

深圳市宝安区产业发展监管协议 (重点产业类)

项目名称: 专精特新、单项冠军联合基地健康
照明项目

项目单位: _____

合同编号: 深宝产发协【20 】第【 】号

签订时间: 年 月 日

签订地点: _____

深圳市宝安区工业和信息化局

甲方（区政府授权单位）：深圳市宝安区工业和信息化局

法定代表人：_____

职务：_____

地址：_____

电话：_____

乙方（土地竞得者）：联合体成员甲：X 公司

法定代表人：_____

职务：_____

地址：_____

电话：_____

为保障深圳市工业项目发展用地，切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告（_____）____号）要求，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《_____重点产业项目遴选方案》，经甲、乙双方同意，签订本产业发展监管协议。

一、地块基本情况

宗地编号：松岗街道法定图则 02-11 地块

土地位置： 松岗街道

土地用途： 工业用地（M1）

总用地面积（平方米）： 8948（以土地出让合同为准）

总建筑面积（平方米）： 34449.8（以土地出让合同为准）

（联合体成员甲：X 公司，8612.45 平方米，以联合竞买协议为准）

项目名称： 专精特新、单项冠军联合基地健康照明项目

土地出让年期： 30 年

产业准入行业类别： 节能环保产业 A0703 （需符合深圳市产业结构调整优化和产业导向目录中列为鼓励类的产业项目）

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，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. 投产时间（投产日期最迟不超过该项目规划验收通过满一年之日）：乙方上述项目用地需自竞得用地后 1 年内开工建设，3 年内全部建成投产。

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 3 万元/平方米。

3. 土地产出效率：乙方上述项目投产后第 1 年土地产出效率（年产值或营业收入/项目建设建筑面积）不低于 4.6 万元/平方米，投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年土地产出效率平均不低于 4.7 万元/平方米。

4. 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 0.137 吨标准煤/万元。

以上所需核算指标基础数据是指乙方纳入宝安区统计核算的数据。乙方知悉并同意，上述各项考核指标中的数据（投资强度、产出效率、产值能耗等）如已纳入深圳市其他各区项目统计范围的，不纳入本协议考核的统计范围。

(五) 转让或出租限制：以出让方式供应的重点产业项目用地：建设用地使用权及建筑物 100% 的建筑面积在全年期内不得转让；**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，出租比例不超过建筑面积的 20%，具体出租面积为 1700 平方米(以土地出让合同为准)，比例为 19.7%，最高租金为出租时市场评估价（指导价）的 80%；租赁双方应使用市房屋租赁主管部门制定的产业用房租赁合同示范文本签订租赁合同，并将签订的租赁合同提交甲方及房屋租赁主管部门备案。

（六）抵押限制：以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，应以宗地内的乙方所持有的所有建筑物进行抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

（七）股权变更限制：原则上乙方在全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的备案后进行股权调整。

（八）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）筑物由政府回购。

（九）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、土地产出效率、产值能耗、转让或出租、抵押限制、股权变更限制等

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，对乙方实行全年期考核监督，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》规定追究乙方的违约责任，将乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体及乙方关联企业列入失信“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）违反建成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）项第1点约定建成投产（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1个月支付固定资产投资额的1%作为违约金，违约金累计计算，直至该项目建成投产。

（三）违反投资强度的违约责任

1. 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（四）项第2点要求的，甲方有权要求乙方限期补足投资额，并支付固定资产投资不足部分的5%作为违约金，即违约金

= (乙方承诺固定资产投资强度-实际固定资产投资强度) × 总用地面积 × 5%。

2. 核查不合格满一年经再次核查仍不合格的, 甲方有权要求乙方支付固定资产投资不足部分的 10% 作为违约金, 直至经核查投资强度达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金, 未如期足额缴纳违约金的, 未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息, 直至缴清违约金及利息为止。

(四) 违反土地产出效率承诺的违约责任

1. 项目建成投产后, 经甲方核查, 除因不可抗力外, 乙方第 1 年、每 5 年及出让期届满前 1 年实际累计纳入深圳市宝安区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条(四)项第 3 点承诺值要求的, 甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 1% 作为违约金, 即违约金= (乙方承诺土地产出效率-实际土地产出效率) × 总用地面积 × 1%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的, 甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 2% 作为违约金, 直至核查土地产出效率达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金, 未如期足额缴纳违约金的, 未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息, 直至缴清违约金及利息为止。

4. 经甲方核查, 除因不可抗力外, 乙方连续三个考核期纳入

深圳市宝安区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条（四）项第3点承诺值要求，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。

