

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：440311201001GB00855

宗地号：A636-0960

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）7134号

出让人： 深圳市规划和自然资源局光明管理局 ；

统一社会信用代码： 11440300697139773U ；

法定代表人： 黄润华 ；

通讯地址： 深圳市光明区华夏路光明土地储备大厦 ；

邮政编码： _____ ；

电话： 88219662 。

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440311201001GB00855，宗地号为A636-0960，出让宗地总面积22281.52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普通工业用地。

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110555平方米，包括：厂房92535平方米、宿舍13000平方米、商业800平方米、食堂650平方米、社区健康服务中心2000平方米、熟食中心1550平方米、环卫工人作息房20平方米。另，需配建社会停车场（库）150个及场地面积不少于600平方米的社区体育活动场地。

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）社区健康服务中心2000平方米、熟食中心1550平方米、环卫工人作息房20平方米、社区体育活动场地（场地面积不少于600平方米）、社会停车场（库）150个 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）/ 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，厂房92535平方米、宿舍13000平方米允许分割转让（销售对象须从光明区优质产业空间遴选企业库中按程序选取，产业用房及配套宿舍自完成不动产登记之日起未满5年的产业空间，原则上不允许二次转让；依据《深圳市优质产业

空间供给试点改革方案》相关规定执行的二次转让，应按企业办理产业用房与配套宿舍不动产权登记时的证载面积为单位整体转让，不可分割转让），商业800平方米允许分割转让（不限制销售对象，销售价格参考市场评估价），食堂650平方米限整体转让， / 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，转出让入解除本合同，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 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**区产业发展监管协议。

出让人（章）：深圳市规划和自然资源局光明管理局

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

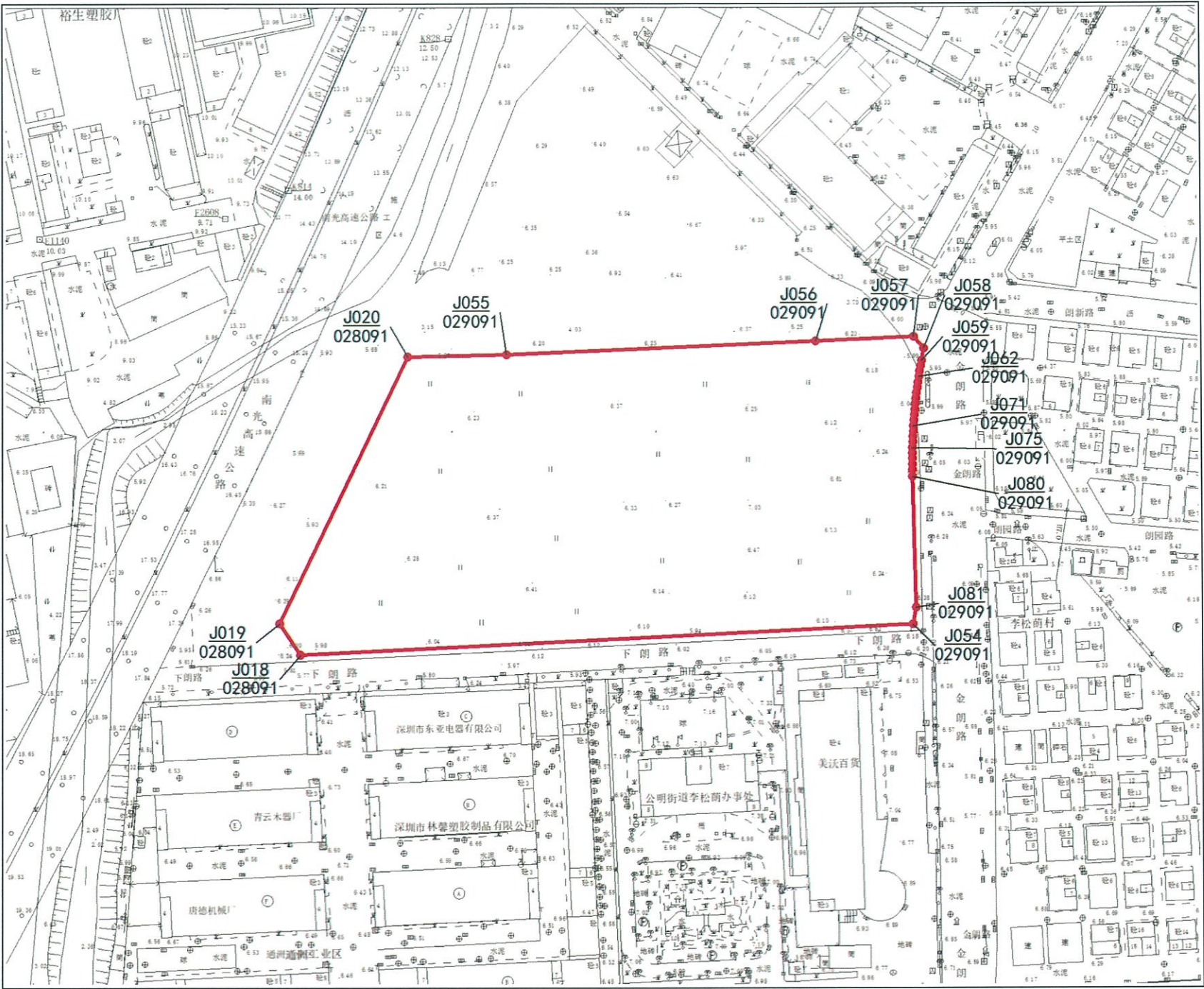
编号	x 坐标	Y 坐标	标志
J054/029091	2522693.43	487677.45	
J018/028091	2522682.33	487453.85	
J019/028091	2522693.79	487446.25	
J020/028091	2522791.10	487493.16	
J055/029091	2522791.84	487529.11	
J056/029091	2522796.74	487642.38	
J057/029091	2522798.28	487677.96	
J058/029091	2522793.91	487681.74	
J059/029091	2522789.54	487680.91	
J060/029091	2522787.56	487680.55	
J061/029091	2522785.59	487680.23	
J062/029091	2522783.61	487679.91	
J063/029091	2522781.63	487679.61	
J064/029091	2522779.65	487679.34	
J065/029091	2522777.67	487679.08	
J066/029091	2522775.69	487678.83	
J067/029091	2522773.70	487678.62	
J068/029091	2522771.71	487678.40	
J069/029091	2522769.73	487678.23	
J070/029091	2522767.73	487678.06	
J071/029091	2522765.73	487677.91	

