

东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设实施办法》的通知

东府办〔2018〕19号

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设实施办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室

2018年2月26日

东莞市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设实施办法

为加快实施创新驱动发展战略，支持新产业、新业态发展，促进我市经济结构调整和平稳健康发展，积极推动通过“三旧”改造（城市更新）建设科技企业孵化器，根据《广东省人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》（粤府〔2015〕1号）、《广东省国土资源厅关于支持东莞市通过“三旧”改造推动科技企业孵化器建设试行意见的函》（粤国土资三旧函〔2016〕668号）、《东莞市加快科技企业孵化器建设实施办法》（东府办〔2015〕84号）和《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》（东府办〔2015〕85号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第一章 总 则

第一条 本办法旨在鼓励盘活利用“三旧”用地、用房空间资源，推动科技企业孵化器，支持创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式发展，构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的新型创业服务平台，提供创新发展战略的空间资源保障和支撑。

第二条 按照“全面探索、局部试点、封闭运作、结果可

控”的要求，尊重历史，解放思想，采用政府引导、市场运作的方式盘活“三旧”存量资产，推进科技企业孵化器建设。

第三条 市国土资源局（市城市更新局）负责通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设工作的统筹协调，对孵化器用地实行批后监管。

市规划局、市城管局对孵化器项目建设实行用途管制，市科技局、属地镇人民政府（街道办事处）对孵化器项目使用运营情况实行监管。

第四条 本办法涉及的相关规范术语统一简化表述如下：

（一）孵化企业（项目）是前孵化、孵化和加速阶段的在孵项目、在孵企业和高成长企业的总称。

（二）“三旧”资源是指符合“三旧”改造政策，纳入“三旧”改造标图建库范围内的旧工业厂房、仓储用房、商业用房、办公用房等资源。

（三）孵化器用地是指为促进科技成果转化、培养高新企业，开发建设孵化器项目的用地。

（四）科研用地是指依据《东莞市城市规划管理技术规定》，科研用地规划为“科研设计用地（C65）”，不适用于其他用作教育的用地类别（C61、C62、C63、C64）。在办理供地手续和土

地登记时，土地用途表述为“科教用地（科研设计用地）”。

（五）“三地”是指城市更新中涉及的边角地、夹心地、插花地。

（六）“三不变”改造模式是指采取土地性质不变、产权归属不变、建筑主体结构不变的模式进行改造。

（七）孵化器产权分割是指经市人民政府批准的国有工业用地或科研用地上的孵化器产权分割项目的房屋产权可以独立分割办理销售手续。项目竣工验收后，才能办理房产转移登记、变更登记手续。

（八）孵化器分为市级孵化器、国家级孵化器培育单位、国家级孵化器。

第二章 绿色审批

第五条 利用“三旧”资源建设的孵化器项目实行准入审批管理：

1.按“三不变”改造模式建设的孵化器项目经有相应技术资质的单位进行房屋安全质量鉴定后由属地镇人民政府（街道办事处）批准实施，并报市国土资源局（市城市更新局）备案。按“三不变”改造模式建设的孵化器项目在企业入驻前必须办

理消防验收手续。

2.拆除重建等其他改造模式建设的孵化器项目按“三旧”改造产业类项目申报年度实施计划。

第六条 利用“三旧”资源建设的孵化器项目可参照市重大项目办理建设审批手续。

第七条 除“三不变”改造模式建设的孵化器无须办理选址准入外，孵化器产权分割项目实行资格准入、选址准入审批，具体按照《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》办理。

第三章 市级孵化器的认定和评定

第八条 利用“三旧”资源建成的孵化器，经市科技部门认定市级孵化器后才能享受本办法的优惠政策。市级孵化器认定的具体认定条件、认定资料和认定程序按照《东莞市加快科技企业孵化器建设实施办法》有关规定执行。

第九条 市级孵化器分为A档、B档、C档三个等次，具体评定条件、评定资料和评定程序按照《东莞市加快科技企业孵化器建设实施办法》有关规定执行。

获得国家级孵化器、国家级孵化器培育单位认定的，自动

具备市级孵化器 A 档、B 档的资格。

第四章 规划政策

第十条 孵化器项目涉及拆除重建、新建、加建等情形的，应当符合土地利用总体规划和城乡规划，依法办理规划报建手续，建筑物性质须符合经批准的用途。

孵化器项目涉及改变用途、调整容积率等规划要素调整的，应当按照《东莞市控制性详细规划调整管理规定》办理有关调整程序。

第十一条 在不符合控制性详细规划的情况下，经具有相应资质的房屋安全鉴定机构鉴定满足房屋安全使用要求的，允许孵化器项目以“三不变”模式改造。

在作为孵化器用途的时间满 5 年的情况下，允许通过“三不变”改造模式建设的孵化器项目申请调整用途和容积率等规划要素的，按《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》办理。

