

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：440303001003GB00164

宗地号：H404-0092

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）0069号

出让人： 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： _____ ；

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440303001003GB00164，宗地号为H404-0092，出让宗地总面积5066.44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（一）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33980平方米，包括：研发用房（含3530m²无偿移交政府的研发用房）29300平方米、社区服务中心4530平方米、物业服务用房100平方米、社区警务室50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）研发用房3530平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交区政府；社区服务中心4530平方米、社区警务室50平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交区政府；配建社会停车位75辆（建筑面积不少于3000平方米），且应独立分区设置产权归政府，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 / 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，研发用房（含3530m²无偿移交政府的研发用房）29300平方米、社区服务中心4530平方米、物业服务用房100平方米、社区警务室50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： 宗地界址图；

附件2： 规划设计要点批复；

附件3： 深圳市罗湖区重点产业发展监管协议。

出让人（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

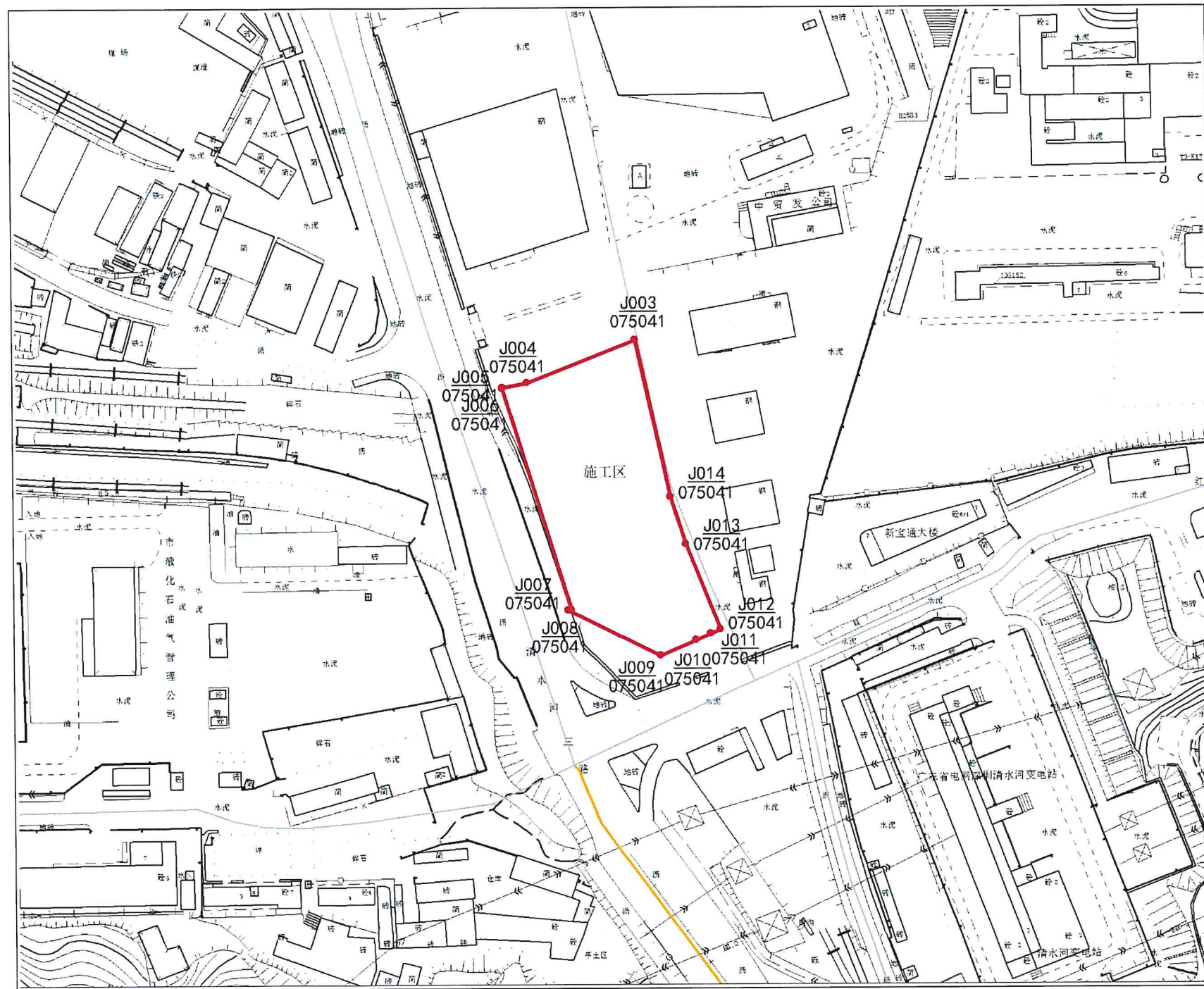
界址点坐标

[illegible]

位 置 略 图



宗地附图



比例尺:1:2000

土地使用者	
宗地代码	4403030010036B00164
宗 地 号	H404-0092
用地面积	5066.44 平方米
土地用途	

测图日期	2022-10-26
制图日期	2022-10-26
制 图 人	丁晓宇
审 核 者	吴 彬

规划设计要点表

项目名称	清水河片区 H404-0092 宗地重点产业招拍挂项目 (暂定名)	项目代码	/
用地位置	清水河三路东侧, 环仓南路北侧	要点编号	CA-LH202200016
预审与选址意见书号/ 宗地号/用地批准文号	H404-0092	用地性质	新型产业用地