界址点数量超出本表显示范围，详情请见坐标附表一

位置略图



宗地附图



比例尺: 1:2000

土地使用者	招拍挂竞得单位
宗地代码	440311201001GB00855
宗地号	A636-0960
用地面积	22281.52 平方米
土地用途	普通工业用地

测图日期	2022-11-04
制图日期	2022-11-05
制图人	王通井
审核者	黄凯晶



界址点坐标附表

[illegible]

规划设计要点表

项目名称	A636-0960 宗地项目	项目代码	
用地单位	招拍挂竞得单位	要点编号	
用地位置	光明区公明街道金朗路与下朗路交叉口西侧	用地性质	普通工业用地
总用地面积：22281.52M ²		其中：建设用地面积：22281.52M 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

积 建 一 算 设 指 用 地 标 地 面 按	1、规定容积率≤ 5.0	2、规定建筑面积：110555M ²
	新建规定建筑面积 110555m ² ，其中： 厂房 92535m ² ，宿舍 13000m ² ，商业 800m ² ，食堂 650m ² ，社区健康服务中心 2000 m ² ，熟食中心 1550m ² ，环卫工人作息房 20m 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：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：一级建筑退线≥6 米、二级建筑退线≥9 米； 6、公共开放空间：地块应设置不少于 1120 平方米的公共开放空间，24 小时无条件供公众使用； 7、本项目应设置场地面积不少于 600 平方米的社区体育活动场地，宜结合公共开放空间进行组合设置； 8、本项目沿高速公路一侧建筑退线需满足高速公路相关技术规范要求； 9、根据《光明区海绵城市专项规划》要求，本项目年径流总量控制率应不低于 67%。	
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口：南侧、西侧市政道路，具体以路口审批意见为准 2、人行出入口：结合建筑设计方案确定 公共通道出入口：结合建筑设计方案确定 3、机动车停车位 辆 (自用 辆 公用 辆) 自行车停车位 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/中水接口： 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	
备 注	1、机动车停车位不少于 560 个，其中含社会停车场（库）150 个；充电桩设置比例应不低于泊车位数量的 30%，剩余泊车位应全部预留充电设施建设安装条件；自行车泊位数需满足《深标》要求。 2、本项目涉及白沙坑河道管理范围线，用地单位建设方案应在办理建设工程规划许可证前征求水务主管部门意见。 3、如因产业定制化厂房对建筑覆盖率和绿化覆盖率有特殊要求的，用地单位应在办理建设用地规划许可证前向产业部门提出并取得其对产业需求及定制化厂房的评审审核意见。 4、本项目应按照深圳市装配式建筑发展专项规划的相关要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。 5、本项目应按照《深圳经济特区绿色建筑条例》及市、区绿色建筑有关规定，落实不低于绿色建筑标准一星级的要求，具体要求须征求相关主管部门意见。 6、本项目应符合《深圳市生活垃圾分类管理条例》要求，按照垃圾分类有关标准配套建设生活垃圾分类设施。 7、本项目位于一级工业区块线内，相关建设应满足《深圳市工业区块线管理办法》和《深圳市光明区工业区块线管理实施细则》等相关规定要求。 8、本项目设置的公共配套设施须在方案设计阶段征求相关主管部门意见，在竣工验收后按规定无偿移交给相关职能部门。 9、本项目应按照《深圳经济特区道路交通安全管理条例》相关要求开展交通影响评价。 10、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。 11、本规划设计要点依据《[光明北地区]法定图则》、《深圳市城市规划标准与准则》及其修订条款等要求提出，其余未尽事宜应满足上述及其他相关规划、技术规范要求。 12、本项目最终的用地范围及用地面积应以批准的土地使用权出让合同为准。 13、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。	

