**潮州市教育领域优先发展产业项目监管协议**

**(参考模板)**

**项目名称：**

**项目单位：**

**合同编号：**

**签订时间： 年 月 日**

**签订地点：**

潮州市教育局制

甲方：

法定代表人：

职务：

地址：

电话：

乙方（土地竞得者）：

法定代表人：

职务：

地址：

电话：

为保障潮州市优先发展产业项目发展用地，切实履行《潮州市土地使用权出让公告》（潮土交告（ ） 号）要求，根据《潮州市优先发展产业项目用地供应管理办法》（潮府规〔2024〕3号），以下简称《管理办法》）的有关规定，经甲、乙双方同意，签订本产业项目监管协议。

一、地块基本情况

宗地编号：

土地位置：

土地用途：

总用地面积（平方米）： （以土地出让合同为准）

总建筑面积（平方米）： （以土地出让合同为准）

项目名称：

土地出让年期： 年

产业准入行业类别：

二、甲方权利和义务

（一）甲方应在法律、法规允许范围内，根据潮州市优先发展产业项目发展战略和相关产业政策，为乙方的用地项目提供指导性服务。

（二）甲方有权对乙方实行全年期考核监管，根据《中华人民共和国民办教育促进法》、《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》的规定对本协议约定事项的履行情况进行核查，如乙方未达到本协议承诺和有关约定的，甲方可按照本协议约定的违约责任追究乙方的责任。甲方可依法委托相关专业机构代为主张权利或履行义务。

（三）甲方有权对乙方实行土地出让年期内考核监管，在乙 方于本协议约定项目建成投产后4年内每年、此后每隔3年对本 协议约定事项的履行情况进行核查。此外，为确保产业项目监管协议切实履行，甲方认为确有必要，可在前述规定核查时间外的年份进行核查。

如乙方未达到本协议承诺和有关约定的，甲方可按照本协议约定的违约责任追究乙方的责任。甲方可依法委托相关专业机构代为主张权利或履行义务。

三、乙方的权利和义务

（一）乙方应当遵循《管理办法》的规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进上述项目的投资建设。

（二）乙方竞买取得的上述地块只能用于上述项目建设。

（三）乙方在签订建设用地使用权出让合同后，应按季度向甲方书面报告项目建设进展情况，直至项目建成投产。

（四）乙方承诺：

1.开工时间：企业须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起9个月内取得项目《建筑工程施工许可证》，并严格按基建程序开工，原则上须一次性规划建设；分期建设的，需一次性规划并只能分两期建设，两期竣工验收后，可按首期开工建设认定。首期报建用地面积、建筑面积分别不能低于项目用地总面积、建筑总面积的70%。投产时间：项目在取得《建筑工程施工许可证》并严格按照基建程序自开工建设之日起36个月内须全面完成项目开发建设并正式投产，投产后的培育期为1年。

2.投资强度：乙方上述项目固定资产投资强度（固定资产投 资额/项目建设用地面积）不低于400万元/亩(固定资产投资总额不低于10000万元)。

3.亩均高质量发展贡献：乙方在上述项目培育期满后3周年 内，每年亩均高质量发展贡献（项目年高质量发展贡献/项目建设 用地面积）不低于 万元/亩。

4.容积率：乙方上述项目容积率不低于 。

5.能耗要求：项目单位产品能耗须达到国家行业标准先进值。

6.环保措施：项目建设符合绿色建筑有关规定。

（五）转让或出租限制：以出让方式供应的优先发展产业项目用地，其建设用地使用权及所有建筑物在土地出让年期内不得 转让；允许一定比例用房租赁给符合产业准入行业类别的主营业 务上下游产业链相关企业，出租比例不得超过建筑面积的20%。

（六）股权变更限制：原则上乙方在土地出让年期内不得以 股权转让或变更的方式变相转让建设用地使用权以及附着于该土 地上的建筑物、构筑物及其附属设施。如因企业经营需要，在不导致企业控股权和实际控制权发生变更的前提下，乙方可先经甲 方及土地行政主管部门备案后进行股权调整。特殊情况报市人民 政府批准。

（七）强制执行：人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地 使用权，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业项 目监管协议规定的受让人责任及义务，原建设用地使用权出让合 同约定的土地使用条件不变，并与次受让人重新签订协议约定相 应的权利义务。

（八）乙方应按甲方要求如实提供相关材料，主动配合甲方 按照本协议约定及《管理办法》规定核查乙方的投资强度、亩均高质量发展贡献、产值能耗、转让或出租、抵押限制、股权变更限制等情况。

（九）乙方办学活动有下列行为之一的，由县级以上人民政府教育行政部门、人力资源社会保障行政部门或者其他有关部门责令限期改正，并予以警告；有违法所得的，退还所收费用后没收违法所得；情节严重的，责令停止招生、吊销办学许可证；构成犯罪的，依法追究刑事责任:

