

电子监管号：

# 深圳市国有建设用地使用权出让合同

深圳市规划和自然资源局 印制

宗地代码：440304004001GB00078

宗地号：B307-0029

## 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）6037号

出让人： 深圳市规划和自然资源局福田管理局 ；

统一社会信用代码： 11440300699051468Q ；

法定代表人： 李大洋 ；

通讯地址： 深圳市福田区新闻路69号山水大厦 ；

邮政编码： 518034 ；

电话： 83139024 。

受让人1： \_\_\_\_\_ ；

统一社会信用代码： \_\_\_\_\_ ；

法定代表人： \_\_\_\_\_ ；

通讯地址： \_\_\_\_\_ ；

邮政编码： \_\_\_\_\_ ；

电话： \_\_\_\_\_ ；

受让人2: \_\_\_\_\_;

统一社会信用代码: \_\_\_\_\_;

法定代表人: \_\_\_\_\_;

通讯地址: \_\_\_\_\_;

邮政编码: \_\_\_\_\_;

电话: \_\_\_\_\_;

受让人3: \_\_\_\_\_;

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，出让人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440304004001GB00078，宗地号为B307-0029，出让宗地总面积4884.63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    （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（二）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2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   /  （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   /  （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 土地开发与建设利用

**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26860平方米，包括：研发用房20570平方米、文化活动室2000平方米、创新型产业用房4160平方米、物业服务用房100平方米、母婴室30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）文化活动室2000平方米、母婴室30平方米产权归

政府，建成后由受让人无偿移交区政府；

（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创新型产业用房等，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。具体要求如下：

（一）创新型产业用房4160平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交区政府；

（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，研发用房20570平方米、文化活动室2000平方米、创新型产业用房4160平方米、物业服务用房100平方米、母婴室30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（三）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：研发用房20570平方米，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）做好绿化及水土保持工作；

（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、环境影响评价、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** 联合竞得土地的受让人中，一个或多个受让人因自身原因向出让人申请退还相应土地份额的，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，出让人按提出申请的受让人所占份额，不计利息退还已支付相应比例的合同剩余年期国有建设用地使用权出让价款，所占份额收归区政府，并由区政府承担相应的建设费用。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，还应按规定缴纳相应份额的土地闲置费。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** 本合同一式十二份，出让人 三份，受让人1 三份，受让人2 三份，受让人3 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。

**第四十六条** 各受让人所占建筑面积指标等内容在联合竞买协议中确定，其中研发用房等主体建筑部分可按协议分配比例分证持有，分别限定不得转让。

**第四十七条** 各受让人共同作为国有建设用地使用权的受让方，共同享有本合同约定的各项权利，连带承担本合同约定的各项责任义务。

**附件：**

附件1：宗地界址图；

附件2：规划设计要点批复；

附件3-1：深圳市\*\*区产业发展监管协议；

附件3-2: 深圳市\*\*区产业发展监管协议;

附件3-3: 深圳市\*\*区产业发展监管协议。

稿

2022-10-27

稿

出让人（章）：深圳市规划和自然资源局福田管理局

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人1（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人2（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人3（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

年 月 日

## 宗地附图

比例尺:1:1500

测图日期	2018-12-01
制图日期	2022-01-13
制 图 人	陈东
审 核 者	吴松

## 福田区招拍挂出让前期规划设计要点审批表

项目名称	福田区招拍挂用地（暂定名）	项目代码	
用地位置	皇岗路与北环大道交汇处西南侧	要点编号	
预审与选址意见书号/ 宗地号/用地批准文号		用地性质	新型产业用地
总用地面积：4884.67 M <sup>2</sup>		其中：建设用地面积：4884.67 M <sup>2</sup>	绿地面积：M <sup>2</sup>
		道路用地面积：M <sup>2</sup>	其他用地面积：M <sup>2</sup>