编制单位： 光明区规划和自然资源局光明管理局
编制日期： 2022 年 11 月 28 日

深光产监协〔 〕第 号

《**深圳市光明区公明地块优质产业空间
供给试点项目监管协议**》

宗地编号：_____

项目名称：光明区公明地块优质产业空间供给试点项目

土地出让合同编号：_____

深圳市光明区人民政府制

甲 方：深圳市光明区人民政府

法定代表人：邱浩航

地址：深圳市光明区牛山路与德雅路交汇处公共服务平台

联系部门：深圳市光明区投资促进服务中心

联系部门负责人: 占川

联系部门地址：深圳市光明区牛山路与德雅路交汇处公共服务平台

联系电话: 0755-88210453

乙 方: _____

统一社会信用代码: _____

法定代表人: _____

地 址: _____

联系部门: _____

联系部门负责人: _____

联系部门地址: _____

联系电话: _____

鉴于乙方已于年 月 日通过挂牌出让的方式取得深圳市光明区宗地号为 号的土地使用权。为切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告 号）相应宗地的企业和项目准入条件要求，保证深圳市光明区产业用地发展要求，根据《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》的有关规定，经甲、乙双方同意，签订本监管协议。

一、地块基本情况（以土地使用权出让合同书为准）

宗地编号：

土地位置：

土地用途：

总用地面积（平方米）：

总建筑面积（平方米）：

项目名称：

土地出让年期：__年

二、监管内容

（一）注册地址、税务登记地址、统计关系归属地的迁入与迁出；

（二）《土地使用权出让合同书》的履行；

（三）上述宗地的项目总投资额达到5.5亿元以上；

（四）项目固定资产投资强度（单位占地面积上的固定资产投资额，包括园区建设工程成本、设备和地价款等）不低于23000元/平方米，其中建设工程成本不低于16000元/平方米；以上所称“建设工程成本”，包括：项目设计费（含流转税）、建安工程费、装修工程费（含流转税）、工程建设其他费，其中，建安

工程费的计算公式参照深圳市建设工程造价管理站发布的《深圳市建设工程计价规程（2017）》的要求执行；

（五）财力贡献：乙方自签订《土地使用权出让合同书》之日起 5 个完整会计年度在光明区缴交财力贡献总额累计不低于3000万元；

（六）项目竣工时间：自签订《土地使用权出让合同书》后3年内竣工，以《土地使用权出让合同书》约定为准；

（七）建设标准及园区设计除须满足深圳市建设类规范标准以外，还须满足《深圳市工业区块线管理办法》的相关标准要求；

（八）建筑要求：以区规划和自然资源部门和区产业主管部门确认的建筑标准为准；

（九）销售价格：本项目产业用房及配套宿舍的基准销售价格按照“总成本+微利”原则确定，其中，总成本包括土地成本、建安成本、期间费用（财务费用、管理费用）、相关税费等；微利以总成本为基数，按 8% 计算。单套产业用房与单套宿舍的售价根据基准销售价格结合楼层、朝向等因素拟定，除配套宿舍以外的其他配套用房的销售价格参考市场评估价确定。

注：最终销售价格由甲方指定部门认定。

三、甲方权利和义务

（一）甲方应根据深圳市和光明区的产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）甲方有权对乙方上述项目的建设进展情况进行监管。