（五）违反产值能耗承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，该项目每年产值能耗未达到本协议第三条（四）项第4点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的10%作为违约金，即违约金=（实际产值能耗-乙方承诺产值能耗）×实际产值×折电系数×10%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的20%作为违约金，直至核查产值能耗达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内缴纳违约金，未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（六）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（五）项约定出租物业的，甲方有权按照乙方违规出租物业市场租金水平的2倍收取违约金，即违约金=乙方违规出租物业租金/月×违规出租物业时间月数×2。

违反本协议第三条（五）项第1点约定转让本项目建设用地

使用权或建筑物的，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。

（七）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（七）项约定或《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，以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方应按该地块出让价款的 20% 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（租赁）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。乙方因自身原因终止项目投资建设，向建设用地使用权出让人提出终止履行建设用地使用权出让合同并请求退还土地的，建设用地使用权出让人报经宝安区人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地使用权出让价款（不计利息），由政府收回建设用地使用权，地上建筑物及构筑物的补偿方式在建设用地使用权出让合同中予以明确：

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。

报经宝安区人民政府后未获批准的，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宝安区人民政府无偿收回。

（二）强制退出。符合法律法规规定、建设用地使用权出让合同和本协议约定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情形的，乙方的建设用地使用权由政府无偿收回，地上建筑物及构筑物补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中约定。

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、土地产出效率等相关统计数据以深圳市统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

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，任何一方有权向该重点产业项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议一式五份，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

深圳市宝安区产业发展监管协议 (重点产业类)

项目名称: 专精特新、单项冠军联合基地智能
照明项目

项目单位:

合同编号: 深宝产发协【20】第【】号

签订时间: 年 月 日

签订地点:

深圳市宝安区工业和信息化局制

甲方（区政府授权单位）：深圳市宝安区工业和信息化局

法定代表人：_____

职务：_____

地址：_____

电话：_____

乙方（土地竞得者）：联合体成员乙：X 公司

法定代表人：_____

职务：_____

地址：_____

电话：_____

为保障深圳市工业项目发展用地，切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告（_____）____号）要求，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《_____重点产业项目遴选方案》，经甲、乙双方同意，签订本产业发展监管协议。

一、地块基本情况

宗地编号：松岗街道法定图则 02-11 地块

土地位置： 松岗街道

土地用途： 工业用地（M1）

总用地面积（平方米）： 8948（以土地出让合同为准）

总建筑面积（平方米）： 34449.8（以土地出让合同为准）

（联合体成员乙：X 公司，8612.45 平方米，以联合竞买协议为准）

项目名称： 专精特新、单项冠军联合基地智能照明项目

土地出让年期： 30 年

产业准入行业类别： 节能环保产业 A0703 （需符合深圳市产业结构调整优化和产业导向目录中列为鼓励类的产业项目）

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，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. 投产时间（投产日期最迟不超过该项目规划验收通过满一年之日）：乙方上述项目用地需自竞得用地后 1 年内开工建设，3 年内全部建成投产。

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 4 万元/平方米。

3. 土地产出效率：乙方上述项目投产后第 1 年土地产出效率（年产值或营业收入/项目建设建筑面积）不低于 10.4 万元/平方米，投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年土地产出效率平均不低于 10.5 万元/平方米。

4. 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 0.137 吨标准煤/万元。

以上所需核算指标基础数据是指乙方纳入宝安区统计核算的数据。乙方知悉并同意，上述各项考核指标中的数据（投资强度、产出效率、产值能耗等）如已纳入深圳市其他各区项目统计范围的，不纳入本协议考核的统计范围。

(五) 转让或出租限制：以出让方式供应的重点产业项目用地：建设用地使用权及建筑物 100% 的建筑面积在全年期内不得转让；**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，出租比例不超过建筑面积的 20%，具体出租面积为 1700 平方米(以土地出让合同为准)，比例为 19.7%，最高租金为出租时市场评估价（指导价）的 80%；租赁双方应使用市房屋租赁主管部门制定的产业用房租赁合同示范文本签订租赁合同，并将签订的租赁合同提交甲方及房屋租赁主管部门备案。

（六）抵押限制：以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，应以宗地内的乙方所持有的所有建筑物进行抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

（七）股权变更限制：原则上乙方在全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的备案后进行股权调整。

（八）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）筑物由政府回购。

（九）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、土地产出效率、产值能耗、转让或出租、抵押限制、股权变更限制等

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，对乙方实行全年期考核监督，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》规定追究乙方的违约责任，将乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体及乙方关联企业列入失信“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）违反建成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）项第1点约定建成投产（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1个月支付固定资产投资额的1%作为违约金，违约金累计计算，直至该项目建成投产。

