

附件

深龙产发协〔 〕第 号

深圳市龙华区产业发展监管协议

（龙华区观澜东 2018-207-0001 地块）

宗地编号：_____

准入产业：A02 新能源产业、A04 新材料产业

项目名称：_____

国有建设用地使用权出让合同编号：（以国有建设用地使用权出让合同为准）

深圳市龙华区工业和信息化局 制

深圳市龙华区产业发展监管协议

深龙产发协〔 〕第 号

一、本协议双方当事人

甲方：

地址：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

乙方（土地竞得人/土地竞买申请人）：

地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

为保障龙华区产业发展用地，根据深圳市土地管理相关规定，甲方作为龙华区产业行政主管部门，受深圳市龙华区人民政府委托，经甲乙双方同意，订立此协议。

二、地块及项目基本情况

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）：

土地使用年期（年）： 年

项目名称： _____

项目投产日期：取得《深圳市建设工程规划验收合格证》后
6个月

项目达产日期：项目投产次年12月31日前

准入条件：

（一）产业准入类别：至少符合《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》中鼓励发展类A02新能源产业、A04新材料产业之一，或者为承诺引进前述准入行业领域内项目的企业。

（二）企业注册地：在深圳市注册的企业法人。

三、甲方权利和义务

（一）甲方应根据深圳市和龙华区产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）工业及其他产业用地实行“全方位、全年限”和多部门联动的监管机制。甲方应当对协议约定事项的履行情况进行阶段性核查，即在项目建成投产当年、每5年（含投产当年）及出让年期届满前1年进行核查。甲方可以根据项目情况，不定期核查乙方履行本协议约定事项的情况。经核查，乙方未能达到本协议书所约定事项要求的，甲方可责令乙方限期改正或按照本协议

书违约责任的约定进行责任追究。甲方可委托相关专业机构代为主张权利或履行义务。

四、乙方权利和义务

（一）乙方应配合甲方及相关部门监管，竞买获得的上述产业用地建设项目，应符合本协议约定的产业准入类别，并集约节约用地。

（二）乙方承诺

1. 上述宗地的项目总投资额（不计地价）不低于48030万元；项目固定资产投资强度（项目用地范围内单位土地面积纳统固定资产投资额，包括厂房、设备，不含地价）不低于16500万元/公顷。

2. 本项目建成投产后当年起，至出让年限届满前一年止，以5年为周期，周期内年均土地产出率（项目用地范围内单位土地面积工业增加值）不低于10000万元/公顷。

3. 本项目建成投产后当年起，至出让年限届满前一年止，以5年为周期，周期内年均产值能耗（单位工业总产值的能耗量）不高于0.137吨标准煤/万元。

4. 在签署国有建设用地使用权出让合同的当年，本项目在深圳市龙华区纳统产值不低于10亿元、纳税额不低于0.45亿元，且投产前（含投产当年）在深圳市龙华区年均纳统产值不低于11亿元、年均纳税不低于0.5亿元。周期不满1年的，按月折算值核算。

5. 本项目自建成投产当年起，至出让年限届满前一年止，以5年为周期，每5年在深圳市龙华区纳统产值累计不低于350亿元、纳税额累计不低于17.5亿元。周期不满5年的，按月折算值核算。

（三）乙方在签订国有建设用地使用权出让合同后，应在每季度末向甲方书面报告项目进展情况（包括主体及附属建筑工程进度、固定资产投资完成情况、总投资完成情况等），直至项目建成投产。乙方应在本协议第二条约定的投产期内投产，并在投产后30个自然日内向甲方备案。项目投产后，乙方应在每年1月31日前向甲方书面报告上一年度项目运营情况（包括纳入本区统计的纳税额、产值、项目土地产出率和产值能耗等）。

（四）乙方在项目投产当年后的30个自然日内，应就项目投资强度、纳统产值、纳税额履约情况向甲方提出阶段性核查申请，并向甲方提交项目投资额、纳统产值和纳税等证明材料。

（五）乙方在投产后（含投产当年）每5年、出让年期届满前1年等阶段后30个自然日内，乙方应就纳统产值、纳税额、土地产出率、产值能耗履约情况向甲方提出阶段性核查申请，并向甲方提交纳统产值、纳税、土地产出率、产值能耗等证明材料。

（六）乙方不得以股权转让（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建设用地使用权、地上建（构）筑物或其附属设施。

（七）乙方在不违反国有建设用地使用权出让合同及本协议

的前提下，物业限整体转让，且转让前应经区政府及土地行政主管部门同意。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。

（八）乙方在项目建设运营过程中，应满足甲方及政府有关部门或法律法规关于轨道规划建设、区域集中供冷、建筑环保、节能减排等具体要求，项目粉尘、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。

（九）乙方注册地、实际经营地、税务关系、统计关系（若纳入了国家统计局统计联网直报平台）若不在深圳市龙华区，应在签署国有建设用地使用权出让合同后三个月内迁入深圳市龙华区。土地使用年期内，乙方注册地、实际经营地、税务关系、统计关系（若纳入了国家统计局统计联网直报平台）不迁出深圳市龙华区。

（十）配合房地产项目全链条监管工作，不存在区房地产主管部门负面清单相关行为。

五、违约责任

（一）如乙方未在本协议第二条约定的投产、达产期限内投产或达产，则视本协议第二条约定的期限届满之日为投产、达产日期，按照本协议的规定进行阶段性核查及追究违约责任。

（二）经甲方阶段性核查，该项目固定资产投资强度达不到

本协议第四条第（二）款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方支付固定资产投资强度不足部分的 5%，即 $\{(\text{承诺固定资产投资强度} - \text{实际固定资产投资强度}) \times \text{总用地面积} \times 5\%$ 作为违约金。核查不合格满一年，经甲方核查仍不合格的，乙方应每年（自甲方发出缴款通知书之日起 20 个自然日内）按本款约定的违约金标准，向甲方支付违约金，直到经专项核查投资强度达到约定要求为止。