总用地面积: 5066.44M ²		其中: 建设用地面积: 5066.44M 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

一 积 算 指 标 按 建 设 用 地 面	1、规定容积率≤ 6.71 2、规定建筑面积: 33980 M ² 新建规定建筑面积 33980 m ² , 其中: 研发用房(含 3530 m ² 无偿移交政府的研发用房): 29300 m ² ; 社区服务中心: 4530 m ² ; 物业服务用房: 100 m ² ; 社区警务室: 50 m ² 。
	(地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率)
二 总 体 布 局 及 城 市 设 计 要 求	1、建筑覆盖率≤50%; 2、建筑高度: 建筑高度限高 100.00 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: 北侧退线≥6 米, 南侧一级退线≥9 米, 南侧二级退线≥12 米, 西侧退线≥9 米, 东侧一级退线≥6 米, 东侧二级退线≥9 米; 6、本项目与周边建筑的间距及总体布局应符合《深圳市城市规划标准与准则》、《清水河国际汽车物流产业园更新单元规划》及消防、日照等相关规范要求; 7、本项目须配建社会停车位 75 辆(建筑面积不少于 3000 平方米), 且应独立分区设置; 8、本项目须预留与宗地 H404-0075 之间的地下车行通道及地上连廊接口条件, 预留与宗地 H404-0093 之间的地下人行通道空间及地上连廊接口条件, 通道须满足相关规范要求; 9、本项目须提供不少于 916 平方米的公共开放空间。
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口: 2、人行出入口: 公共通道出入口: 3、机动车泊位数 225 辆 (自用 150 辆 公用 75 辆) 自行车泊位数 辆 4、其他:
备 注	1、本项目用地为招拍挂用地, 对应宗地号为: H404-0092。 2、本项目涉及河道暗渠, 在暗渠复明工程完成前, 须保障该暗渠功能, 并征求水务主管部门意见。 3、本用地内 4530 平方米社区服务中心及 3530 平方米研发用房须集中设置, 建成后无偿移交政府。 4、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≥70%。 5、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。 6、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》及国家二星级及以上的绿色建筑标准进行设计和运行。 7、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。 8、本项目应当按《深圳市装配式建筑发展专项规划(2019-2020)》的要求实施装配式建筑, 满足《深圳市装配式建筑评分规则》。 9、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。 10、本用地涉及油气管道的建议安评范围, 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)、《市应急管理局关于邻近危险化学品生产运营企业的建设项目征求意见办理工作的通知》等文件要求落实。 11、本规划设计条件仅作为招拍挂前期工作之用。