### 建设用地项目规划设计满足下列要求

附件2

一 地面积计算 指标按建设 用地	1、规定容积率≤5.5	2、规定建筑面积：26860 M <sup>2</sup>
	研发用房 20570 m <sup>2</sup> ，文化活动室 2000 m <sup>2</sup> ，创新型产业用房 4160 m <sup>2</sup> ，物业服务用房 100 m <sup>2</sup> ，母婴室 30 m <sup>2</sup> 。	
	（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率）	
二 市设计 要求 总体 布局 及城	1、建筑高度：高层。 2、建筑间距：满足深标及相关规范要求。 3、建筑退线：各边一级退线≥6米，二级退线≥9米。 4、社区配套和公共服务用房原则要求设置在第一或第二层。 5、为打造建筑精品，提高建筑设计灵活性，探索空间多样及对城市界面友好的新型建筑空间，建筑覆盖率结合建筑设计方案确定。	
三 市政 设施 要求	1、车辆出入口： 用地南侧	
	2、人行出入口：	公共通道出入口：
	3、机动车泊位数 81~135	（自用 辆 公用 辆）
	4、室外地坪标高 按规划控制	
	5、给水接口 周边市政道路	
	6、雨水接口 周边市政道路	
	7、污水接口 周边市政道路	
	8、中水接口	
	9、燃气接口 周边市政道路	
	10、电源 周边市政道路	
	11、通讯 周边市政道路	

备注	<p>1、项目须满足建筑方案设计优选制度相关规定。</p> <p>2、停车场（库）建设须按停车位数量的 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。</p> <p>3、该项目位于[海绵城市雨型土壤分区（管控指标）]西部雨型壤土区，应按照《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》等政策文件，落实海绵城市建设各项要求。</p> <p>4、用地进入深广中轴城际规划控制预警区 279.47 平方米，该用地围护结构锚索禁止侵入深广中轴城际规划控制区。</p> <p>5、该地块涉及邻近油气管线等危险化学品场所的建设项目，建设时须满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求，并严格按照《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》（深安办〔2019〕2 号）以及《市安监局关于规范涉及油气管线等危险化学品场所建设项目征求意见办理工作的通知（深安监管〔2019〕11 号）》要求执行。该项目应按上述文件要求，开展安全评价并征求区级安全监管部门意见。</p> <p>6、其它未注明事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》、装配式建筑、绿色建筑及其它技术规范的要求。</p>
遵守事项：本规划设计要点不是规划许可文件，最终的规划设计条件以正式核发的建设用地规划许可证为准。	

深圳市规划和自然资源局福田管理局  
2022 年 1 月 10 日



《先进制造业联合总部基地产业监管协议》

宗地编号： B307-0029

准入产业： 优势传统产业之贵金属镶嵌产品、黄金珠宝加工耗材及表面镀层技术，特色工艺礼品（A2001）；  
新一代信息技术产业之云计算、物联网、移动互联网和新信息技术应用的信息安全硬件产品（A0613）；新一代信息技术产业之物联网终端设备、近距离无线通信节点设备（A0607）

项目名称： 先进制造业联合总部基地

土地出让合同编号：

深圳市 福田区工业和信息化局 制





甲 方： 深圳市福田区工业和信息化局

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

乙 方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

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》）、《福田区重点产业项目遴选实施办法》（福府规〔2019〕2号）的有关规定及已公示的《先进制造业联合总部基地遴选方案》，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： B307-0029

土地位置： 北环大道与皇岗路交汇处西南侧

土地用途： 新型产业用地

总用地面积（平方米）： 4884.63m<sup>2</sup>

总建筑面积（平方米）： 26860m<sup>2</sup>

研发用房（平方米）： 20570m<sup>2</sup>

乙方持有研发用房面积比例： 40%

（上述面积以土地出让合同为准）

项目名称： 先进制造业联合总部基地

土地使用年期： 30 年

**二、产业准入条件**

优势传统产业之贵金属镶嵌产品、黄金珠宝加工耗材及表面镀层技术，特色工艺礼品（A2001）；新一代信息技术产业之云计算、物联网、移动互联网和新信息技术应用的信息安全硬件产

