就损失扩大部分不能免除责任。

2、遭受不可抗力一方，应在7天内将遇到的不可抗力事件情况以邮件、传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后15天内，向另一方提交本协议不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

八、争议解决方式：双方如有争议，协商解决。协商解决不成的，所引起的诉讼由标的物所在地人民法院管辖。

九、本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议一式六份，甲、乙双方各执两份，南宁市自然资源局、南宁市住房和城乡建设局备案一份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

（签字）：

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

签约时间： 年 月 日

签订地点：