深坪产监协〔2021〕第 号

**深圳市坪山区产业用地**

**建设和使用监管协议书**

**宗地编号/用地方案号：**

**项目名称：**

**项目单位：**

**土地出让合同编号：**

深圳市坪山区

产业用地建设和使用监管协议书

深坪产监协〔2021〕第 号

为加强产业用地建设和使用管理，切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告〔2021〕XX号）相应宗地的项目准入条件要求及土地管理规定中对产业监管的相关要求，保证坪山区产业发展需要，经甲乙双方同意，订立本协议。

**一、本协议双方当事人**

甲方：

法定代表人： 职务：

地址:

电话：

乙方（土地竞得者）：

统一社会信用代码：

法定代表人： 职务：

地址：

电话：

1. **地块基本情况**

宗地编号/用地方案号： PS-2021-0002Z

土地位置： 坪山区坑梓街道金联路与临惠路交汇处西南角

土地用途： 普通工业用地

总用地面积（平方米）： 13775.62

总建筑面积（平方米）： 55100

项目名称：

土地使用年期（年）： 20

**三、甲方权利和义务**

（一）甲方根据深圳市和坪山区产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）乙方上述项目建设、施工及竣工后，甲方有权自行或委托专业机构按照本协议书核查项目的履约情况，若乙方违反本协议有关约定，甲方有权追究乙方的违约责任。

（三）甲方有权随时要求乙方提供阶段性工作进展汇报，就项目建设、施工过程中产生的问题进行解释、制定解决方案，汇报方案实施效果。

（四）乙方注册地址不在坪山区的，甲方支持乙方将注册地址依法变更到坪山区范围内。

**四、乙方权利和义务**

（一）乙方竞买取得的上述产业用地只能用于本协议第二条“地块基本情况”中约定项目的建设。

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，甲方将视情形与乙方签署产业监管协议补充协议。

1. 乙方承诺：

1.建设项目竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》 1年内，项目固定资产投资强度不低于 5000 元/平方米；项目分期建设的按同样标准执行。（固定资产投资强度=固定资产投资额÷总建筑面积，其中，总建筑面积以本协议第二条地块基本情况中约定的数据为准，固定资产投资额，包括厂房、设备和地价款。）

2.项目投产时间为在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后 6个月 内，分期建设的，自首期建设项目竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》之日起 6个月 内。

3.乙方纳入坪山区统计的年度产值规模（营业收入）首次达到 30亿 元时，视为项目达产；项目达产时间最迟应在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后的 18个月 内。

4.产值能耗（单位工业总产值的能耗量）符合国家、省、市相关政策和法律法规要求。

5.承诺期内的产值规模（营业收入）和纳税贡献： 2021 年至 2023 年乙方纳入坪山区统计的产值规模（营业收入）累计不低于 61 亿元，纳税累计不低于2.1 亿元。其中， 2021 年乙方纳入坪山区统计的产值规模（营业收入）不低于 18 亿元，纳税不低于 0.6 亿元； 2022 年乙方纳入坪山区统计的产值（营业收入）不低于 20 亿元，纳税不低于 0.7 亿元； 2023 年乙方纳入坪山区统计的产值（营业收入）不低于 23 亿元，纳税不低于 0.8 亿元。期间，乙方应于每年1月主动告知甲方，项目上年度在坪山区实现的产值规模（营业收入）和纳税贡献。 2024年至 2028年，乙方纳入坪山区统计的产值规模（营业收入）累计不少于 250 亿元，纳税累计不少于 8.9 亿元。

（三）乙方注册地址不在坪山区的，乙方在签订土地使用权出让合同后3个月内办理完成变更注册地址到坪山区的手续。

（四）乙方承诺土地出让年期内企业注册地址不变更到坪山区以外的地区。

（五）乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件，乙方及股东应承诺在未取得坪山区政府及相关土地行政主管部门同意的情况下，乙方的主要股东出资比例、乙方股权结构、公司实际控制人不擅自发生变动。（本协议所称的主要股东出资比例、股权结构、实际控制人发生变动是指会导致企业控股权或实际控制权发生变更的股权转让。）