第五章 用地政策

第十二条 鼓励通过“三旧”改造方式满足孵化器用地需

求，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，允许对“三旧”改造用地进行调整使用，整合多宗土地，统筹开发。

控制使用新增工业用地，涉及“三地”确需使用新增工业用地计划指标的，由市科技、国土部门审核后报请市人民政府批准。利用新增工业用地开发建设孵化器，可按一类工业用地性质供地。

孵化器项目供地计划及用地情况等应由市国土资源局（市城市更新局）向社会公布。

第十三条 鼓励原权利人使用存量建设用地兴办孵化器，对于已纳入“三旧”改造标图建库范围的，可按“三旧”改造政策相关规定完善用地手续，其中：

（一）属于利用现有国有建设用地兴办孵化器项目的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期以5年为限，5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按协议方式变更用途或补办出让。

（二）属于使用集体土地且无合法用地手续的，可按规定申请纳入“三旧”改造标图建库范围。其中以加建扩建、局部拆建、节能改造等方式实施改造的，可参照《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）第

十七、十八条规定按土地现状完善用地手续，供地时按市场评估价补缴地价。使用集体土地且无合法用地手续的“三不变”项目按照《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》办理相关手续。

（三）属于使用合法集体建设用地且已建成使用的，经土地所有权人（集体经济组织）同意，按规定缴纳相关税费，支付集体经济组织安置补助费和土地补偿费等，可由孵化器项目的业主单位申请将集体建设用地依法征收为国有建设用地，参照前述第（二）项规定完善相关用地手续。

现有地上房屋报建手续不完善的，依据《东莞市已建房屋补办房地产权手续总体方案》有关规定办理相关手续。

第十四条 政府收购储备“三旧”用地后再次供地或使用新增建设用地建设孵化器的，必须以招标拍卖挂牌方式供地。孵化器项目的开发及运营准入资格可设定为出让条件，孵化器用地使用年期在法定土地出让最高年限内确定，实行弹性年期出让。

国有工业土地使用权人自行改造或收购相邻多宗国有工业用地归宗改造建设孵化器的，经市人民政府批准，土地使用权人与市国土资源局签订土地使用权出让合同变更协议，或重

新签订土地使用权出让合同，在不改变土地用途的前提下，重新约定土地使用年限的，但国有土地使用权出让合同、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外。重新签订的土地使用合同或其变更协议等用地协议签订后，市国土资源局应及时报省国土资源厅备案。

拥有合法土地使用权的孵化器项目因实施城市规划、环境保护等导致需要异地搬迁的，经市人民政府批准，允许采取土地置换方式，收回原国有土地使用权，并在工业园区内为原土地使用权人重新安排用地，置换土地其使用权价额折抵不足的，可以货币补齐。

生态控制线内的旧厂房用地、水乡特色发展经济区清退的“两高一低”（高能耗、高污染、低效益）企业用地可按照城乡建设用地增减挂钩政策实施拆旧腾挪、置换土地、集中集约使用，保障孵化器项目用地需求。

利用“三旧”资源建设的孵化器项目，其地价标准按照《东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法（试行）》（东府〔2017〕50号）执行。

第六章 房产政策

第十五条 利用“三旧”资源建设的孵化器项目用房可分为产业用房和配套用房。产业用房主要用于研发、生产和办公用途，配套用房用于宿舍、食堂、活动室等各项生活服务配套设施。

市规划部门核发的规划核准文件应明确产业用房和配套用房所占的建筑面积，其中配套用房建筑面积不得超过项目计容建筑面积的 30%。

第十六条 孵化器项目产业用房可按照《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》办理产权分割，但按照《东莞市已建房屋补办房地产权手续总体方案》有关规定完善现有地上房屋报建手续的已建孵化器项目除外。

产业用房产权分割的基本单元面积不得少于 300 平方米，依法办理房地产初始登记后方可进行转让，可分割转让的建筑面积不得超过产业用房总面积的 80%，分割转让对象和二次转让对象须符合《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》的房屋买受人资格，经属地镇人民政府（街道办事处）审查核实后方可办理转让手续。