品（A0613）；新一代信息技术产业之物联网终端设备、近距离无线通信节点设备（A0607）。

### 三、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。

### 四、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：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（单位建筑面积上的固定资产投资额，包括厂房、设备和地价款）不低于 10000

元/平方米。

3. 产出效率：乙方在项目投产后第一年工业年产值不低于 35 亿元。投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年工业年产值平均不低于 40 亿元。

4. 税收贡献：乙方在竞得本宗地 5 年内在福田区及在福田子公司纳税总额累计不低于 2 亿元，每年不低于 2000 万元。

5. 创新型产业用房、文化活动室及母婴室：乙方在竞得本宗地后建成的创新型产业用房、文化活动室及母婴室应无偿移交给福田区政府，产权归福田区政府，登记在福田区政府物业管理中心名下（上述面积以土地出让合同为准）。

6. 节能环保：在项目建设、经营、生产过程中，符合国家行业节能标准和建筑节能标准，粉尘、废气、废水、废渣、磁辐射污染、噪声等的排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。

7. 土壤环境保护要求：满足深圳市土壤环境保护相关政策要求。

（五）转让或出租限制：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及出租。

（六）股权变更限制：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，乙方可先经甲方备案后进行股权调整。

（七）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。

（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、转让或出租、股权变更限制、产值、纳税额、投产时间、产出效率等情况。

（十）乙方取得用地之后，土地使用期内注册地和统计关系归属地不得迁移出福田区。

## **五、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四条第（四）项第 1 点约定建成投产，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四条第（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）×总建筑面积×5%。

2. 核查不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年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贷款市场报价利率（LPR）计息，直至缴清违约金及利息为止。

## （四）违反产值承诺的违约责任

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、出让期届满前1年实际累计纳入深圳市福田区的统计核算的产值未达到本协议第四条第（四）项第3点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值不足部分的1%作为违约金，即违约金=（乙方承诺产值-实际产值）×1%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年支付产值不足部分的2%作为违约金，直至核查产值达到约定要求为止。

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贷款市场报价利率（LPR）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福田区的统计核算的产值未达到本协议第四条第（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。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （五）违反税收贡献承诺的违约责任

1. 乙方在竞得本宗地后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方及乙方在福田子公司5年内在福田区纳税总额或每年在福田区纳税额未达到本协议第四条第（四）项第4点承诺值要求的，

甲方有权要求乙方支付违约金，违约金=（乙方承诺纳税额-实际纳税额）×2。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年支付纳税额不足部分的4倍作为违约金，直至核查纳税额达到约定要求为止。

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贷款市场报价利率（LPR）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福田区的统计核算的纳税额未达到本协议第四条第（四）项第4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。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （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，乙方违反本协议第四条第（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。

违反本协议第四条第（五）项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）筑物及其附属设施不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （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，乙方违反本协议第四条第（六）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，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合同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （八）违反定期报告及不配合核查的违约责任

在土地出让年期内，乙方违反本协议第四条第（三）项约定不按期进行报告的，或违反本协议第四条第（九）项约定不配合核查的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方应按该地块出让价款的 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及其附属设施不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

（九）乙方在土地使用期内注册地和统计关系归属地迁出福田区的，甲方可提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回建设用地，地上建筑物及构筑物按残值补偿。由甲

方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

## 六、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原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（直接从已付建设用地使用权出让价款中扣除），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区政府无偿收回。

（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。

## **七、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、产值、纳税额等相关统计数据以深圳市福田区统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

（三）如因职能变更等因素导致甲方不再承担产业监管的职能，本协议项下甲方的权利义务由福田区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。

（四）在履行本协议过程中，甲方需向乙方告知有关事宜的，乙方同意甲方通过媒体公告形式或通过 EMS 快递至合同首部列明的乙方地址，媒体公告或 EMS 邮寄之日均视为送达之日。如该地址变更，则应当于变更前通过书面形式告知甲方，否则甲方按原约定地址发出通知视为已经有效送达。相关司法机关的送达地址及规则同上。