遵守事项：本规划设计要点不属于规划许可文件，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罗湖管理局

日期：2022 年 10 月 26 日



深罗产监协（2022）第____号

深圳市罗湖区重点产业发展监管协议

宗地编号：_____H404-0092_____

产业准人类别：《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》——A14 软件与信息服务业（战略性新兴产业）_____

项目名称：_____软件与信息服务业大厦项目_____

土地出让合同编号：_____

深圳市罗湖区科技创新局 制

二〇二二年 月

甲 方：深圳市罗湖区科技创新局

组织机构代码：11440303007546612X

法定代表人：郭桂林

地 址：深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心
大厦 17 楼

联系人：吴琼

联系人电话：22185585

联系人邮箱：lh_kcjzsy@szlh.gov.cn

乙 方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

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》，甲方与乙方签订此协议。

一、地块基本情况

宗地编号：_____H404-0092_____

土地位置：_____罗湖区清水河片区_____

土地用途：_____新型产业用地（M0）_____

总用地面积（平方米）：_____5067.25 平方米_____

总建筑面积（平方米）：项目建设用地面积 5067.25 平方米；规划容积率为 ≤ 6.7 ；规划计容总建筑面积 33980 平方米，含土地竞得人研发用房 25770 平方米及物业服务用房 100 平方米，无偿移交罗湖区政府研发用房 3530 平方米、社区服务中心 4530 平方米及社区警务室 50 平方米。（最终以挂牌出让公告规划指标为准）

项目名称：_____软件与信息服务产业大厦项目_____

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）》——A14 软件与信息服务

建设内容：_____拟规划建设软件与信息服务产业大厦，集办公、软件研发创新、信息技术运营服务和综合配套服务四大功能区于一体，构建从创新-研发-测试-运营-服务的完善价值体系，并打造软件与信息服务产业优质生态环境。_____

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、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（单位土地面积上的固定资产投资额，不含地价）不低于 5.32 亿元/公顷。

4.节能环保：增加值能耗 ≤ 0.03 吨标准煤/万元。

5.产值（总产值、营业收入、销售额、营业额）规模：自签订土地使用权出让合同书之日起，项目承诺主体第 1 个完整会计年度纳入罗湖区统计核算的产值规模（总产值、营业收入、销售额、营业额）不低于 57.6 亿元（大写：人民币伍拾柒亿陆仟万元整），3 个完整会计年度内累计纳入罗湖区统计核算的产值规模（总产值、营业收入、销售额、营业额）不低于 190.7 亿元（大写：人民币壹佰玖拾亿柒仟万元整），5 个完整会计年度内累计纳入罗湖区统计核算的产值规模（总产值、营业收入、销售额、营业额）不低于 351.7 亿元（大写：人民币叁佰伍拾壹亿柒仟万元整）。

6.税收规模：（1）自签订土地使用权出让合同书之日起，项目承诺主体第 1 个完整会计年度在罗湖区纳税总额不低于 2.9 亿元（大写：人民币贰亿玖仟万元整），3 个完整会计年度内累计

在罗湖区纳税总额不低于 9.5 亿元（大写：人民币玖亿伍仟万元整），5 个完整会计年度内累计在罗湖区纳税总额不低于 17.6 亿元（大写：人民币壹拾柒亿陆仟万元整）。

（2）土地使用权出让合同书签订满 5 个完整会计年度后，自第 6 个会计年度开始起计算，5 个完整会计年度内，乙方在罗湖区纳税总额累计不低于 5.3 亿元（大写：人民币伍亿叁仟万元整）。

（3）土地使用权出让合同书签订满 5 个完整会计年度后，自第 6 个会计年度开始起计算，25 个完整会计年度内，乙方在罗湖区纳税总额累计不低于 26.4 亿元（大写：人民币贰拾陆亿肆仟万元整）。

7.产出效率：该项目用地产出（单位建筑面积上的年产值）不低于 7.82 万元/平方米。

8.产权归政府的创新型产业用房等建设移交责任：无偿移交罗湖区政府研发用房建筑面积 3530 平方米、社区服务中心建筑面积 4530 平方米及社区警务室建筑面积 50 平方米，并协助罗湖区相关部门办理不动产产权证。关于创新型产业用房的楼层位置以甲乙双方协商意见为准。