产业用房不得改为住宅用途，该内容应在房屋转让合同中明确约定，市房管局（不动产登记中心）应在产权证上标明“非

居住用途”。

已办理过分割销售的孵化器项目不再受理再次分割销售申请。

第十七条 配套用房不得进行产权分割、出售、转让，只能出租给进驻孵化器的企业及其员工。配套用房发证、施工、验收等手续均不得早于产业用房。

第七章 财税政策

第十八条 利用“三旧”资源建设的孵化器符合《财政部 国家税务总局关于科技企业孵化器税收政策的通知》（财税〔2016〕89号）规定的，对其自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；在营业税改征增值税试点期间，对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征增值税。

第十九条 按“三不变”改造模式建设的孵化器项目，经市有关部门认定，可参照《东莞市“三旧”改造产业类项目操作办法》给予补助。

第八章 监督管理

第二十条 依法取得的孵化器用地，严格实行土地用途管制，未经批准，开发、经营管理和使用单位不得在使用过程中擅自改变建筑物的使用性质。不得变相开发商业、旅游、娱乐和商品住宅等项目，确保项目用地按规定用途发挥其功能。以商品住宅名义违规宣传、转让孵化器产权分割项目用房的，由市有关职能部门依法查处。在国有建设用地出让合同中作出明确约定，如改变土地用途，由市人民政府依法收回土地。因规划调整导致用途变更的，经市人民政府批准，接收地有关政策依法收回项目的土地使用权，再按照新规划用途重新供地。

第二十一条 市科技局会同市有关单位负责对孵化器产权分割项目的实施绩效进行年度评价，重点考核产出值、税收额以及孵化出的高新技术企业数量、孵化出的上市企业数量等指标。对考核不通过的孵化器运营单位，将暂停享受包括产权分割在内的各项孵化器优惠政策，直到通过年度考核。具体考核办法由市科技局牵头制定。

第二十二条 孵化器项目的土地受让人（包含经市人民政府批准同意办理分割销售的原孵化器的使用者）在与市国土资源局签订土地出让合同或变更协议前，应先与属地镇人民政府（街道办事处）签订履约监管协议书。在履约监管协议书中明

确项目开发建设要求、违约责任和各相关主管部门的具体监管责任。属地镇人民政府（街道办事处）对辖区内的项目按照履约监管协议书进行监督，对相关约定未达到协议书要求的，应按履约监管协议书有关要求追究其违约责任。

第二十三条 企业不得变相囤地，凡是以孵化器项目名义取得建设用地或“三旧”改造资源的项目，若在两年内非因不可抗力或政府、政府有关部门原因没有落实开工建设，必须无条件退出。被退出项目所在镇（街道），有关责任人如存在考察不严或落实督促工作不到位的问题，追究其行政责任。

第九章 联系点工作机制

第二十四条 成立通过“三旧”改造支持科技创新工作协调小组，市委政研室、发改、经信、科技、财政、国土（城市更新）、住建、规划、房管、国税、地税等部门作为成员单位，日常工作由市国土资源局（市城市更新局）承担。

通过“三旧”改造支持科技创新工作协调小组负责统筹全市通过“三旧”改造推进孵化器建设工作和协调相关部门解决项目审批过程中遇到的问题，在不突破现有法律法规和政策的前提下，进一步加强政策和制度供给，统筹安排孵化器项目用

地，督促项目落地建设和投入使用，以及负责向市主要领导报告工作的总体情况。

第二十五条 强化省市沟通协调，对于开展工作中遇到的重大政策问题，及时向省有关部门反映，积极争取省的支持，共同研究解决。

第二十六条 建立定期评估机制，每半年对城市更新支持科技创新工作进行自查评估，总结工作成效，梳理经验做法，并于每年的1月和7月底前向省国土资源厅报告。

第十章 附 则

第二十七条 本办法由市国土资源局（市城市更新局）会同市有关部门解释。

第二十八条 本办法自公布之日起实施，有效期为三年。

附件：东莞市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设工作指引

附件

东莞市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设工作指引

为指导和规范我市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器（简称“孵化器”）建设工作，提高工作效率，根据《广东省国土资源厅关于支持东莞市通过“三旧”改造推动科技企业孵化器建设试行意见的函》（粤国土资三旧函〔2016〕668号），结合实际，特制定本工作指引。

一、适用范围

利用“三旧”改造标图建库范围内的旧工业厂房、仓储用房、商业用房、办公用房等“三旧”资源建设的孵化器项目适用于本工作指引。

二、办理条件

利用“三旧”资源建设的孵化器项目应同时符合以下条件：

- （一）项目用地符合城市规划、土地利用总体规划和“三旧”改造专项规划，纳入“三旧”改造标图建库范围；
- （二）孵化器场地面积达到 1000 平方米及以上；

（三）申报项目在我市办理了工商登记注册和税务登记，具有独立法人资格；

（四）预期当年可完成报批程序且具备开工条件。

对于非原土地使用权人实施改造的孵化器项目，应与原土地使用权人签订收购、租赁、合作或流转协议。政府主导改造的孵化器项目涉及征收集体土地的，应与集体经济组织签订征收补偿协议。

另外，对于未及时纳入“三旧”改造标图建库范围，但符合土地利用总体规划和城乡规划，且改造条件成熟的孵化器项目，允许在报审批用地时同步办理“三旧”改造入库审核。

三、办理程序

利用“三旧”资源建设的孵化器项目实行准入审批管理。根据改造类型的不同，具体业务办理程序分为“三不变”改造模式建设的孵化器项目、拆除重建等其他改造模式建设的孵化器项目等两种类型。其中，按“三不变”改造模式建设的孵化器项目经有相应技术资质的单位进行房屋安全质量鉴定后由属地镇人民政府（街道办事处）批准实施，并报市国土资源局（市城市更新局）备案。拆除重建等其他改造模式建设的孵化器项

目按“三旧”改造产业类项目申报年度实施计划。具体程序如下：

（一）“三不变”改造模式建设的孵化器项目

1、申报企业提交具备相应技术资质的单位所出具的房屋安全质量鉴定书、《东莞市“三旧”改造科技企业孵化器项目申报表》（下称《申报表》，详见附件1）、《“三旧”改造科技企业孵化器项目基本情况说明》（下称《情况说明》，详见附件2）、企业经营资格证明文件以及其他相关资料报镇（街道）“三旧”改造主管单位、科技部门初审。镇（街道）“三旧”改造主管单位、科技部门初审后，报镇人民政府（街道办事处）审批。

2、各镇人民政府（街道办事处）对申报企业上报的材料进行审批后，并在《申报表》上签署意见、加盖公章。经镇（街道）批准实施的孵化器项目材料，由镇（街道）“三旧”主管单位送市国土资源局（市城市更新局）备案。

3、市国土资源局（市城市更新局）对镇（街道）“三旧”主管单位报送的材料进行备案存档，并抄送市规划、住建、国土、科技、综合执法等部门。

4、市相关职能部门应为申报企业办理相关的规划报建、施工报建手续。

5、各镇人民政府（街道办事处）督促孵化器项目在企业入驻前必须完成消防验收手续办理。

（二）拆除重建等其他改造模式建设的孵化器项目

1、申报企业应提交《申报表》、《情况说明》、企业经营资格证明文件以及其他相关资料报镇（街道）“三旧”改造主管单位、科技部门初审。镇（街道）“三旧”改造主管单位、科技部门初审后，报镇人民政府（街道办事处）审核。

2、各镇人民政府（街道办事处）对上报的材料审核无误后，在《申请表》上签署意见并加盖公章后，并由镇（街道）“三旧”主管单位报市国土资源局（市城市更新局）审核。

3、市国土资源局（市城市更新局）对申报资料进行初审，并征求市相关职能部门意见，形成年度实施计划，报送市人民政府审定和印发实施。

4、市规划部门按规范要求为申报企业办理相关的控制性详细规划调整及规划报建手续。

5、属地镇人民政府（街道办事处）应与申报企业签订履约监管协议书（详见附件3）。属地镇人民政府（街道办事处）对辖区内的项目按照履约监管协议书进行监督，对相关约定未达

到协议书要求的，应按履约监管协议书有关要求追究其违约责任。

四、所需办理资料及要求

（一）申报资料

1、东莞市“三旧”改造科技企业孵化器项目申报表。

2、企业经营资格证明文件，包括企业营业执照、税务登记证。以上材料须提供原件核对，并由镇街“三旧”主管单位审核后，加盖“与原件相符”印章。

3、“三旧”改造科技企业孵化器项目基本情况说明。

4、对于非原土地使用人实施改造的项目，应提交与原土地使用权人签订收购、租赁、合作或流转协议。政府主导改造的项目涉及征收集体土地的，应提交与集体经济组织签订的征收补偿协议。

5、土规图（局部）、总规图（局部）、控规图（局部）、地形图（标注权属界线及权属单位）等图件，由镇街有关部门审核后盖章确认。

6、其他相关证明文件。

（二）报送要求

1、以上申请材料一式三份，材料是原件的，加盖出具该项资料单位的公章；材料是复印件的，加盖镇（街道）“三旧”主管单位公章和校对章，并有核对人亲笔签名。

2、每个项目申报材料均需提供纸质材料及电子文档各一套。其中，申报材料应按上述顺序扫描成一份完整的 PDF 文档。

3、申报单位必须对申报资料的真实性负责，弄虚作假或隐瞒事实的，按有关法律法规处理。

五、责任分工及审查要点

（一）镇（街道）“三旧”主管单位

负责申报项目的申请受理、材料初审等工作。重点审查申报材料是否齐全、真实；相关证明材料、图件内容是否相符，是否符合申报要求。

（二）镇（街道）国土分局

负责审查申报项目土地权属。重点查清地块权属和界址位置，掌握土地利用现状，审查土地权属来源证明文件是否真实、有效。调查土地权属是否存在纠纷，审查土地登记、抵押、查封等情况。

（三）镇（街道）科技部门

负责核实项目的真实性、是否具备《东莞市加快科技企业孵化器建设实施办法》中市级孵化器的认定条件。

（四）镇（街道）

负责审核申报企业纳入利用“三旧”资源建设孵化器项目的真实性、可行性；对已经审批实施的、按“三不变”改造模式建设的孵化器项目，督促其在企业入驻前完成办理消防验收手续；对辖区内的“三旧”改造科技孵化器项目按照履约监管协议书进行监督，对相关约定未达到协议书要求的，按履约监管协议有关要求追究其违约责任。

（五）市国土资源局（市城市更新局）

一是负责核实项目权属、地类情况，审核项目用地是否符合土地利用总体规划，是否纳入“三旧”改造标图建库范围，违法用地情况是否已落实处罚；二是对孵化器项目用地实行批后监管；三是对镇街批准实施的“三不变”项目备案存档；四是完成对拆除重建等其他改造模式建设的孵化器项目的初审、意见征求，并形成年度实施计划后报市人民政府审批。

（六）市科技局

负责对利用“三旧”资源建设的孵化器项目进行认定，以及审查跟踪科技孵化器进展情况。

（七）市住建局、规划局

负责对镇街批准实施的“三不变”项目申报企业办理相关的规划报建、施工报建手续；对新建或加建的孵化器项目依规办理规划报建手续；对涉及改变用途、调整容积率等规划要素调整的孵化器项目按规定办理控规调整。

（八）市城管局

负责对未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定进行建设孵化器项目的行为进行监管，并及时将情况报送市相关部门，由市相关部门终止项目所享受的有关优惠政策。

- 附件：1.东莞市“三旧”改造科技企业孵化器项目申报表
2.“三旧”改造科技企业孵化器项目基本情况说明
3.履约监管协议书

附件 1

东莞市“三旧”改造科技企业孵化器
项目申报表

申报日期:

单位名称			
单位地址			
经营范围			
项目名称		项目投资总额 (万元)	
申报项目所属行业		联系人及手机	
申报内容	本公司(集体)申报该项目纳入“三旧”改造科技企业孵化器项目。 签名(盖公章):		
项目所属镇(街道) “三旧”主管单位 审查意见	签名(盖公章):	项目所属 镇(街道) 科技部门 审查意见	签名(盖公章):
项目所属镇政府 (街道办事处)审 查意见	签名(盖公章): 年 月 日		

附件 2

“三旧”改造科技企业孵化器项目基本情况说明

一、项目建设单位基本情况

公司成立时间、注册资本、主营业务范围、最近两年销售收入、税收等基本情况

二、项目建设内容

（一）地块基本情况

（二）拟改造情况

（三）投资预算情况

（四）建设期限及具体实施计划

（五）对照市级孵化器认定的“八有”条件阐述拟建孵化器项目的基本情况

三、项目绩效（效益、效率）

（一）经济效益：项目新增利润、税收，提高企业管理水平和营运效率；

（二）社会效益：创造就业、产业支持、技术支撑等。

附件 3

履约监管协议书

甲方：（属地政府或管委会）

乙方：（土地受让方）

为加强“三旧”资源管理，以“三旧”改造（城市更新）推进科技企业孵化器建设，根据《东莞市通过“三旧”改造推进科技企业孵化器建设实施办法》、《东莞市科研用地管理暂行办法》等有关文件规定，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

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）：_____；

出让面积（平方米）：_____；

建筑面积（平方米）：_____；

项目投资总额（万元）：_____；

项目在__年__月__日之前开工建设；

项目在__年__月__日之前竣工。

二、甲方权利和义务

(一) 甲方应根据“三旧”改造(城市更新)相关要求, 为乙方提供指导性服务。

(二) 上述项目竣工投产后, 甲方有权核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、税收、开工竣工等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的, 甲方可按照本协议书约定追究乙方的违约责任。

(三) 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国土资源等行政主管部门提交具体建议(包括有关情况证明)。

三、乙方权利和义务

(一) 乙方同意按照本协议第一条约定的期限开工、竣工(因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等造成延迟的除外)。开工时间以乙方领取《建筑工程施工许可证》并进场施工打地基之日为准; 竣工时间以该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《建筑工程施工许可证》、《竣工验收备案证书》, 乙方未在上述约定期限内向甲方提交的, 视为乙方违约, 按照本协议第四条第(一)项约定处理。

(二) 乙方承诺如下指标评价标准(以下简称“评价标准”):

- 1、上述宗地的项目投资总额不低于__万元；
- 2、项目投资强度不低于__万元/亩；
- 3、项目年产值不低于__万元/亩，年税收贡献不低于__万元/亩；

4、在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》后__年__个月内，乙方应向甲方提出投资总额、投资强度、产值、税收等指标核验申请（以下简称“指标评价考核”）。乙方未在上述期限内提出核验申请，视为乙方违约，按照本协议第四条第（二）项约定处理。

5、其他要求：_____。

（三）在未通过指标评价考核之前转让土地使用权的，除满足土地使用权转让的法律法规政策规定和其他约定外，乙方须将宗地投资建设受本协议约束的情况如实告知其受让方，并保证本协议的主体从乙方变更为其受让方。

（四）本协议第一条地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后 30 日内，向甲方申请办理地块基本情况变动备案。

（五）乙方在签订出让合同后，应每半年向甲方书面报告项目进展情况至少一次，直至项目投产。

（六）对于甲方核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、税收等指标落实情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

（七）乙方承诺未经批准不改变科技孵化器用途，且项目竣工后两年内通过市级或以上孵化器认定。

四、违约责任和本协议的终止

（一）乙方非因不可抗力或政府、政府有关部门原因未按本协议约定期限开工的，甲方有权要求乙方整改；超过约定动工期限满一年未开工的，甲方有权报请市人民政府按照土地出让价款的百分之二十征缴土地闲置费；超过约定动工期限满二年未开工的，甲方有权报请市人民政府无偿收回国有建设用地使用权。

（二）乙方未按本协议约定向甲方提出核验申请或在本协议约定时间内项目投资总额、投资强度、产值、税收等任何一项指标未能达到本协议约定评价标准的，甲方有权要求乙方整改，并给予乙方从应达标之日起为期一年的整改期由乙方予以整改，乙方应在一年的整改期内达到指标评价标准。如经整改后指标评价考核仍达不到评价标准，则乙方应按年补缴本协议约定的税收与实际上缴税收的差额；整改后投资总额、投资强度、产值、税收收任何一项指标仍不到约定评价标准 50 % 的，甲方有权建议有关部门将乙方列入不良记录企业名单，并有权以书面通知乙方的方式提前终止本协议。终止本协议后，由甲方报请市人民政府收回国有建设用地使用权。

（三）乙方违反本协议第三条第（三）项导致本协议的主

体未能变更为其受让方的，则本协议项下不能通过指标评价考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

（四）宗地的《国有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。

（五）本协议提前终止后，地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿标准由甲方根据评估研究确定，但地上建筑物、构筑物及其附属设施根据法律规定或者其他协议已经获得补偿的，则乙方不能再要求甲方再给予任何补偿。

（六）乙方依据本协议承担违约责任，不影响国土资源部门依据有关法律规定和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

（七）乙方违反本协议第三条第（七）项，将科技孵化器变相开发商业、旅游、娱乐和商品住宅等项目的，甲方有权建议有关部门将乙方列入不良记录企业名单，并有权以书面通知乙方的方式提前终止本协议。终止本协议后，由甲方报请市人民政府收回国有建设用地使用权。

五、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向人民法院起诉。

六、合同效力

1、本协议一式两份，具有同等法律效力，甲乙双方各执

一份。

2、本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

3、本协议书其他未尽事宜，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。

七、本协议于____年__月__日在中华人民共和国广东省东莞市签订。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

年 月 日

年 月 日