

# 投资建设合同

编号：ZD-2026-005

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《民法典》《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规、规章的规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，经双方协商一致，订立本合同。

## 第二章 基本情况

**第二条** 本合同项下宗地编号：郑政东出〔2026〕2号（网），宗地总面积大写玖仟陆佰陆拾点贰伍平方米（小写 9660.25 平方米）。

本合同项下宗地坐落：如意河东四街南、如意东路西

本合同项下宗地的用途为：商务用地

**第三条** 乙方同意本合同下宗地建设项目在 2031 年 4 月 22 日前进行达产验收，经出让人同意开竣工期限顺延的，达产验收期限相应顺延。

## 第三章 土地利用要求

**第四条** 本合同项下宗地建设项目应当符合下列标准要求：  
投资达产时限：签订土地出让合同之日起满 5 年。其中，

项目总投资：不低于 3 亿元。

亩均投资强度：不低 2000 万元。

年税收强度：不低于 100 万元/亩。

提供就业岗位：330 个。

**第五条** 该宗地产业定位为围绕科技研发、产业孵化、创新实验、运营管理等方面，实现科创要素和高端人才聚集，打造“技术研发、成果转化、市场开发、产业化转型”的全流程研发应用平台的产业项目。

**第六条** 项目地上物业自持比例为地上计容面积的 100%。自持年限与土地使用权年限一致，不得分割转让；项目达产验收合格前，不动产权不得整体或部分转让，并在不动产权登记时进行备注。

**第七条** 其他\_\_\_\_\_。

## 第四章 甲方权利和义务

**第八条** 就甲方权利义务做如下约定：

（一）应做好出让宗地动工开发所必需的通路、通电、供水、排水和通讯等工作。

（二）考核时间内，应于接到乙方达产验收或复核验收书面申请之日起 15 日内组织相关部门，对照本协议约定标准对乙方实施的建设项目进行达产验收，验收达标的，出具达标验收意见。

由城管局牵头，经发局、财政局、建设局、生态环境分局、资源规划分局、房管郑东中心、税务局等相关部门共同负责，在约定时间内对项目进行首次达产验收，按照《投资建设合同》《产业发展承诺书》的约定和承诺内容对项目进行达标考核，依据职能出具考核认定意见，交由监管主体统筹组织。

其中，城管局负责项目产业准入及项目运营期间达产验收考核；资源规划分局负责控规批复、建设方案审定、土地供应及《投资建设合同》《产业承诺书》违约导致国有公司执行回购后的依法解除土地出让合同工作；建设局负责对项目开竣工情况进行核查验收及项目建设全过程管理；生态环境分局负责项目建设全过程管理；房管郑东中心负责不动产登记管理；财政局负责项目财政审核；经发局负责项目投资额审定和统计；税务局负责项目税收额的审定。

（三）应每年对项目用地使用情况进行动态核查，并出具核查意见。

## 第五章 乙方权利和义务

以下条款涉及乙方权利义务重大影响，请乙方仔细阅读，充分理解，本合同签署表示乙方对以下条款的充分理解并同意。

**第九条** 就乙方权利义务做如下约定：

（一）项目建成后物业由乙方全部自持，自持年限与土地使

用年限一致，不得分割转让；项目达产验收合格前，不动产不得通过任何形式进行整体或部分转让或变更，包括但不限于直接转让或者乙方公司的股权结构发生变更、代持等（因乙方公司上市为符合规定而发生股权结构变化或虽发生股权结构变化但经甲方同意的除外），名为股权转让、代持，实为本案土地产权的变更。

（二）本合同下国有建设用地使用权或房屋所有权处置等其他行为发生的，本合同中载明的权利、义务仍由乙方承担。但因转让、出租等行为导致的纠纷由乙方自行解决，并承担由此引起的一切法律责任。

## 第六章 达产验收

**第十条** 产业项目建设周期4年，试投产（从项目竣备并交付之日起）周期1年，试投产结束后进入正式投产期即达产验收。由郑东新区管委会每年组织对《投资建设合同》《产业发展承诺书》约定和承诺内容进行达标考核。

**第十一条** 达产验收时，由甲方根据本合同第四条约定指标（包括但不限于）进行达标综合判定。达标考核通过的，出具项目达标验收意见；未通过的，按照规定追究违约责任，同时给予最长不超过2年的整改期。整改期满仍未达标的，由郑东新区管委会报市政府批准，或经县（市）政府批准后，经管委会委托审

计和评估后，委托国有公司将该项目用地按照成本还原原则第一顺位优先回购，涉及收购时产权已转移部分的资产时，超出成本部分的差额，由《投资建设合同》乙方承担，资源规划部门依法定程序解除《国有建设用地使用权出让合同》。甲方和土地出让人均不构成违约，乙方应根据合同约定和法律规定承担违约责任。

## 第七章 违约责任

**第十二条** 摘牌单位竞得该宗地后，4个工作日内和郑东新区管委会签订《投资建设合同》《产业发展承诺书》，作为成交确认书的审核要件，如未签订，按违约处理。如摘牌单位未按要求履行《投资建设合同》《产业发展承诺书》约定和承诺内容，由郑东新区管委会责成有关部门对其违约责任进行追究。

**第十三条** 项目达产验收通过后，单位用地税收指标在动态核查中不符合本合同约定的，乙方应按照规定最低标准与实际差额部分支付违约金。

**第十四条** 乙方未按本合同约定履行有关条款，转让、抵押、出租国有建设用地使用权，导致合同目的无法实现的，或者自持物业比例未达到约定标准的，甲方有权解除合同收回建设用地使用权。

## 第八章 不可抗力

**第十五条** 发生不可抗力的，如不可抗力事件造成一方不能

全部或部分履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或全部免除该方在本合同项下的相应义务。如不可抗力事件造成一方在本合同项下的有关义务不得不延迟履行，则其义务在不可抗力造成的延期内可暂停履行，并应自动延长至暂停的时间结束后再履行。

**第十六条** 主张不可抗力的一方应在 7 日内以信函、电报、传真等书面方式通知对方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。主张不可抗力的一方应尽最大努力减轻不可抗力的影响。

## 第九章 争议解决

**第十七条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

甲乙双方因履行本合同而发生纠纷的，由争议双方协商解决，协商不成的，甲乙双方皆可向甲方所在地法院提请裁决。

## 第十章 附 则

**第十八条** 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的名称、通讯地址、联系电话、传真等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。同时，一方

按照本合同中填写的通讯地址、通知方式送达的，无论另一方是否收到皆视为有效送达。

**第十九条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第二十条** 乙方及其股东向甲方、相关职能部门出具的承诺书是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第二十一条** 本合同与《国有建设用地使用权出让合同》具有同等法律效力；本合同没有约定的，按照《国有建设用地使用权出让合同》的规定执行；本合同与《国有建设用地使用权出让合同》均未规定的事项，双方可以另行协商签订补充合同。

**第二十二条** 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同壹式叁份，甲乙双方各执壹份，资源规划部门执壹份。每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：郑州市郑东新区管理委员会

乙方：中原生态环境技术创新中心

（河南）有限公司

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

（签字）：

年 月 日

年 月 日