（三）上述项目竣工前，甲方有权指出乙方建设中存在的问题并提出处理意见，乙方须按甲方要求进行整改。

(四) 上述项目后续的购房企业均须经甲方遴选审定后方可入驻。

(五) 项目竣工后的销售价格由甲方指定有关部门进行认定，乙方须按甲方有关要求及销售。

四、乙方权利和义务

(一) 乙方应在参与该宗地的土地竞买前，在光明区设立全资子公司作为本项目的运营主体。

(二) 乙方取得的上述产业用地使用权后必须按照本协议约定的有关内容进行开发建设，积极配合甲方对项目建设进展情况进行监管，并对针对甲方提出的问题和处理意见及时整改。

(三) 乙方须按照竞买土地后签订的《土地使用权出让合同书》约定的时间开发利用土地。

(四) 乙方在签订《土地使用权出让合同书》后，应按季向甲方报告项目建设进展情况，直至项目投产。

(五) 本项目的建筑设计必须符合《绿色工业建筑评价标准》GB/T50878 及深圳市绿色建筑促进办法等规范、标准的要求执行。

(六) 物业移交要求：如存在物业移交情况，乙方应在本宗地建设项目竣工验收前与甲方或其指定部门签订相关物业的移交协议。

(七) 乙方可对本宗项目产业用房及配套宿舍进行分割销售，但销售对象从光明区优质产业空间遴选企业库中按程序选取，经区相关议事机构审定后确定。

(八) 乙方在对本宗项目产业用房及配套宿舍进行分割销售时，需与区产业主管部门、购房企业签订三方《产业发展监管协

议书》。产业发展监管协议的内容包括但不限于产业准入条件、产出效率、企业贡献、节能环保、二次转让条件、退出机制、抵押限制、强制执行、违约责任、失信行为惩戒等相关条款。

(九)乙方应在本项目内开展产业服务及园区运营相关工作，打造数字化、智能化、绿色化的产业空间；应在园区设计中突出产业服务属性，根据本项目产业定位及产业特点配建相应的公共技术服务平台、检验检测认证中心、废弃物处理系统等。

五、违约责任

(一) 违反投资强度的违约责任

1. 项目建成竣工后，经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议第二条第(四)款要求的，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全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

(二) 违反财力贡献承诺的违约责任

1. 项目建成竣工后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方自签订《土地使用权出让合同书》之日起 5 个完整会计年度累计在

光明区缴纳的财力贡献未达到本协议第二条第（五）款承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付承诺财力贡献的差额部分 2 倍作为违约金，即违约金=（乙方承诺纳缴交财力贡献-实际缴交财力贡献）× 2。

2.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全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（三）经甲方核查，乙方未履行承诺在规定时间内完成全资子公司在光明区注册的手续，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方应按要求立即改正，并按该地块土地出让金的 5% 向甲方缴纳违约金。。

（四）针对乙方的不同违约行为，经甲方两次书面通知或限期改正，乙方仍未达到标准或要求，或者不履行相关义务的，除按约定要求乙方支付违约金外，甲方有权提请规划和自然资源部门依据土地使用权出让合同追究乙方的违约责任，直至依法依规依约收回土地使用权。

六、退出机制

（一）主动退出。

建设期退出：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，应取得光明区产业主管部门同意退还土地的意见后，再向土地出让人提出退还土地的申请，报经光明区人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分土地使用权出让价款（不计利息），由政府收回土地使用权，

地上建（构）筑物的补偿方式在土地使用权出让合同中予以明确：

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使用权价款退还乙方；

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。

3. 超过土地使用权出让合同约定的开工建设日期 2 年以上但未达产期间向出让人提出申请的，依照土地使用权出让合同相关规定执行。

报经光明区人民政府后未获批准的，乙方应继续履行土地供应方案；拒不履行的，土地使用权和地上建（构）筑物及其附属设施按照约定无偿收回；涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

4. 在土地出让合同约定的开工日期之前或达产之后，乙方因自身原因无法开发建设或运营的，可以申请解除土地供应合同。土地主管部门收回建设用地，返还剩余年期土地出让价款（不计利息）；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进行补偿。

（二）强制退出。

符合法律法规规定、土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土地使用权出让合同情形的，乙方的土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土地使用权出让合同中约定。

七、法律适用与争议解决

（一）本协议的适用法律为中华人民共和国的法律。

（二）凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决。若协商不成，可向项目用地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、协议书效力

（一）本协议书一式十份，具同等法律效力，甲方执二份，乙方执二份（分送土地主管部门六份）。

（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。

【以下无正文】

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

签订日期： 年 月 日

签订地点：