（六）乙方承诺建设用地使用权及建筑物在土地出让年期内未经深圳市或坪山区政府同意不得转让。

（七）乙方承诺在未经产业用地项目资格审查主管部门批准的情况下，上述产业用地及建成物业在出让年期内不擅自出租。

（八）乙方承诺项目产值能耗（单位工业总产值的能耗量）符合国家、省、市相关政策和法律法规要求。

（九）乙方承诺按照与国土部门签订的本宗地《深圳市土地使用权出让合同书》中约定条款对本宗地进行开发建设。

（十）本宗地建设项目实行“全方位、全年限”监管机制，乙方应完全履行本协议中的义务，甲方可对乙方的履约情况进行定期或不定期核查，履约核查未通过的，乙方应根据本协议以及甲方的要求限期进行整改，并向甲方提交书面整改报告。

（备注：非特别注明的情况下，本协议条款货币种类均为人民币）

**五、履约核查**

项目建成使用（竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》）后1年内、建成使用后每隔5年、出让年期届满前1年等阶段后90日内，乙方应向甲方提出履约核查申请。甲方可自行或委托专业机构对本协议约定事项的履行情况进行核查。

单项审验不合格的，甲方有权要求乙方进行整改，并有权再次进行专项审验。

本协议履行期间，甲方可根据乙方履约情况调整履约核查的时间和频率，确保乙方在本协议项下的各项义务得到全面履行。

1. **退出机制**
2. 乙方因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地使用权出让合同并申请退还土地的，乙方报经批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分土地使用权出让价款（不计利息），由土地出让人收回建设用地，地上建筑物及构筑物的补偿方式在土地使用权出让合同中予以明确：

1.超过土地使用权出让合同约定的开工建设日期但未满1年向土地出让人提出申请的，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还土地使用权人；

2.超过土地使用权出让合同约定的开工建设日期1年但未满2年向土地出让人提出申请的，按照规定征收土地闲置费用后，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还土地使用权人；

报经批准土地出让方案的人民政府后未获批准的，乙方应继续履行土地使用权出让合同；拒不履行的，建设用地和地上建筑物、构筑物及其附属设施由土地出让人无偿收回；涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

（二）在本协议约定的达产之后，乙方因自身原因无法运营，可以申请解除土地使用权出让合同。土地出让人可以按照约定终止土地使用权出让合同，收回建设用地，返还剩余年期土地出让价款；对地上建筑物、构筑物及其附属设施由土地出让人按照建造成本折旧后对土地使用权人进行补偿。

**七、法律责任**

（一）乙方违反本协议第四条“乙方权利义务”约定要求的，甲方有权采取或建议市监、税务等相关部门采取暂停办理企业相关业务手续、停止对乙方提供有关优惠政策等措施。

（二）经甲方核查，乙方履约考核未通过的，甲方可建议市监、税务等相关部门将乙方、关联企业及法定代表人列入失信“黑名单”，并报送至市公共信用信息管理系统，由各部门依照职责分工，依法依规实施联合惩戒。在联合惩戒期限内，重点在政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、城市更新、土地竞拍等方面对失信主体予以限制。

（三）乙方违反本协议约定，应承担违约金的情形：

1.经甲方核查，在该宗地上建设项目的固定资产投资强度达不到本协议约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起20日内，乙方应向甲方缴纳固定资产投资强度不足部分的5% 即{（约定固定资产投资强度-实际固定资产投资强度）×总用地面积×5%}作为违约金。

2.乙方不按时向甲方提出核查申请的，自甲方发出缴款通知书之日起20日内，乙方应向甲方交纳10万元违约金，且不因此解除乙方的核查申请义务；乙方不配合甲方核查的，自甲方发出缴款通知书之日起20日内，乙方应向甲方交纳20万元违约金，且不因此解除乙方的核查申请义务。

3.乙方在该宗地上的项目建成使用（竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》）后，将本项目产业用房出售、出租或变相出售、出租给不符合甲方要求的法人、其他组织或自然人，甲方有权责令乙方收回已售或已出租房屋，并按乙方违约所得收益的同等金额向甲方交纳违约金，同时甲方有权暂停对该物业的出租、出售的审批，直至整改合格。

4.经甲方核查，乙方纳入坪山区的年度税收贡献未达到本协议约定要求的，自甲方出具《履约核查不合格通知书》之日起20日内，乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺形成的税收贡献-承诺期内企业实际形成的税收贡献）X2。

5.经甲方核查，乙方纳入坪山区的年度产值未达到本协议约定要求的，自甲方出具《履约核查不合格通知书》之日起20日内，乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺形成的产值-承诺期内企业实际形成的产值）X1%。