9. 实缴注册资本：乙方在土地出让年期内实缴注册资本不低于 30,000 万元。

（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期内不得转让；允许不超过建筑面积 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：乙方在土地出让年期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）人民法院强制执行拍卖或者变卖乙方建设用地使用权，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受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府回购。

（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。

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.纳税额和产值规模；
- 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、工商税务登记地和实际生产经营地；
- 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，对乙方实行整个土地出让年期考核监督，进行履约情况核查。若经甲方核查，乙方及乙方的法定代表人、负责人、股东、投资人、实际控制人等责任主体存在严重失信行为

的、出现产业发展监管协议履约考核未通过的情形的，甲方将其列入失信“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。

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)×实际产值×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，乙方向甲方缴纳违约金，违约金金额 = (承诺产值规模 - 实际产值规模) × 5%。超过 20 个自然日未缴纳违约金的，乙方除缴纳违约金外，还应按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计息向甲方缴纳利息。若五年承诺期届满后，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，乙方向甲方缴纳违约金，违约金金额=（承诺纳税总额-实际纳税总额）。超过20个自然日未缴纳违约金的，乙方除缴纳违约金外，还应按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计息向甲方缴纳利息。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，甲方有权责令乙方限期改正，并按照乙方违规出租物业市场租金水平或乙方实际租赁价格二者中的较高值的2倍收取违约金，即违约金=乙方违规出租物业市场租金水平或实际租赁价格/月（按较高值计算）×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。乙方拒不改正的，提请区政府批准后，甲方有权提请土地主管部门解除土地使

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。乙方未按甲方要求期限缴纳违约金的，还应按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付相应的利息，直至缴清违约金和利息为止。

违反本协议第三（五）项约定转让本项目物业或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。同时乙方应在甲方要求的期限内按该地块土地成交价的 20%向甲方缴纳违约金，乙方未按甲方要求期限缴纳违约金的，还应按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付相应的利息，直至缴清违约金和利息为止。

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）9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, 同时乙方应按该地块土地成交价的 20% 向甲方缴纳违约金。乙方拒不改正的, 提请区政府批准后, 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。超过 60 个自然日的, 乙方除缴纳违约金外, 还应按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付相应的利息, 直至缴清违约金和利息为止。

R 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;

R 乙方违反本协议第三条第(六)(七)款约定的抵押限制、股权变更限制要求的;

R 乙方未事先经区政府及土地行政主管部门同意, 擅自改变控股股东或实际控制人的;

R 乙方擅自改变上述产业用地的土地用途的;

R 乙方在初始登记后办理分证的。

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。

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）本协议所称产值规模和纳税总额以乙方及其控股 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。乙方的下属公司已在深圳市取得产业项目用地或提出申请产业项目用地的，乙方的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、营业税、城市维护建设税、印花稅、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、教育

费附加。

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

（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，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。

（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、顺丰等三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：特快专递经本协议首部约定的各方联系人或各方工作人员签收；或联系人、联系部门无正当理由拒不签收导致特快专递被退回的，或者电子邮件发送至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三

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。

（十）发生本协议中约定的由政府无偿收回建设用地以及土地主管部门解除土地使用权出让合同书的情形时，乙方应自行承担由此引起的一切法律后果。

（十一）本协议所称建安成本是指房屋建筑成本和房屋设施设备安装成本。房屋建筑成本是建设房屋的投入，安装成本是安装房屋设施设备的投入，两者都包括材料成本投入和人工成本，主要是建筑部分的基础工程、主体结构、墙体、门窗，水电工程的强电、弱电（安防、有线电视、电信宽带），以及给水（含纯净水、中水）、排水（雨水、污水、空调排水）等材料 and 人工成本投入。

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，可以向深圳市有管辖权的人民法院提起诉讼。

（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，任何一方有权向深圳市有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、协议效力

本协议书壹式捌份，具同等法律效力，甲方执肆份，乙方执肆份。

本协议书自甲乙双方签字并盖章之日起生效。

本协议书未尽事宜，经甲乙双方协商一致，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。

(以下为签署页，无正文)

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: