

电子监管号：

深圳市国有建设用地使用权出让合同

2022-09-28

深圳市规划和自然资源局 印制

宗地代码: 440303001003GB00069

宗地号: H404-0090

深圳市国有建设用地使用权出让合同

合同编号：深地合字（2022）0058号

出让方：深圳市规划和自然资源局罗湖管理局；

统一社会信用代码： 11440300MB2C332378 ；

法定代表人: 邱志明 ;

通讯地址： 深圳市罗湖区清水河一路52号 ；

邮政编码: ;

电话: 82348898

受让人: 20 ;

统一社会信用代码： ；

法定代表人: ;

通讯地址: ;

邮政编码: ;

电话: _____。

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规、规章及土地管理政策规定，双方本着自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让方根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地使用权，在出让期限内依照有关规定和本合同的约定享有占有、使用、收益和处分的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下宗地（以下简称“本宗地”）通过挂牌方式出让。

本宗地代码为440303001003GB00069，宗地号为H404-0090，出让宗地总面积3680.06平方米；出让宗地的范围详见本合同所附宗地界址图（见附件1）。

第五条 本宗地的土地用途为新型产业用地。

第六条 出让人和受让人一致同意，自本合同签订之日起，视为出让人已将本宗地交付给受让人。受让人对本宗地的现状有充分了解，并且不持任何异议。

第七条 本宗地的国有建设用地使用权出让年期为30年，自____年____月____日起至____年____月____日止。

第八条 本宗地的国有建设用地使用权出让价款总额为人民币大写____元（小写____元）。受让人同意按照《国有土地使用权出让收入缴款通知书》规定的期限，以第____种方式向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

- (一) 一次性付清国有建设用地使用权出让价款。
- (二) 分____期支付国有建设用地使用权出让价款，不计利息。

第一期：人民币大写____元（小写____元），付款时间：
____年____月____日之前（含本日，下同）。

第二期：人民币大写____元（小写____元），付款时间：
____年____月____日之前。

第三期：人民币大写____元（小写____元），付款时间：
____年____月____日之前。

(三) 分____期支付国有建设用地使用权出让价款，计收利息。

第一期：人民币大写____元（小写____元），付款时间：

／年／月／日之前（含本日，下同）。

第二期：人民币大写／元（小写／元），付款时间：
／年／月／日之前。

第三期：人民币大写／元（小写／元），付款时间：
／年／月／日之前。

受让人在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照本合同签订之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率，向出让人支付利息。

第九条 受让人应在按本合同约定付清全部价款后，按照不动产登记相关法律法规要求，申请国有建设用地使用权首次登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十条 受让人在本宗地范围内建造建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合出让宗地的建设用地规划许可证或规划设计条件（附件2）要求。其中，本宗地规定建筑面积28200平方米，包括：研发用房25020平方米、商业3080平方米、物业服务用房100平方米。

第十一条 在本宗地范围内配套建设的公共设施，除法律、法规、规章和市政府另有规定外，移交方式及接收部门按以下要求执行：

- (一) /产权归政府,建成后由受让人无偿移交/;
- (二) /产权归政府,建成后由受让人按成本价移交/;
- (三) 物业服务用房100平方米产权归全体业主共有;
- (四) 其他: /。

成本价计算标准按照我市有关规定执行。

第十二条 本宗地范围内配套建设的 / 等,移交方式及接收部门按本合同所附的任务书或协议书(附件3)执行。

- (一) /产权归政府,建成后由受让人无偿移交/;
- (二) /产权归政府,建成后由受让人有偿移交/;
- (三) 其他: /。

有偿移交的价格标准按照我市有关规定执行,没有规定的按成本价移交。

第十三条 本宗地范围内建设的建筑物、构筑物及其附属设施, /允许分割转让, /限整体转让, 物业服务用房100平方米不得转让,商业3080平方米不得转让,研发用房25020平方米不得转让。

第十四条 本宗地的国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施的抵押应遵守以下第 (二) 种方式执行:

- (一) 全部可抵押。
- (二) 全部可抵押,抵押价值不得超过本合同剩余年期国有建设用地使用权出让价款和建筑物、构筑物及其附属设

施的残值之和。

(三) 部分可抵押: /, 其余部分不可抵押。

(四) 全部不可抵押。

(五) 其他: /。

前款抵押仅适用于产权归受让人专有的部分。

第十五条 本宗地的国有建设用地使用权转让、出租及抵押, 不得违反法律、法规、规章和市政府有关规定以及本合同的约定, 并应按规定办理相关手续。

第十六条 本合同项下的国有建设用地使用权转让的, 本合同和不动产登记文件中载明的权利、义务随之转移。

第十七条 本宗地的建设项目应在____年____月____日之前开工, ____年____月____日之前竣工。

受让人未能按照本合同约定按时开工、竣工的, 可按照相关规定申请延长开工、竣工期限。其中, 申请延长竣工期限的, 应在竣工期限届满前3个月内提出。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地利用条件开发利用土地, 不得擅自改变。经批准同意变更本合同约定的土地利用条件的, 受让人应按规定缴纳国有建设用地使用权出让价款, 签订补充协议或重新签订国有建设用地使用权出让合同。

第十九条 建设工程竣工后, 受让人应当按照有关规定

办理建设工程规划条件核实和竣工验收。受让人未按照本合同约定的规划条件进行开发建设或建设的公共设施不符合相关标准的，应依法处置或整改。依法处置完毕或整改完成前，不予办理建设工程规划条件核实和竣工验收；依法处置完毕或整改完成后，可由受让人补办手续的，受让人应按规定缴纳国有建设用地使用权出让价款。

第二十条 受让人应当在土地使用期内按物业管理和城市管理有关规定管理和使用本宗地内所有建筑物、构筑物及其附属设施、公共设施及绿地。

第二十一条 出让人有权对本宗地范围内的土地使用情况进行检查监督，受让人应当予以配合。

第二十二条 因社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，按照法律、法规、规章和市政府有关规定办理。

第二十三条 受让人应无条件配合因公用事业需要而敷设的各种地下线性工程进出、通过、穿越本宗地。

第二十四条 受让人在本宗地内进行建设时，应当按照有关法律、法规、规章、市政府有关规定和相关标准做好以下工作，并接受各行业主管部门的监管：

- (一) 做好绿化及水土保护工作；
- (二) 做好地质灾害防治工作，地质灾害配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用；

（三）做好土壤污染防治工作，受让人在开发利用、转让使用权、申请使用权续期及使用权收回前，应当按照土壤污染防治有关规定办理相关手续；

（四）做好安全评价、环境评价、消防安全等其他相关工作；

（五）办理用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程的相关手续；

（六）落实国家、省、市关于绿色建筑、装配式建筑、海绵城市、BIM等相关城市建设要求；

（七）落实其他法律、法规、规章、市政府有关规定和技术规范要求的相关事宜。

受让人未履行相关保护和防治义务或履行义务不符合有关标准和要求的，依法承担相应法律责任。

第四章 期限届满

第二十五条 本合同约定的国有建设用地使用权期限届满，受让人需要继续使用本宗地的，应当在使用期限届满前一年内向出让人提交续期申请，出让人按照相关规定办理。

出让人同意续期的，受让人应当依法签订国有建设用地使用权出让合同或补充协议，支付国有建设用地使用权出让价款等土地有偿使用费用。

住宅的国有建设用地使用权期限届满的，按国家相关规定执行。

第二十六条 本宗地的国有建设用地使用权期限届满，受让人未按规定申请续期或申请续期未获批准的，国有建设用地使用权自动终止，土地由出让人无偿收回；出让宗地范围内建设的建筑物、构筑物及其附属设施，除法律、法规、规章和市政府另有规定外，其所有权由出让人无偿取得。

出让人可嘱托登记机构办理注销登记。

第五章 不可抗力

第二十七条 本合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除相应的责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十八条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以书面形式通知另一方，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。

第六章 违约责任

第二十九条 受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，除应向出让人支付欠缴的国有建设用地使用权出让价款外，同时还应支付欠缴的国有建设用地使用权出让价款的利息和滞纳金。利息和滞纳金标准如下：

利息计收标准：自欠缴之日起，按欠缴之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付利息。

滞纳金计收标准：自欠缴之日起，每日按欠缴的国有建设用地使用权出让价款的万分之五缴纳滞纳金。

受让人未按时支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人可进行催交；超过60日仍未付清的，出让人有权解除本合同，收回国有建设用地使用权，并无偿取得宗地内已建的建筑物、构筑物及其附属设施；受让人除支付已使用期间的国有建设用地使用权出让价款外，还应支付国有建设用地使用权出让价款总额20%的违约金，已缴纳国有建设用地使用权出让价款在扣减前述款项后不计利息退还。

第三十条 受让人不能按照本合同约定按时开工建设，造成土地闲置的，按闲置土地处置的相关规定处理。

第三十一条 除因政府、政府有关部门行为或不可抗力造成不能按期竣工外，申请竣工延期应按以下标准支付违约

金：每延长3个月的，按国有建设用地使用权出让价款总额的1.5%计收；不足3个月的，按1.5%计收。受让人缴纳违约金后，竣工期限相应顺延。

受让人未申请竣工延期或申请竣工延期未获批准但实际竣工逾期的，应按以下标准支付违约金：竣工逾期2年以内按照前款约定标准缴纳违约金；竣工逾期2年以上（含2年）的，出让人可以无偿收回国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施，也可以按照国有建设用地使用权出让价款总额的20%计收违约金，如实际逾期期限按照前款约定测算应缴纳违约金的比例高于20%的，按实际测算的比例支付违约金。

第三十二条 受让人因自身原因终止本项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并申请退还土地的，按以下约定处理：

（一）经原批准土地供应方案的人民政府（新区管委会）批准后，本合同解除，出让人收回国有建设用地使用权，不计利息退还受让人已支付的合同剩余年期国有建设用地使用权出让价款。其中，受让人不能按照本合同约定按时开工建设造成土地闲置的，还应按规定缴纳土地闲置费。本宗地范围内建设的建筑物、构筑物及其附属设施可保留使用的，由出让人按照建造成本折旧后对受让人进行补偿。

（二）申请退还土地未获批准的，受让人应继续按本合

同约定履行义务。

第三十三条 本合同附件3所附的深圳市公共住房建设和管理任务书、深圳市总部项目产业发展监管协议或深圳市产业发展监管协议、深圳市城市更新项目实施监管协议和创新型产业用房监管协议等任务书或协议书（以下统称“本合同附件任务书或协议书”）签订生效后，与本合同具有同等法律效力。本合同附件任务书或协议书后续内容变更不涉及调整本合同相关条款内容的，只需签订任务书或协议书的补充协议。

受让人应当按照本合同附件任务书或协议书约定履行义务。未按约定履行义务的，应按照本合同所附任务书或协议书约定承担违约责任，按照本合同所附任务书或协议书约定应当解除本合同的，由签订本合同所附任务书或协议书的主管部门报原批准土地供应方案的人民政府（新区管委会）批准后，转出让人解除本合同，无偿收回国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施。本合同所附任务书或协议书另有约定的按其约定执行。

第七章 适用法律及争议解决

第三十四条 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。

第三十五条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，依法向不动产所在地的人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第三十六条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话等内容的真实有效，受让方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知出让方，否则由此引起的无法及时告知的责任由受让方承担。

第三十七条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为本合同的附件。

第三十八条 本合同的附件属于本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十九条 本合同一式六份，出让人三份，受让人三份，具有同等法律效力。

第四十条 本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

第四十一条 本合同约定建筑物、构筑物及其附属设施无偿收回或由出让人无偿取得的，受让人应当自行理清经济关系，保持建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。

本合同所称“之前”“日起”“日止”均含当日。

第四十二条 项目监管及准入要求

受让方须与辖区政府或区政府授权的产业主管部门签订《产业发展监管协议》（以下简称《监管协议》）作为本合同附件一并执行，受让方应按照《监管协议》的规定行使权利并承担义务。

本项目引进的产业类型应属“深圳市产业结构调整优化和产业导向目录”中鼓励发展类产业，具体类型在《监管协议》中约定。

第四十三条 权利限制

国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施不得以股权转让（导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让）或变更的方式变相转让。

第四十四条 用途变更

本宗地未动工开发前，土地用途由工业用地（含新型产业用地）、仓储用地、物流用地等改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地的，应由出让人报有批准权的人民政府（新区管委会）批准后收回国有建设用地使用权，并按有关规定给予补偿。

第四十五条 司法处置

人民法院强制执行拍卖或者变卖国有建设用地使用权，次受让人应当承接本合同及《监管协议》规定的受让人责任

及义务，本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，其国有建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施由政府回购。回购价款为合同剩余年期国有建设用地使用权出让价款与建筑物、构筑物及其附属设施按照建造成本折旧后的价格之和。

