附件

**深圳国际交流中心大会区会议中心**

**项目产业发展监管协议**

宗地编号： B303-0064

项目名称： 深圳国际交流中心大会区会议中心

土地出让合同编号：

制

甲 方： 深圳市福田区文化广电旅游体育局

法定代表人：

地 址：深圳市福田区福民路123号区政府大楼23楼

联系部门：

联系部门负责人：

联系地址：

乙 方：

法定代表人：

地 址：

联系部门：

联系部门负责人：

联系方式：

根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》深府规〔2019〕4号，以下简称《管理办法》）的有关规定及已公示的《深圳国际交流中心大会区会议中心项目重点产业项目遴选方案》，经甲、乙双方同意，签订本发展监管协议。

一、地块基本情况

宗地编号/用地方案号： B303-0064

土地位置： 深圳市福田区香蜜湖街道

土地用途： 文体设施（GIC2）

总用地面积（平方米）：约 6.4万（具体以土地出让合同为准）

总建筑面积（平方米）：建筑面积约12.7万平方米（计容建筑面积12.7万平方米）。（具体指标以土地出让合同为准）

项目名称： 深圳国际交流中心大会区会议中心

项目总投资额（万元）： 约400,000（大写肆拾亿圆人民币，含地价）

土地使用年期（年）： 30年

二、甲方权利和义务

（一）甲方应在法律、法规允许范围内，根据深圳市产业发展战略和文化产业政策，为乙方的用地项目提供指导性服务。

（二）甲方应当对乙方实行全出让年期考核监管，在乙方于本协议约定项目建成投产1年内、投产后每隔5年、出让期届满前1年内等阶段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、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，积极推进项目的投资建设。

（二）乙方竞买取得的上述地块只能用于香蜜湖北区深圳国际交流中心大会区会议中心用地的项目建设。

（三）乙方在竞买取得的上述地块上开发建设的国际会议中心需配置5000㎡以上的主会场、4000㎡以上的宴会厅及不低于25间的中型会议室（160-250㎡），并提供高品质餐饮、宴会服务。

（四）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。

（五）乙方竞得的上述地块，土地出让金可以不计利息分期缴交，首期缴交比例不低于50%，并且应当自建设用地使用权出让合同生效之日起15个工作日内付清，余款1年内支付完毕；如选择一次性缴交土地出让金，应当自建设用地使用权出让合同生效之日起15个工作日内一次性付清。

（六）乙方承诺：

1、项目总投资额达到400,000万元人民币（大写肆拾亿圆人民币，含地价，项目总投资额指项目全部建成、投入营运所需的费用总和，包括地价款、工程费用、政府规费、管理费用等）；

2、投产时间：乙方上述项目用地需自出让合同签订之日起1年内开工建设，4年内全部竣工投产。

3、投资强度：乙方上述项目固定资产在建设期内的投资强度（固定资产投资额/项目建设用地面积）不低于20,000元/平方米。

4、土地产出效率：乙方上述项目投产后第1年土地产出效率（项目年产值/项目建设用地面积）不低于1,800元/平方米。

5、产值能耗：乙方上述项目投产后产值能耗（工业综合能源消费量/工业总产值）每年均不高于0.06吨标准煤/万元。

6、按照《深圳市住房和建设局、深圳市规划和国土资源委员会、深圳市发展和改革委员会关于印发〈关于提升建设工程质量水平打造城市建设精品的若干措施〉的通知》（深建规〔2017〕14号）要求，提升建设工程质量水平，弘扬“设计之都”文化，打造“深圳建造”品牌。

7、坚持高标准承办各类外交、国务、政务、商务活动，积极加入国际性会议组织，高水平实施安全保障管理工作，高品质开展项目运营管理工作。

（七）转让或出租限制：乙方项目建成后，香蜜湖北区国际交流中心之会议中心用地和建（构）筑物（功能为文体设施用地）由用地单位自持，全出让年期内不得转让，允许经营和出租。

（八）股权变更限制：乙方在全出让年期内不得以股权转让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。乙方控股股东或者实际控制人改变，涉及国有资产处置的，应符合国有资产处置的有关规定。

上述所称股权转让是指导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让。

（九）抵押限制：乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超过合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

（十）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发展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。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府优先回购。

（十一）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》规定核查乙方的运营、转让或出租等情况。

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按照本协议约定及《管理办法》规定内容，对乙方实行全出让年期考核监督，进行履约情况核查。若经甲方核查，乙方未通过履约核查的，甲方可按照本协议约定及《管理办法》规定追究乙方违约责任，将乙方及各自法人代表列入失信“黑名单”，并报送至市公共信用信息管理系统，会同各相关职责部门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。

（二）违反转让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（七）项约定转让本项目物业的，甲方有权提请土地主管部门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。

（三）违反权利限制的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方未按本协议第三条（八）项约定或《管理办法》规定，擅自转让、擅自变更股权的，甲方有权要求乙方限期改正，同时乙方应按该地块土地成交价的5%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门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。

（四）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的，自甲方出具核查不合格通知书之日起20日内，乙方应按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%}向甲方缴纳违约金。

核查不合格满一年后经再次核查仍不合格的，乙方自甲方发出缴款通知书之日起20日内，每年应按固定资产投资强度不足部分的5%向甲方缴纳违约金，直到经核查投资强度达到约定为止。

（五）该宗地上建设项目的土地产出率达不到本协议约定的，自甲方出具核验不合格通知书之日起20天内，乙方应按土地产出不足部分的1%即{（约定土地产出率—实际土地产出率）×总用地面积×1%}向甲方一次性缴纳违约金。

（六）该项目的产值能耗达不到本协议约定的，自甲方出具核查不合格通知书之日起20天内，乙方应按产值能耗超标部分折算费用的10%即{（实际产值能耗—约定产值能耗）×实际产值×折电系数×电价×10%}向甲方一次缴纳违约金。

（七）乙方不按本协议约定时间向甲方提出核查申请，自甲方发出缴款通知书之日起20日内，乙方应向甲方交纳1万元违约金，但不会因此免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5万元违约金，但不会因此免除乙方的核查申请义务。

（八）针对乙方其它违反法律、法规、规章以及《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府〔2019〕4号文）等规范性文件规定的行为，乙方应承担相应的法律责任。

五、退出机制

在土地出让合同约定的开工日期之前或投产之后，乙方因自身原因无法开发建设或运营的，可以向土地管理部门申请解除土地出让合同或者甲方有权提请土地管理部门解除与乙方签订的土地使用权出让合同。

1、超过建设用地使用权出让合同约定的开工建设日期但未满1年向出让人提出申请的，将剩余已付建设用地使用权出让价款退还建设用地使用权人。

2、超过建设用地使用权出让合同约定的开工建设日期1年但未满2年向出让人提出申请的，按照规定征收土地闲置费后，将剩余已付建设用地使用权出让价款退还建设用地使用权人。

报经原批准土地出让方案的政府主管部门后未获批准的，乙方应继续履行建设用地使用权出让合同；拒不履行的，建设用地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施由区政府无偿收回。

六、其他事项

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。

七、争议解决方式

因履行本协议引起争议的，由双方协商解决；若协商不成，任何一方有权向该项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议书一式九份，具同等法律效力，甲方执三份，乙方执六份（分送土地主管部门一份）。

（二）本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（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：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

签订日期： 年 月 日

签订地点：