6.乙方未取得坪山区政府及相关土地行政主管部门同意，擅自变更主要股东出资比例、公司股权结构或违反坪山区的产业政策及发展要求；且拒不整改的，应按照违约行为当年该宗地土地市场评估价向甲方支付违约金（甲方委托第三方专业机构对地价进行评估，相关费用均由乙方承担）

（四）乙方出现下列情形之一 的，甲方有权解除协议并知会深圳市规划和自然资源局坪山管理局解除土地使用权出让合同，无偿收回土地使用权。地上建筑物、构筑物及其附属设施由土地出让人以成本价减折旧后的价格进行补偿。

1.乙方在土地出让年期内将注册地址变更到坪山区以外地区的或逾期未完成将注册地址变更到坪山区的。

2.项目竣工验收后，经甲方核查，项目固定资产投资强度未达到本协议要求，给予乙方5年整改期，整改期届满后项目固定资产投资强度仍未达到本协议要求的。

3.经甲方核查，乙方承诺期届满后，项目的产值规模（营业收入）未达到本协议要求，给予乙方5年整改期，整改期届满后项目的产值规模（营业收入）仍未达到本协议要求的。

4.经甲方核查，乙方承诺期届满后，项目的税收贡献未达到本协议要求，给予乙方5年整改期，整改期届满后项目的税收贡献仍未达到本协议要求的。

5.乙方在经营生产过程中严重违反国家、省、市环保、安全生产等相关法律法规规定和政策要求，并拒不改正或整改后未达标的。

6.未取得坪山区政府及相关土地行政主管部门同意，乙方擅自变更主要股东出资比例、公司股权结构，且拒不缴纳违约金的。

7.除不可抗力外，因乙方自身原因未按约定期限投产和达产，已超过合理期限且被不准予延期的。

8、上述第2、3、4项中给予乙方5年整改期的起算时间为承诺期内当年考核年度的下一年度1月1日起，如乙方2021年项目固定资产投资强度、项目产值或税收贡献未达到本协议要求，则整改期的起算时间为2022年1月1日；差额=（承诺期内应当达到的产值规模-实际产值规模）

（五）因全球性经济危机、国际贸易摩擦、国家政策重大改变等因素导致乙方所处的行业领域发展形势严重恶化，进而导致乙方经营生产活动出现严重困难，并直接造成乙方违约的，乙方可向甲方书面提出申请免除全部或者部分违约责任，并向甲方提供相应的材料。甲方在收到乙方的申请后，可结合乙方在坪山区的综合贡献并报请区政府审定，经区政府审定同意后，甲方可以免除乙方部分或者全部违约责任，但法律另有规定的除外。

**八、争议解决方式**

凡因本协议书引起的任何争议，经协商无法达成一致的，双方同意向坪山区商事调解院申请调解。调解不成的，乙方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。乙方未按照本协议约定履行义务，经催告后不履行，甲方可以作出要求其履行协议的书面决定。乙方收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼且仍不履行的，甲方可以向人民法院申请强制执行。

**九、其他**

（一）本协议中乙方应达到的产值规模（营业收入）和税收贡献，履约核查时的统计口径以乙方（含乙方分支机构）及其控股50%以上在坪山区注册的一级、二级子公司和乙方的实际控制人控股50%（含）以上在坪山注册的一级、二级子公司作为统计核算口径。各年度股权关系以当年12月31日股权登记状况为准。

（备注：子公司已有其他产业发展监管协议或合同约定相关产值规模（营业收入）和税收贡献的，该部分产值规模（营业收入）和税收不得重复计入乙方的统计范围）

（二）非特别注明的情况下，本协议条款货币种类均为人民币。

（三）企业年度税收贡献以税务机关出具的“纳税证明”为准（纳税证明税款缴纳时间为：1月1日至12月31日），包括企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税、地方教育附加、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费、个人所得税等自缴税费和代扣（收）代缴税费。

（四）履约核查时项目固定资产投资以经审计的财务报表为准。

（五）本协议中的土地出让人是指本宗地的《深圳市土地出让权出让合同书》中的甲方。

（六）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。

**十、合同效力**

本协议书一式八份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，其余六份作为该宗建设用地土地使用权出让合同的附件。

本协议书自甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效。

本协议书未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页为签署页）

**甲方（盖章）：**

**法定代表人：**

**委托代理人：**

**乙方（盖章）：**

**法定代表人：**

**委托代理人：**

**签订日期： 年 　月 日**

**签订地点：**

附件：乙方股东会决议