附件：

附件1： 宗地附图；

附件2： 规划设计要点批复；

附件3： 深圳市**区产业发展监督协议。

2022-09-28

出让方（章）：深圳市规划和自然资源局罗湖管理局

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

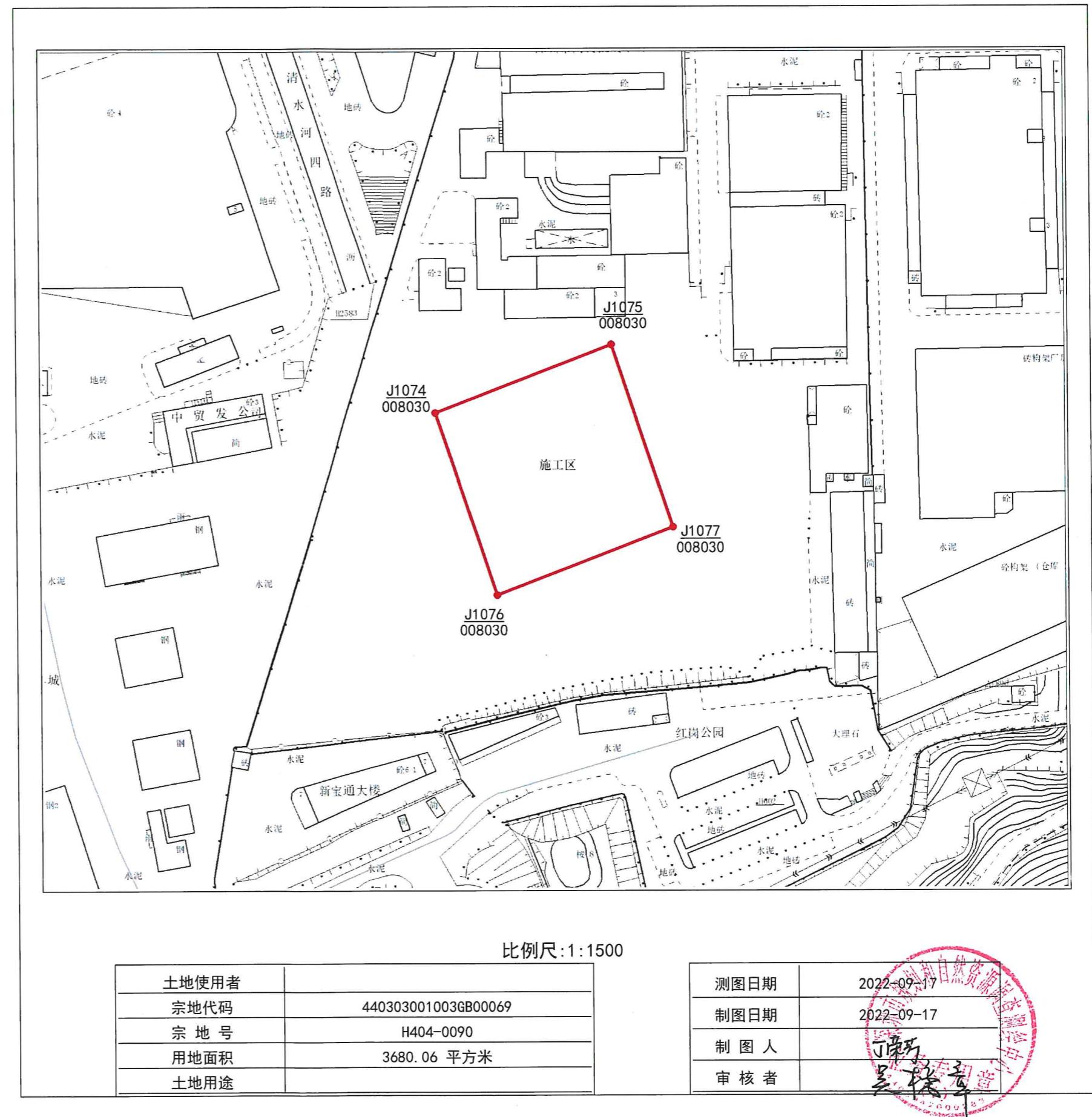
年 月 日

章

2022-09-28

界址点坐标

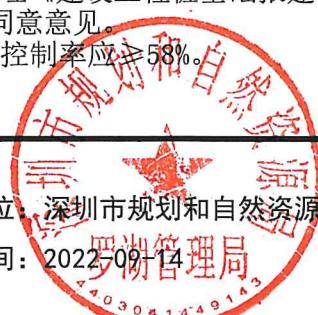
宗 地 附 图



规划设计要点批复表

项目名称	H404-0090 宗地招拍挂项目(暂定名)	项目代码	/
用地单位	/	要点编号	/
用地位置	罗湖区清水河街道清俊路北侧	用地性质	新型产业用地
总用地面积: 3680.06 M ²	其中: 建设用地面积: 3680.06 M ²	绿地面积: M ²	
	道路用地面积: M ²	其他用地面积: M ²	

建设用地项目规划设计满足下列要求

附件2	用地面积指标按建设	1、规定容积率≤ 7.67 新建规定建筑面积 28200 m ² , 其中: 研发用房:25020 m ² , 商业: 3080 m ² , 物业服务用房: 100 m ² 。 (地下车库、设备用房、民防设施、公众交通、不计规定容积率)	2、规定建筑面积: 28200 M ²
	市设计总体布局及城	1、建筑覆盖率≤60% 2、建筑高度: 建筑高度限高 150.00 米; 3、绿化覆盖率>30% 4、建筑间距: 满足深标及相关规范要求; 5、建筑退线: 东北侧退线≥7 米、其余各边退线≥6 米; 6、本项目建筑布局应符合《深圳市城市规划标准与准则》及消防、日照等相关要求。	
三	市政设施要求	1、车辆出入口: 接规划道路 2、人行出入口: 接规划道路 公共通道出入口: 3、机动车泊位数 141 辆 (自用 辆 公用 辆) 自行车泊位数 辆 4、室外地坪标高: 结合周边市政路和场地标高确定 5、给水/雨水/污水/接口: 接周边市政路, 生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道 6、燃气接口: 接周边市政路 7、电源/通讯: 接周边市政路 8、其他:	
备注		1、本项目须无偿移交政府 7200 平方米的研发用房, 由竞得单位在宗地 H404-0089 号中落实; 该部分用房不计入本项目容积率核算。 2、本项目须按机动车泊位数的 30%配建充电桩, 剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 3、本项目须根据《地质灾害防治条例》和《深圳市地质灾害防治管理办法》, 在工程建设过程中做好地质灾害预防工作, 严防因工程建设引发地质灾害。 4、本项目环保、节能等有关规定, 应按照《深圳市经济特区绿色建筑条例》及国家二星级或深圳银级以上的绿色建筑标准进行设计和建设。鼓励进行垂直绿化、架空绿化和屋顶绿化。 5、本项目应按照《关于加快推进建筑信息模型(BIM)技术应用的实施意见(试行)》的有关要求实施 BIM 技术应用。 6、本用地涉及 17 号线平湖枢纽方案规划控制预警区约 645 平方米, 建筑围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入其规划控制区, 请住建部门在办理《建设工程施工许可证》时给予支持落实; 涉及 14 号线安全保护区约 385 平方米, 需在办理《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》前取得轨道建设运营单位的书面同意意见。 7、本项目应配套建设海绵城市相关设施, 年径流总量控制率应≥58%。 8、本规划设计条件仅作为招拍挂前期工作之用。	