（三）违反投资强度的违约责任

1. 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（四）项第2点要求的，甲方有权要求乙方限期补足投资额，并支付固定资产投资不足部分的5%作为违约金，即违约金

= (乙方承诺固定资产投资强度-实际固定资产投资强度) × 总用地面积 × 5%。

2. 核查不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付固定资产投资不足部分的 10% 作为违约金，直至经核查投资强度达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金，未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

(四) 违反土地产出效率承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方第 1 年、每 5 年及出让期届满前 1 年实际累计纳入深圳市宝安区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条(四)项第 3 点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 1% 作为违约金，即违约金 = (乙方承诺土地产出效率 - 实际土地产出效率) × 总用地面积 × 1%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 2% 作为违约金，直至核查土地产出效率达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金，未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

4. 经甲方核查，除因不可抗力外，乙方连续三个考核期纳入

深圳市宝安区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条（四）项第3点承诺值要求，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。

（五）违反产值能耗承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，该项目每年产值能耗未达到本协议第三条（四）项第4点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的10%作为违约金，即违约金=（实际产值能耗-乙方承诺产值能耗）×实际产值×折电系数×10%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的20%作为违约金，直至核查产值能耗达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内缴纳违约金，未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（六）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（五）项约定出租物业的，甲方有权按照乙方违规出租物业市场租金水平的2倍收取违约金，即违约金=乙方违规出租物业租金/月×违规出租物业时间月数×2。

违反本协议第三条（五）项第1点约定转让本项目建设用地

使用权或建筑物的，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。

（七）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（七）项约定或《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，以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方应按该地块出让价款的 20% 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（租赁）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。乙方因自身原因终止项目投资建设，向建设用地使用权出让人提出终止履行建设用地使用权出让合同并请求退还土地的，建设用地使用权出让人报经宝安区人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地使用权出让价款（不计利息），由政府收回建设用地使用权，地上建筑物及构筑物的补偿方式在建设用地使用权出让合同中予以明确：

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。

报经宝安区人民政府后未获批准的，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宝安区人民政府无偿收回。

（二）强制退出。符合法律法规规定、建设用地使用权出让合同和本协议约定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情形的，乙方的建设用地使用权由政府无偿收回，地上建筑物及构筑物补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中约定。

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、土地产出效率等相关统计数据以深圳市统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

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，任何一方有权向该重点产业项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议一式五份，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

深圳市宝安区产业发展监管协议 (重点产业类)

项目名称: 专精特新、单项冠军联合基地功能性保护新材料项目

项目单位: _____

合同编号: 深宝产发协【20 】第【 】号

签订时间: 年 月 日

签订地点: _____

深圳市宝安区工业和信息化局 制

法定代表人: _____

职务: _____

地址: _____

电话:

乙方（土地竞得者）： 联合体成员丙：X公司

法定代表人: _____

职务: _____

地址: _____

电话: _____

一、地块基本情况

宗地编号: 松岗街道法定图则 02-11 地块

土地位置: 松岗街道

土地用途： 工业用地（M1）

总用地面积（平方米）： 8948（以土地出让合同为准）

总建筑面积（平方米）： 34449.8（以土地出让合同为准）

（联合体成员丙：X 公司，8612.45 平方米，以联合竞买协议为准）

项目名称： 专精特新、单项冠军联合基地功能性保护新材料项目

土地出让年期： 30 年

产业准入行业类别： 新材料产业 A0413（需符合深圳市产业结构调整优化和产业导向目录中列为鼓励类的产业项目）

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，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. 投产时间（投产日期最迟不超过该项目规划验收通过满一年之日）：乙方上述项目用地需自竞得用地后 1 年内开工建设，3 年内全部建成投产。

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 4 万元/平方米。

3. 土地产出效率：乙方上述项目投产后第 1 年土地产出效率（年产值或营业收入/项目建设建筑面积）不低于 3.8 万元/平方米，投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年土地产出效率平均不低于 3.9 万元/平方米。

4. 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 0.137 吨标准煤/万元。

以上所需核算指标基础数据是指乙方纳入宝安区统计核算的数据。乙方知悉并同意，上述各项考核指标中的数据（投资强度、产出效率、产值能耗等）如已纳入深圳市其他各区项目统计范围的，不纳入本协议考核的统计范围。

(五) 转让或出租限制：以出让方式供应的重点产业项目用地：建设用地使用权及建筑物 100% 的建筑面积在全年期内不得转让；**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，出租比例不超过建筑面积的 20%，具体出租面积为 1700 平方米(以土地出让合同为准)，比例为 19.7%，最高租金为出租时市场评估价（指导价）的 80%；租赁双方应使用市房屋租赁主管部门制定的产业用房租赁合同示范文本签订租赁合同，并将签订的租赁合同提交甲方及房屋租赁主管部门备案。