1、擅自分立、合并民办学校的；

2、擅自改变民办学校名称、层次、类别和举办者的；

3、布虚假招生简章或者广告，骗取钱财的；

4、非法颁发或者伪造学历证书、结业证书、培训证书、职业资格证书的；

5、管理混乱严重影响教育教学，产生恶劣社会影响的；

6、提交虚假证明文件或者采取其他欺诈手段隐瞒重要事实骗取办学许可证的；

7、伪造、变造、买卖、出租、出借办学许可证的；

8、恶意终止办学、抽逃资金或者挪用办学经费的。

四、履约核查内容及违约责任

（一）履约核查内容及一般违约责任

甲方应组织相关部门或委托第三方专业机构按照本协议约定 及《管理办法》规定内容，对乙方实行土地出让年期内考核监督及履约情况核查。若经甲方核查，乙方达不到资金奖励条件，而已拨付奖励金的，应报请所在地县区人民政府（管委会）、凤泉湖高新区管委会取消项目奖励资格，并悉数追回已拨付的奖励金；乙方未通过履约核查的，甲方应当报请所在地县区人民政府（管委会）、凤泉湖高新区管委会组织自然资源、产业主管、市场监管、税务、信用监管等部门依法依约进行处置。乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体存在严重失信行为的，甲方可按照本协议约定及《管理办法》规定追究乙方的违约责任，由各级自然资源管理部门将其在土地出让中的违法违规行为情况依法纳入企业信用记录并向社会公布，依法限制严 重失信企业参与土地市场交易有关活动。

（二）违反开工、投产时间的违约责任

经甲方核查，除因不可抗力外，乙方未按照本协议第三条第 （四）款第 1 项约定建成投产（具体竣工投产日期以《土地使用 权出让合同》为准），甲方有权要求乙方加快建设进度。逾期 6 个月（含）开工的，支付项目土地出让价款总额的5%作为违约金， 并在1 个月缴清，否则，按日1‰加收滞纳金。逾期 6个月以上投产的，则须向县区人民政府（管委会）、产业园区管理机构支付项目土地出让价款总额的5%作为违约金。因人民政府（管委会）（行政因素）、不可抗力等非乙方因素导致逾期的，经项目所在地县区人民政府（管委会）、产业园区管理机构确认后，投产时间可相应顺延。

（三）违反投资强度的违约责任

项目建成投产后，经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议 第三条第（四）款第2项要求的，甲方有权要求乙方支付项目土地出让价款总额的 5%作为违约金。

（四）违反亩均高质量发展贡献承诺的违约责任

项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方自培育期满后 3 周年内的亩均高质量发展贡献未达到本协议第三条第 （四）款第 3 项承诺值要求的年份，甲方有权要求乙方支付项目 土地出让价款总额的 10%作为违约金。

（五）违反转让、出租物业约定的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第三条第 （五）款约定出租物业的，甲方有权按照乙方违约出租物业市场 租金水平的 2 倍收取违约金，即违约金=乙方违约出租物业租金/ 月×违约出租物业时间月数×2。

违反本协议第三条第（五）款约定转让本项目建设用地使用 权或建筑物的，甲方有权解除建设用地使用权出让合同，无偿收 回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

（六）违反权利限制的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第三条第 （六）款约定或《管理办法》规定擅自转让或变更股权的，甲方有权要求乙方限期改正，以出让方式供应的优先发展产业项目用 地，乙方应按该项目土地出让价款总额的20%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，甲方有权解除建设用地使用权出让合同，无 偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。

五、退出机制

（一）主动退出。项目单位因自身原因终止项目投资建设， 提出终止履行土地供应合同并申请退还土地的，项目单位按程 序报经原批准土地供应方案的人民政府批准同意后，分别按以下约定，退还部分项目土地出让价款总额（不计利息），收回建设用地。

1、超过土地供应合同约定的开工建设日期但未满 1 年向 出让（租）人提出申请的，扣除出让合同定金后,退还建设用地使 用权人已支付的国有建设用地使用权出让价款（不计利息）。

2、超过土地供应合同约定的开工建设日期 1 年但未满 2 年向出让（租）人提出申请的，按照规定征收土地闲置费，将已 付国有建设用地使用权出让价款扣除出让合同定金后退还建设用 地使用权人。

3、超过土地供应合同约定的开工建设日期 2 年（含）向 出让（租）人提出申请的，自然资源部门依法无偿收回国有建 设用地使用权。

4、项目投产后，申请解除土地供应合同的，可以按照 约定终止土地供应合同，收回建设用地，返还剩余年期项目土 地出让价款总额（不计利息）。新进入的项目须符合优先发展 产业项目的认定要求。

（二）强制退出。发生法律法规规定、土地出让合同和产业发展监管协议约定的须承担责任的相应情形的，供地的自然资源部门有权解除建设用地使用权。有偿收回的补偿金额（不计利息）不得超过土地使用权人取得土地的成本。供地的自然 资源部门拟定土地有偿收回处置方案，报原批准的人民政府批准后执行。

六、其他事项

（一）本协议履行过程中,对协议中部分名词含义的理解存在 不同意见的，以甲方的解释为准。

（二）本协议所称投资强度、亩均高质量发展贡献等相关统 计数据以潮州市统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

（三）本协议规定需要全部或部分收回土地、建（构）筑 物情形及处置措施的相关条款，应当一并在土地供应合同中明确。

（四）企业取得用地之后，土地出让年期内注册地、税务 登记地和统计关系不得迁移出潮州市。

七、争议解决方式

如有本协议未约定情形或因履行本协议引起争议的，由双方协商解决；若协商不成，任何一方有权向该优先发展产业项目用地所在地人民法院提起诉讼。

五、协议效力

（一）本协议书一式五份，具同等法律效力，甲方执二份，乙方执三份（分送土地主管部门一份）。

（二）本协议书自甲乙双方有权代表签字并且加盖公章之日起正式生效。

（三）本协议书未尽事宜，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的法律效力。

**（以下为签署页）**

甲方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

签订日期： 　年 月 日

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

签订日期： 　年 月 日