编制单位: 深圳市规划和自然资源局罗湖管理局

编制时间: 2022-09-14



深罗产监协(2022)第____号

深圳市罗湖区重点产业发展监管协议书

宗地编号: H404-0090 宗地

产业准入类别: 《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016年修订)》——A05 文化创意产业(战略性新兴产业)

项目名称: 珠宝产业中心项目

土地出让合同编号: _____

深圳市罗湖区工业和信息化局 制

二〇二二年 月

甲方 方: 深圳市罗湖区工业和信息化局

组织机构代码: 1144030300754334XX

法定代表人: 刘琛

地址：深圳市罗湖区黄贝街道文锦中路罗湖管理中心大厦二十一
楼

联系人：

联系人电话：

联系人邮箱：

乙 方: _____

统一社会信用代码

法定代表人

地 址: _____

联系部门：

联系部门地址：

联系人：

联系人电话：

联系人邮箱:

为保障深圳市罗湖区重点产业项目发展用地，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》）、《罗湖区重点产业项目遴选办法（试行）》（罗府办规〔2020〕1号，以下简称《遴选办法》）的有关规定及已公示的《_____重点产业项目遴选方案》，甲方与乙方签订本协议。

一、地块基本情况

宗地编号：H404-0090 宗地

土地位置：_____

土地用途：新型产业用地

总用地面积（平方米）：3680.06

总建筑面积（平方米）：28,200

项目名称：珠宝产业中心项目

土地出让年期：30 年

产业准入行业类别：《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》——A05 文化创意产业（战略性新兴产业）

建设内容：该项目拟建设成为集黄金珠宝研发设计、智能制造、数字化运营、综合配套服务等功能为一体的珠宝产业中心大厦。

二、甲方权利和义务

(一) 甲方应在法律、法规允许范围内，根据深圳市和罗湖区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) 甲方应当对乙方实行全出让年期考核监管，在乙方自签订土地使用权出让合同书之日起的第1、3、5、10、15、20、25、30个完整会计年度次年3月31日前、竣工后1年内、竣工后每隔5年、出让年期届满前1年等阶段，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条件和有关约定的，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。甲方认为有必要的，可在前述约定核查时间外的年份组织核查，也可依乙方申请进行核查。

(三) 甲方享有基于公共利益或维护法定权益需要单方变更、终止本协议的权利。

三、乙方的权利和义务

(一) 乙方应当遵循《管理办法》及《遴选办法》的规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进本协议约定项目的投资建设。

(二) 乙方竞买取得的上述地块只能用于本协议约定项目的建设。未经有关部门批准，不得发展其他产业项目，不得转让建设用地使用权以及附着于该土地上的建(构)筑物及其附属设施。

(三) 乙方在签订土地使用权出让合同书后，应在每季度首

月 15 日前向甲方书面报告项目建设进展情况，直至项目竣工。

（四）乙方承诺：

1. 乙方注册住所、工商税务登记地和实际生产经营地在土地出让年期内不得变更到深圳市罗湖区以外地区。

2. 投产时间：项目竣工后半年内投产。

3. 投资强度：乙方上述项目固定资产投资强度不低于 9.45 亿元/公顷（单位土地面积上的固定资产投资额，不含地价）。

4. 节能环保：该项目增加值能耗不高于 0.0118 吨标准煤/万元。

5. 产值规模：

（1）自签订土地使用权出让合同书之日起，乙方第 1 个完整会计年度纳入罗湖区统计的产值（总产值）规模不低于 50 亿元（大写：伍拾亿元整），前 3 个完整会计年度内累计纳入罗湖区统计的产值（总产值）规模不低于 160 亿元（大写：壹佰陆拾亿元整），前 5 个完整会计年度内累计纳入罗湖区统计的产值（总产值）规模不低于 320 亿元（大写：叁佰贰拾亿元整）。

（2）自签订土地使用权出让合同书之日起，乙方自第 6 个完整会计年度起至土地出让年期届满期间纳入罗湖区统计的产值（总产值）规模不低于 900 亿元（大写：玖佰亿元整），即年平均产值（总产值）规模不低于 36 亿元（大写：叁拾陆亿元整）。

6. 税收规模：（1）自签订土地使用权出让合同书之日起，乙

方第1个完整会计年度在罗湖区纳税总额不低于2.4亿元(大写:贰亿肆仟万元整),3个完整会计年度内累计在罗湖区纳税总额不低于7.5亿元(大写:柒亿伍仟万元整),5个完整会计年度内累计在罗湖区纳税总额不低于13亿元(大写:壹拾叁亿元整)。