（六）抵押限制：以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，应以宗地内的乙方所持有的所有建筑物进行抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

（七）股权变更限制：原则上乙方在全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的备案后进行股权调整。

（八）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）筑物由政府回购。

（九）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、土地产出效率、产值能耗、转让或出租、抵押限制、股权变更限制等

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，对乙方实行全年期考核监督，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》规定追究乙方的违约责任，将乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体及乙方关联企业列入失信“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）违反建成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）项第1点约定建成投产（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1个月支付固定资产投资额的1%作为违约金，违约金累计计算，直至该项目建成投产。

（三）违反投资强度的违约责任

1. 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（四）项第2点要求的，甲方有权要求乙方限期补足投资额，并支付固定资产投资不足部分的5%作为违约金，即违约金

= (乙方承诺固定资产投资强度-实际固定资产投资强度) × 总用地面积 × 5%。

2. 核查不合格满一年经再次核查仍不合格的, 甲方有权要求乙方支付固定资产投资不足部分的 10% 作为违约金, 直至经核查投资强度达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金, 未如期足额缴纳违约金的, 未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息, 直至缴清违约金及利息为止。

(四) 违反土地产出效率承诺的违约责任

1. 项目建成投产后, 经甲方核查, 除因不可抗力外, 乙方第 1 年、每 5 年及出让期届满前 1 年实际累计纳入深圳市宝安区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条(四)项第 3 点承诺值要求的, 甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 1% 作为违约金, 即违约金= (乙方承诺土地产出效率-实际土地产出效率) × 总用地面积 × 1%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的, 甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 2% 作为违约金, 直至核查土地产出效率达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金, 未如期足额缴纳违约金的, 未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息, 直至缴清违约金及利息为止。

4. 经甲方核查, 除因不可抗力外, 乙方连续三个考核期纳入

深圳市宝安区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条（四）项第3点承诺值要求，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。

（五）违反产值能耗承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，该项目每年产值能耗未达到本协议第三条（四）项第4点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的10%作为违约金，即违约金=（实际产值能耗-乙方承诺产值能耗）×实际产值×折电系数×10%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的20%作为违约金，直至核查产值能耗达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内缴纳违约金，未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（六）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（五）项约定出租物业的，甲方有权按照乙方违规出租物业市场租金水平的2倍收取违约金，即违约金=乙方违规出租物业租金/月×违规出租物业时间月数×2。

违反本协议第三条（五）项第1点约定转让本项目建设用地

使用权或建筑物的，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。

（七）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（七）项约定或《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，以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方应按该地块出让价款的 20% 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（租赁）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。乙方因自身原因终止项目投资建设，向建设用地使用权出让人提出终止履行建设用地使用权出让合同并请求退还土地的，建设用地使用权出让人报经宝安区人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地使用权出让价款（不计利息），由政府收回建设用地使用权，地上建筑物及构筑物的补偿方式在建设用地使用权出让合同中予以明确：

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。

报经宝安区人民政府后未获批准的，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宝安区人民政府无偿收回。

（二）强制退出。符合法律法规规定、建设用地使用权出让合同和本协议约定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情形的，乙方的建设用地使用权由政府无偿收回，地上建筑物及构筑物补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中约定。

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、土地产出效率等相关统计数据以深圳市统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

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，任何一方有权向该重点产业项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议一式五份，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

深圳市宝安区产业发展监管协议 (重点产业类)

项目名称: 专精特新、单项冠军联合基地柔性
电子电路项目

项目单位: _____

合同编号: 深宝产发协【20 】第【 】号

签订时间: 年 月 日

签订地点: _____

深圳市宝安区工业和信息化局制

法定代表人: _____

职务: _____

地址: _____

电话: _____

乙方（土地竞得者）：联合体成员丁：X公司

法定代表人: _____

职务: _____

地址: _____

电话: _____

一、地块基本情况

宗地编号: 松岗街道法定图则 02-11 地块

土地位置： 松岗街道

土地用途： 工业用地（M1）

总用地面积（平方米）： 8948（以土地出让合同为准）

总建筑面积（平方米）： 34449.8（以土地出让合同为准）

（联合体成员丁：X公司，8612.45平方米，以联合竞买协议为准）

项目名称： 专精特新、单项冠军联合基地柔性电子电路项目

土地出让年期： 30 年

产业准入行业类别： 新一代信息技术产业 A0617 （需符合深圳市产业结构调整优化和产业导向目录中列为鼓励类的产业项目）

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，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. 投产时间（投产日期最迟不超过该项目规划验收通过满一年之日）：乙方上述项目用地需自竞得用地后 1 年内开工建设，3 年内全部建成投产。

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 4.47 万元/平方米。

3. 土地产出效率：乙方上述项目投产后第 1 年土地产出效率（年产值或营业收入/项目建设建筑面积）不低于 7 万元/平方米，投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年土地产出效率平均不低于 7.1 万元/平方米。

4. 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 0.137 吨标准煤/万元。

以上所需核算指标基础数据是指乙方纳入宝安区统计核算的数据。乙方知悉并同意，上述各项考核指标中的数据（投资强度、产出效率、产值能耗等）如已纳入深圳市其他各区项目统计范围的，不纳入本协议考核的统计范围。

（五）转让或出租限制：以出让方式供应的重点产业项目用地：建设用地使用权及建筑物 100% 的建筑面积在全年期内不得转

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，出租比例不超过建筑面积的 20%，具体出租面积为 1700 平方米(以土地出让合同为准)，比例为 19.7%，最高租金为出租时市场评估价（指导价）的 80%；租赁双方应使用市房屋租赁主管部门制定的产业用房租赁合同示范文本签订租赁合同，并将签订的租赁合同提交甲方及房屋租赁主管部门备案。

（六）抵押限制：以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，应以宗地内的乙方所持有的所有建筑物进行抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

（七）股权变更限制：原则上乙方在全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的备案后进行股权调整。

（八）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）筑物由政府回购。

（九）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、土地

产出效率、产值能耗、转让或出租、抵押限制、股权变更限制等情况。

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，对乙方实行全年期考核监督，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》规定追究乙方的违约责任，将乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体及乙方关联企业列入失信“黑名单”，并报送至市公共信用信息管理系统，会同各相关职能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）违反建成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）项第1点约定建成投产（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1个月支付固定资产投资额的1%作为违约金，违约金累计计算，直至该项目建成投产。

（三）违反投资强度的违约责任

1. 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（四）项第2点要求的，甲方有权要求乙方限期补足投

资额，并支付固定资产投资不足部分的 5%作为违约金，即违约金 = (乙方承诺固定资产投资强度-实际固定资产投资强度) × 总用地面积 × 5%。

2. 核查不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付固定资产投资不足部分的 10%作为违约金，直至经核查投资强度达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金，未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

(四) 违反土地产出效率承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方第 1 年、每 5 年及出让期届满前 1 年实际累计纳入深圳市宝安区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条(四)项第 3 点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 1%作为违约金，即违约金 = (乙方承诺土地产出效率-实际土地产出效率) × 总用地面积 × 1%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 2%作为违约金，直至核查土地产出效率达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内缴纳违约金，未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

4. 经甲方核查，除因不可抗力外，乙方连续三个考核期纳入深圳市宝安区的统计核算的土地产出效率未达到本协议第三条（四）项第3点承诺值要求，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。

（五）违反产值能耗承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，该项目每年产值能耗未达到本协议第三条（四）项第4点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的10%作为违约金，即违约金=（实际产值能耗-乙方承诺产值能耗）×实际产值×折电系数×10%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的20%作为违约金，直至核查产值能耗达到约定要求为止。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内缴纳违约金，未如期足额缴纳违约金的，未缴纳部分的逾期利息按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（六）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（五）项约定出租物业的，甲方有权按照乙方违规出租物业市场租金水平的2倍收取违约金，即违约金=乙方违规出租物业租金/月×违规出租物业时间月数×2。

违反本协议第三条（五）项第 1 点约定转让本项目建设用地使用权或建筑物的，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。

（七）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（七）项约定或《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，以出让方式供应的重点产业项目用地，乙方应按该地块出让价款的 20%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（租赁）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。乙方因自身原因终止项目投资建设，向建设用地使用权出让人提出终止履行建设用地使用权出让合同并请求退还土地的，建设用地使用权出让人报经宝安区人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地使用权出让价款（不计利息），由政府收回建设用地使用权，地上建筑物及构筑物的补偿方式在建设用地使用权出让合同中予以明确：

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。

报经宝安区人民政府后未获批准的，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宝安区人民政府无偿收回。

（二）强制退出。符合法律法规规定、建设用地使用权出让合同和本协议约定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情形的，乙方的建设用地使用权由政府无偿收回，地上建筑物及构筑物补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中约定。

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、土地产出效率等相关统计数据以深圳市统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

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，任何一方有权向该重点产业项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议一式五份，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