## **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，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。

## **九、协议效力**

（一）本协议书一式五份，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）本协议书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）：深圳市福田区工业和信息化局

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：深圳市福田区

## 《先进制造业联合总部基地产业监管协议》

宗地编号： B307-0029

准入产业： 优势传统产业之贵金属镶嵌产品、黄金珠宝加工耗材及表面镀层技术，特色工艺礼品（A2001）；  
新一代信息技术产业之云计算、物联网、移动互联网和新信息技术应用的信息安全硬件产品  
（A0613）；新一代信息技术产业之物联网终端设备、近距离无线通信节点设备（A0607）

项目名称： 先进制造业联合总部基地

土地出让合同编号：

深圳市 福田区工业和信息化局 制



甲 方： 深圳市福田区工业和信息化局

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

乙 方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

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》）、《福田区重点产业项目遴选实施办法》（福府规〔2019〕2号）的有关规定及已公示的《先进制造业联合总部基地遴选方案》，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： B307-0029

土地位置： 北环大道与皇岗路交汇处西南侧

土地用途： 新型产业用地

总用地面积（平方米）： 4884.63m<sup>2</sup>

总建筑面积（平方米）： 26860m<sup>2</sup>

研发用房（平方米）： 20570m<sup>2</sup>

乙方持有研发用房面积比例： 30%

（上述面积以土地出让合同为准）

项目名称： 先进制造业联合总部基地

土地使用年期： 30 年

**二、产业准入条件**

优势传统产业之贵金属镶嵌产品、黄金珠宝加工耗材及表面镀层技术，特色工艺礼品（A2001）；新一代信息技术产业之云计算、物联网、移动互联网和新信息技术应用的信息安全硬件产



品（A0613）；新一代信息技术产业之物联网终端设备、近距离无线通信节点设备（A0607）。

### 三、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。

### 四、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：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（单位建筑面积上的固定资产投资额，包括厂房、设备和地价款）不低于 10000

元/平方米。

3. 产出效率：乙方在项目投产后第一年工业年产值不低于 30 亿元。投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年工业年产值平均不低于 35 亿元。

4. 税收贡献：乙方在竞得本宗地 5 年内在福田区及在福田子公司纳税总额累计不低于 1.3 亿元，且每年不低于 2000 万元。

5. 创新型产业用房、文化活动室及母婴室：乙方在竞得本宗地后建成的创新型产业用房、文化活动室及母婴室应无偿移交给福田区政府，产权归福田区政府，登记在福田区政府物业管理中心名下（上述面积以土地出让合同为准）。

6. 节能环保：在项目建设、经营、生产过程中，符合国家行业节能标准和建筑节能标准，粉尘、废气、废水、废渣、磁辐射污染、噪声等的排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。

7. 土壤环境保护要求：满足深圳市土壤环境保护相关政策要求。

（五）转让或出租限制：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及出租。

（六）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，乙方可先经甲方备案后进行股权调整。

（七）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。

（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、转让或出租、股权变更限制、产值、纳税额、投产时间、产出效率等情况。

（十）乙方取得用地之后，土地使用期内注册地和统计关系归属地不得迁移出福田区。

## **五、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四条第（四）项第 1 点约定建成投产，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四条第（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）×总建筑面积×5%。

2. 核查不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年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贷款市场报价利率（LPR）计息，直至缴清违约金及利息为止。

## （四）违反产值承诺的违约责任

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、出让期届满前1年实际累计纳入深圳市福田区的统计核算的产值未达到本协议第四条第（四）项第3点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值不足部分的1%作为违约金，即违约金=（乙方承诺产值-实际产值）×1%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年支付产值不足部分的2%作为违约金，直至核查产值达到约定要求为止。

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贷款市场报价利率（LPR）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福田区的统计核算的产值未达到本协议第四条第（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。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （五）违反税收贡献承诺的违约责任

1. 乙方在竞得本宗地后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方及乙方在福田子公司5年内在福田区纳税总额或每年在福田区纳税额未达到本协议第四条第（四）项第4点承诺值要求的，

甲方有权要求乙方支付违约金，违约金=（乙方承诺纳税额-实际纳税额）×2。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年支付纳税额不足部分的4倍作为违约金，直至核查纳税额达到约定要求为止。

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贷款市场报价利率（LPR）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福田区的统计核算的纳税额未达到本协议第四条第（四）项第4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。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （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，乙方违反本协议第四条第（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。

违反本协议第四条第（五）项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）筑物及其附属设施不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （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，乙方违反本协议第四条第（六）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，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合同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （八）违反定期报告及不配合核查的违约责任

在土地出让年期内，乙方违反本协议第四条第（三）项约定不按期进行报告的，或违反本协议第四条第（九）项约定不配合核查的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方应按该地块出让价款的 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及其附属设施不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

（九）乙方在土地使用期内注册地和统计关系归属地迁出福田区的，甲方可提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回建设用地，地上建筑物及构筑物按残值补偿。由甲

方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

## 六、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原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（直接从已付建设用地使用权出让价款中扣除），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区政府无偿收回。

（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。

## **七、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、产值、纳税额等相关统计数据以深圳市福田区统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

（三）如因职能变更等因素导致甲方不再承担产业监管的职能，本协议项下甲方的权利义务由福田区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。

（四）在履行本协议过程中，甲方需向乙方告知有关事宜的，乙方同意甲方通过媒体公告形式或通过 EMS 快递至合同首部列明的乙方地址，媒体公告或 EMS 邮寄之日均视为送达之日。如该地址变更，则应当于变更前通过书面形式告知甲方，否则甲方按原约定地址发出通知视为已经有效送达。相关司法机关的送达地址及规则同上。

## **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，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。

## **九、协议效力**

（一）本协议书一式五份，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）本协议书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）：深圳市福田区工业和信息化局

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：深圳市福田区

## 《先进制造业联合总部基地产业监管协议》

宗地编号： B307-0029

准入产业： 优势传统产业之贵金属镶嵌产品、黄金珠宝加工耗材及表面镀层技术，特色工艺礼品（A2001）；  
新一代信息技术产业之云计算、物联网、移动互联网和新信息技术应用的信息安全硬件产品  
（A0613）；新一代信息技术产业之物联网终端设备、近距离无线通信节点设备（A0607）

项目名称： 先进制造业联合总部基地

土地出让合同编号：

深圳市 福田区工业和信息化局 制



甲 方： 深圳市福田区工业和信息化局

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

乙 方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

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》）、《福田区重点产业项目遴选实施办法》（福府规〔2019〕2号）的有关规定及已公示的《先进制造业联合总部基地遴选方案》，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： B307-0029

土地位置： 北环大道与皇岗路交汇处西南侧

土地用途： 新型产业用地

总用地面积（平方米）： 4884.63m²

总建筑面积（平方米）： 26860m²

研发用房（平方米）： 20570m²

乙方持有研发用房面积比例： 30%

（上述面积以土地出让合同为准）

项目名称： 先进制造业联合总部基地

土地使用年期： 30 年

**二、产业准入条件**

优势传统产业之贵金属镶嵌产品、黄金珠宝加工耗材及表面镀层技术，特色工艺礼品（A2001）；新一代信息技术产业之云计算、物联网、移动互联网和新信息技术应用的信息安全硬件产

品（A0613）；新一代信息技术产业之物联网终端设备、近距离无线通信节点设备（A0607）。

### 三、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。

### 四、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：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（单位建筑面积上的固定资产投资额，包括厂房、设备和地价款）不低于 10000

元/平方米。

3. 产出效率：乙方在项目投产后第一年工业年产值不低于 30 亿元。投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年工业年产值平均不低于 35 亿元。

4. 税收贡献：乙方在竞得本宗地 5 年内在福田区及在福田子公司纳税总额累计不低于 1.2 亿元，且每年不低于 1000 万元。

5. 创新型产业用房、文化活动室及母婴室：乙方在竞得本宗地后建成的创新型产业用房、文化活动室及母婴室应无偿移交给福田区政府，产权归福田区政府，登记在福田区政府物业管理中心名下（上述面积以土地出让合同为准）。

6. 节能环保：在项目建设、经营、生产过程中，符合国家行业节能标准和建筑节能标准，粉尘、废气、废水、废渣、磁辐射污染、噪声等的排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。

7. 土壤环境保护要求：满足深圳市土壤环境保护相关政策要求。

（五）转让或出租限制：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及出租。

（六）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，乙方可先经甲方备案后进行股权调整。



（七）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。

（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、转让或出租、股权变更限制、产值、纳税额、投产时间、产出效率等情况。

（十）乙方取得用地之后，土地使用期内注册地和统计关系归属地不得迁移出福田区。

## **五、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四条第（四）项第 1 点约定建成投产，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四条第（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）×总建筑面积×5%。

2. 核查不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年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贷款市场报价利率（LPR）计息，直至缴清违约金及利息为止。

## （四）违反产值承诺的违约责任

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、出让期届满前1年实际累计纳入深圳市福田区的统计核算的产值未达到本协议第四条第（四）项第3点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值不足部分的1%作为违约金，即违约金=（乙方承诺产值-实际产值）×1%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年支付产值不足部分的2%作为违约金，直至核查产值达到约定要求为止。

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贷款市场报价利率（LPR）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福田区的统计核算的产值未达到本协议第四条第（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。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （五）违反税收贡献承诺的违约责任

1. 乙方在竞得本宗地后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方及乙方在福田子公司5年内在福田区纳税总额或每年在福田区纳税额未达到本协议第四条第（四）项第4点承诺值要求的，

甲方有权要求乙方支付违约金，违约金=（乙方承诺纳税额-实际纳税额）×2。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方每年支付纳税额不足部分的4倍作为违约金，直至核查纳税额达到约定要求为止。

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贷款市场报价利率（LPR）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福田区的统计核算的纳税额未达到本协议第四条第（四）项第4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。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （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，乙方违反本协议第四条第（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。

违反本协议第四条第（五）项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）筑物及其附属设施不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （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，乙方违反本协议第四条第（六）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，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合同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

#### （八）违反定期报告及不配合核查的违约责任

在土地出让年期内，乙方违反本协议第四条第（三）项约定不按期进行报告的，或违反本协议第四条第（九）项约定不配合核查的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方应按该地块出让价款的 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及其附属设施不予补偿。由甲方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

（九）乙方在土地使用期内注册地和统计关系归属地迁出福田区的，甲方可提请土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，无偿收回建设用地，地上建筑物及构筑物按残值补偿。由甲

方出具意见并报区政府同意后，移交土地主管部门开展收地工作。

## 六、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原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（直接从已付建设用地使用权出让价款中扣除），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区政府无偿收回。

（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。

## **七、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、产值、纳税额等相关统计数据以深圳市福田区统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

（三）如因职能变更等因素导致甲方不再承担产业监管的职能，本协议项下甲方的权利义务由福田区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。

（四）在履行本协议过程中，甲方需向乙方告知有关事宜的，乙方同意甲方通过媒体公告形式或通过 EMS 快递至合同首部列明的乙方地址，媒体公告或 EMS 邮寄之日均视为送达之日。如该地址变更，则应当于变更前通过书面形式告知甲方，否则甲方按原约定地址发出通知视为已经有效送达。相关司法机关的送达地址及规则同上。

## **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，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。

## **九、协议效力**

（一）本协议书一式五份，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）本协议书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）：深圳市福田区工业和信息化局

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：深圳市福田区