7.乙方控股50%(含)以上且在罗湖区外注册的一级、二级子公司(通过并购方式控股的子公司除外)的产值规模和纳税总额不得大于乙方及乙方控股50%(含)以上且在罗湖内注册的一级、二级子公司的产值规模和纳税总额的50%。

8.实缴注册资本:乙方在土地出让年内实缴注册资本不低于3亿元。

9.其他。

(1)创新型产业用房建设出资责任:乙方须负责H404-0089宗地上无偿且无条件移交给罗湖区人民政府的7200平方米创新型产业用房的建设费用(以上面积均指建筑面积)及垫付建设费用的资金占用成本。

(2)费用计算标准:根据《深圳市各类物业建筑工程总造价标准》中规定,经营性办公用房造价标准为:6576元/平方米,乙方按以上费用标准向深圳市罗湖投资控股有限公司缴纳建设费用及深圳市罗湖投资控股有限公司前期垫付的70%建设费用33,143,040元所产生的利息(按同期一年期贷款利率从垫资日起至返还日止)。

(3) 建设费用缴纳时间和流程:

乙方自签订土地使用权出让合同的 15 个工作日内须向深圳市罗湖投资控股有限公司缴纳本地块所承担的创新性产业用房面积建设费用的 70%及深圳市罗湖投资控股有限公司垫付资金产生的利息作为建设费用一期款项。创新性产业用房完成竣工验收后的 30 个工作日内,乙方须向深圳市罗湖投资控股有限公司缴纳本地块所承担的创新性产业用房面积建设费用的 30%作为建设费用二期款项。

在由第三方专业审计机构核算实际创新型产业用房建安成本费用并报区审计局审计后,按多退少补原则,在以书面函件告知乙方建安成本费用的 30 个工作日内,对该地块实际承担的创新型产业用房建设费用进行多退少补。在缴清创新型产业用房实际建设费用后,方允许该地块进行竣工验收。

(4) 根据建标〔2013〕44 号关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知规定,建安成本费用包括分部分项费用、措施项目费用、其他项目费用、规费和税金等。最终以第三方专业审计机构核算标准及有关规定为准。

(五) 转让或出租限制:

项目建成后,该项目 100%的建筑面积在全出让年内不得转让;允许将不超过建筑面积 20%的用房租赁给产业链上下游相关企业,且租赁价格不得超过租赁关系形成的上年度辖区同类型物

业市场评估价格（由第三方专业机构出具租赁价格评估报告）的70%，以支持产业链集聚。

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

（七）股权变更限制：乙方在土地出让年内均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（构）筑物及其附属设施。

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。

（八）乙方在项目建设运营过程中，应满足法律法规、甲方及有关部门关于轨道规划建设、区域集中供冷、公共空间、慢行通道及立体连廊、建设内容与时序、建筑环保、节能减排等特殊要求。

（九）强制执行：乙方的建设用地使用权及附着于该土地上的建（构）筑物因司法程序被拍卖或者变卖的或者因人民法院其他生效裁判原因需转让的，次受让人应当承接原国有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，原国有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，乙方建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府回购，回购价按照甲方指定的审核机构审核的建安成本价确定。

（十）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》、《遴选办法》规定核查相应的投资强度、实缴注册资本、产值规模、税收规模、增加值能耗、转让或出租、抵押限制、股权变更限制等情况。

（十一）项目建筑设计方案应经甲方同意，建筑风格及建筑形态须符合清水河重点片区城市设计管控要求。

四、履约核查内容及违约责任

（一）履约核查内容

- 1.产业项目与准入条件的符合性；
- 2.投资强度；
- 3.增加值能耗；
- 4.纳税额和产值（总产值）；
- 5.地上建筑物使用情况；
- 6.股东出资及股权结构情况；
- 7.注册住所、工商税务登记地；
- 8.自用面积及出租对象、出租面积、出租价格（如有出租情况）；
- 9.实缴注册资本
- 10.甲方依据相关法律法规、规范性文件和本协议认为需要核查的其他项目。

（二）违约责任

- 1.甲方应组织相关部门按照本协议约定及《管理办法》、《遴选办法》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，乙方或乙方的法定代表人、实际控制人等责任主体存在严重失信行为的，或出现产业发展监管协议履约考核未通过的情形的，甲方可将其列入失信“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。

若乙方存在违反本协议项下权利义务的行为，如拒不配合提供相关材料供甲方核查的或不按约支付创新型产业用房的建设费用，甲方或甲方指定的机构有权以指定的审核机构或甲乙双方协商一致指定的社会审核机构审定的建安成本价回购全部自持建筑，政府无偿收回建设用地使用权，同时甲方提请区政府批准后，土地主管部门有权解除土地使用权出让合同。造成损失的，乙方承担全部赔偿责任。

2.违反投资强度的违约责任

(1)项目竣工后，经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议第三（四）3款要求的，甲方有权要求乙方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%，并限期改正。

(2)乙方未在限期内改正的，在任一土地出让年期考核阶段内，乙方均应向甲方支付固定资产投资不足部分的5%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，未如期缴纳违约金的，违约金按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计息，直至缴清全部违约金及利息为止。

3.违反增加值能耗的违约责任

(1) 项目竣工后，经甲方核查，该项目每年增加值能耗高于本协议第三（四）4 款承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付增加值能耗超标部分能耗费用的 10% 作为违约金，即违约金=（实际增加值能耗-乙方承诺增加值能耗）× 增加值× 折电系数×10%，并限期改正。

(2) 乙方未在限期内改正的，在任一土地出让年期考核阶段内，乙方均应向甲方支付增加值能耗超标部分能耗费用的 10% 作为违约金，直至经核查增加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，未如期缴纳违约金的，违约金按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

4.违反产值规模的违约责任

经甲方核查，乙方未达到本协议第三（四）5 款承诺的产值规模，自甲方出具核验不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方缴纳违约金，乙方应缴纳的违约金金额=（承诺产值规模-实际产值规模）×5%。未如期缴纳违约金的，违约金按全国

银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计息，直至缴清违约金及利息为止。若第三（四）5款（1）约定的五年承诺期届满后，乙方未达到承诺数据的 50%的，除按照上述要求支付违约金外，甲方或甲方指定的机构有权以指定的审核机构审定的建安成本价回购不少于 50%自持建筑；未达到承诺数据的 20%的，除按照上述要求支付违约金外，甲方或甲方指定的机构有权以指定的审核机构审定的建安成本价回购全部自持建筑，政府无偿收回建设用地使用权，同时甲方提请区政府批准后，土地主管部门有权解除土地使用权出让合同。

5.违反纳税规模的违约责任

经甲方核查，乙方未达到本协议第三（四）6款承诺的纳税规模，自甲方出具核验不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方缴纳违约金，乙方应缴纳的总违约金金额=（承诺纳税总额-实际纳税总额）。未如期缴纳违约金的，违约金按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计息，直至缴清违约金及利息为止。若任一承诺期届满后，乙方未达到承诺数据的 50%的，除按照上述要求支付违约金外，甲方或甲方指定的机构有权以指定的审核机构审定的建安成本价回购不少于 50%自持建筑；未达到承诺数据的 20%的，除按照上述要求支付违约金外，甲方或甲方指定的机构有权以指定的审核机构审定的建安成本价回购全部自持建筑，政府无偿收回建设用地使用权，同时甲方提请区政府批准后，土地主管部门有权解除土地使用权出让合

同。

6.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（五）项约定出租物业的，甲方有权要求乙方退还违规出租物业实际收取的租金（无法核实实际收取的租金的，按市场租金水平计算），并按乙方违规出租物业实际收取的租金或按市场租金水平的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（以实际租赁时间为准）×2，不足一个月的按一个月计。违反本协议第三（五）（七）项约定转让本项目物业或股权的，甲方提请区政府批准后，土地主管部门有权解除土地使用权出让合同，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以指定的审核机构审定的建安成本价补偿。

7.违反投产时间的违约责任

违反本协议第三（四）2款约定的，乙方应按照土地使用权出让合同书的相关约定承担义务及违约责任。

8.违反实缴注册资本的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方实缴注册资本未达到本协议第三（四）8款约定的，甲方有权要求乙方限期补足；限期内拒不补足的，甲方有权按照该地块土地成交价的1‰向乙方收取违约金。

9.违反权利限制的违约责任

（1）违反本协议第三（四）1款约定的，提请区政府批准后，

土地主管部门有权解除土地使用权出让合同，无偿收回建设用地，附着于土地上的建（构）筑物不予补偿。

（2）若经甲方核查，在土地出让年期内，乙方存在以下情形之一的，甲方有权责令乙方在 60 个自然日内改正，同时乙方应在收到甲方的通知之日起 20 个自然日内按该地块土地成交价的 20% 向甲方缴纳违约金。超过 60 个自然日仍未完成改正的，乙方除缴纳违约金外，还应自第 61 日起以本项应缴违约金为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率支付相应的利息，直至完成改正之日为止。乙方拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门解除土地使用权出让合同，无偿收回建设用地，附着于土地上建（构）筑物不予补偿。

P 乙方未按本协议约定，擅自变更该地块准入产业类别导致产业发展方向偏离项目准入产业的；

P 乙方违反本协议约定抵押限制要求的；

P 乙方擅自改变上述产业用地的土地用途或建筑用途的；

10. 乙方违反本协议第三条“乙方的权利和义务”约定要求的，甲方有权依法依规采取停止对乙方有关优惠政策等措施。

11. 政府收回建设用地使用权时，由乙方自行理清与其他法律主体的债权债务关系。

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，提出

终止履行土地使用权出让合同并申请退还土地的，在报经罗湖区人民政府批准后，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），甲方可提请土地主管部门解除土地使用权出让合同书，由政府无偿收回建设用地，附着于土地上的建（构）筑物的补偿方式在土地使用权出让合同书中予以明确：

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

2.超过土地使用权出让合同书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，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还乙方。

报经罗湖区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书；拒不履行的，建设用地和附着于土地上的建（构）筑物及其附属设施由甲方按照约定无偿收回。涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

（二）强制退出。符合本协议签订时的法律法规、规范性文件规定、土地使用权出让合同书和本协议约定的解除土地使用权出让合同情形的，甲方可提请土地主管部门解除土地使用权出让合同，无偿收回建设用地，附着于土地上的建（构）筑物及其附属设施的补偿方式在土地使用权出让合同书中约定。

（三）在土地使用权出让合同约定的达产之后，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。土地主管部门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（构）筑物及其附属设施由出让人按照建造成本折旧后对乙方进行补偿。

（四）乙方自签订土地使用权出让合同之日起2.5年内未完成建筑物投资的25%的，政府方有权解除土地出让合同，退回已缴纳合同剩余年期土地价款，无偿收回土地使用权及地上建筑物和附着物。

（五）乙方未能按照土地使用权出让合同中规定的竣工日期竣工且逾期一年以上的，政府方有权解除土地出让合同，退回已缴纳合同剩余年期土地价款，无偿收回土地使用权及地上建筑物和附着物。地上债权债务关系由乙方自行理清，必要时政府方可以依债权人要求将拟退回的土地价款径行支付给债权人以清偿乙方对外债务，乙方无条件认可。

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，双方同意以甲方的解释为准。

（二）本协议所称产值规模和纳税总额以乙方及乙方控股50%（含）以上在罗湖区注册的一级、二级子公司作为统计核算口径。如乙方将控股50%（含）以上在罗湖区注册的一级、二级子公司

作为统计核算口径的，乙方应督促上述子公司出具连带责任承诺函，承诺由子公司对本协议的各项约定承担连带责任，如不出具承诺函，则不纳入统计核算。乙方的下属公司已取得产业项目用地或提出申请产业项目用地的，乙方下属公司在本区统计的产值规模和纳税总额不再重复计入统计范围。乙方各年度股权关系以当年12月31日股权登记状况为准。

（三）本协议所称纳税总额是指企业在罗湖区缴纳的纳税总额，包括企业所得税、增值税、消费税、营业税、城市维护建设税、印花税、房产税、城镇土地使用税、个人所得税、车船税等，不包括货物进出口产生的关税和海关代征税以及地方教育费附加。

（四）本协议所称产值规模（总产值）、纳税总额的统计数据以罗湖区统计部门、税务主管部门核算的数据为准。

（五）本协议所称开工及竣工标准参照《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》的相关规定执行。

（六）各方对本协议及关联材料、信息（以下统称保密信息）负有保密义务。除依法律规定外，非经本协议其他签约各方事前书面允许，任何一方不得将保密信息提供或泄露给任何除本协议签约方之外的其他方，双方可仅为本协议目的向其确有知悉必要的雇员披露对方提供的资料，但同时须指示其雇员遵守本条规定的保密及不披露义务，否则视为违约，违约方应向守约方赔偿由

此遭受的全部实际损失（包括向违约方或因第三方索赔而支付的诉讼费、律师费、财产保全费、调查费、执行费、公告费、公证费等）。

（七）如因职能变更等因素导致甲方不再承担产业监管职能，本协议项下甲方的权利义务由新的产业监管职能部门承接，甲方主体的变更不影响本协议以及相关补充协议等文件的效力。

（八）本协议约定的各种费用均以人民币计算。

（九）除非本协议另有明确约定，本协议项下所允许或要求的一切通知、请求、要求或其他通讯，应以书面形式，并由专人递交，或由 EMS、顺丰等双方认可的特快专递或电子邮件传送。通知在下述情况下视为送达：邮件经本协议首部约定的各方联系人或联系部门中的其他收件人签收，或联系人、联系部门无正当理由拒不签收导致邮件被退回的，或者电子邮件发送自联系人邮箱显示投递成功的。发出邮件的一方应在邮件发出时通过电话或双方认可的其他方式提醒收件方邮件已发出。通知应发往本协议首部列明的地址。任何一方可以书面形式通知另一方/其他方更改其合同首部约定的联系信息（含联系部门、联系部门地址、联系人、联系人电话、联系人邮箱），在通知未送达另一方/其他方之前，该更改对收件方不发生效力。

七、不可抗力条款

（一）不可抗力范围

不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履

行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、重大突发公共卫生事件、骚乱、戒严、暴动、战争等情形。

（二）不可抗力确认

不可抗力发生后，当事人应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据。

当事人对是否属于不可抗力或损失意见不一致的，由双方协商确认。一方不愿协商或协商达不成一致意见的，均应向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（三）不可抗力处理程序

合同当事人因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但一方迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除迟延履行方的迟延履行责任。

八、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，均应向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、协议效力

本协议书壹式壹拾贰份，具同等法律效力，甲方执陆份，乙方执陆份。

本协议书自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

本协议书未尽事宜，经甲乙三方协商一致，并按程序报批后，可另行签订补充协议，本协议的补充协议、附件同为本协议不可分割的组成部分，与本协议书具同等法律效力。

（以下无正文）

（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：