（三）经甲方阶段性核查，乙方在本区纳税额达不到本协议第四条第（二）款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方一次性支付纳税总额不足部分，即 $(\text{约定纳税总额} - \text{实际纳税总额})$ 作为阶段性核查不合格违约金。

（四）经甲方阶段性核查，乙方在本区产值达不到本协议第四条第（二）款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方一次性支付产值不足部分的 1%，即 $\{(\text{承诺产值} - \text{实际产值}) \times 1\%$ 作为阶段性核查不合格违约金。

（五）经甲方阶段性核查，该项目投产后在该宗地上建设项目的土地产出率达不到本协议第四条第（二）款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方支付土地产出不足部分的 1%，即 $\{(\text{承诺土地产出率} - \text{实际土地产出率}) \times \text{总用地面积} \times 1\%$ 作为该阶段性核查不合格违约金。

（六）经甲方阶段性核查，乙方投产后在该宗地上建设项目

的产值能耗达不到本协议第四条第（二）款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方支付产值能耗超标部分能耗费用的 10%，即 $\{（实际产值能耗 - 承诺产值能耗） \times 实际年产值 \times 折电系数 \times 电价 \times 10\%$ 作为该阶段性核查不合格违约金。

（七）乙方不按本协议约定规定向甲方提出核查申请，自甲方发出缴款通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方交纳 5 万元违约金，且不因此解除乙方的相关义务；乙方不配合甲方核查的，自甲方发出缴款通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方交纳 5 万元违约金，且不因此解除乙方的相关义务。

（八）乙方有以下情形之一的，甲方有权责令其限期改正，乙方按该地块土地使用权出让总价款的 3% 向甲方交纳违约金；拒不改正的，甲方可提请土地行政主管部门解除国有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：

1. 擅自改变上述产业用地的土地用途的；
2. 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；
3. 未经甲方同意，经营超出产业准入条件项目的；
4. 乙方注册地、实际经营地、税务关系、统计关系（若纳入了国家统计局统计联网直报平台）若不在深圳市龙华区，在签署国有建设用地使用权出让合同后三个月内未迁入深圳市龙华区

的；乙方注册地、实际经营地、税务关系或统计关系（若纳入了国家统计局统计联网直报平台）迁出深圳市龙华区的；

5. 违反本协议约定，擅自转让或变相转让建设用地使用权、地上建（构）筑物或其附属设施的；

6. 在生产经营过程中严重违反环保政策或法规标准和要求，并拒不改正或整改后未达标的；

8. 不配合房地产项目全链条监管工作，存在区房地产主管部门负面清单相关行为的；

9. 其他未按约定的土地使用条件开发利用土地的行为。

（九）如乙方存在上述违约行为，乙方应在甲方出具通知书20个自然日内缴纳违约金，逾期未缴纳则每日加收1‰的违约金。

（十）若因政策调整、行业市场及汇率波动、不可抗力等非企业自身原因造成乙方未能履行合同约定，经区政府同意，可减轻或免除乙方违约责任。

六、退出机制

（一）建设用地使用权人因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行国有建设用地使用权出让合同并申请退还土地的，建设用地使用权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，退还部分建设用地出让价款（不计利息），收回建设用地，地上建（构）筑物的补偿方式在国有建设用地使用权出让合同中予以明确：

1. 超过国有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，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人；

2. 超过国有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，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人。

报经原批准土地出让方案的人民政府后未获批准的，建设用地使用权人应继续履行土地出让方案；拒不履行的，建设用地和地上建（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。

（二）在国有建设用地使用权出让合同约定的达产之后，建设用地使用权人因自身原因无法运营，可以申请解除国有建设用地使用权出让合同。规划和自然资源部门可以按照约定终止国有建设用地使用权出让合同，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土地使用者进行补偿。

（三）违反国有建设用地使用权出让合同（包括作为合同附件的本协议）及相关法律法规和国家政策的，甲方可建议土地行政主管部门解除国有建设用地使用权出让合同并无偿收回建设用地。对地上建筑物及构筑物补偿，按照本协议或国有建设用地使用权出让合同约定的方式处置。

七、争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决。若协商不成，任何一方有权向该产业用地所在地人民法院提起诉讼。

八、其他事项

（一）本协议所称增加值、产值、纳税额以乙方及其有关公司在龙华区形成的合计数据作为统计核算口径，乙方有关公司指与乙方签订了园区入驻协议且经甲方同意后的企业。增加值按照“应付职工薪酬+应交增值税+税金及附加+本年固定资产折旧+营业利润-投资收益”计算，统计核算以第三方审计机构出具的财务审计报告或龙华区统计部门数据作为数据依据；产值统计核算以龙华区统计部门的定报数据作为依据；纳税额是指在龙华区实缴入库的各类税费，不含货物进出口产生的关税和海关代征税，统计核算以龙华区税务局出具的纳税证明中的按入库期统计数据作为依据。

（二）本协议所称年期以自然年作为计算方式。

（三）本协议所称项目固定资产投资强度=项目固定资产投资/项目总用地面积；土地产出率=项目总产值*25%/项目总用地面积或土地产出率=项目增加值/项目总用地面积；产值能耗=耗电量*折电系数/项目总产值，耗电量以龙华区供电部门或园区运营方出具的电费缴纳单据作为依据，折电系数为 1.229 吨标准煤/万千瓦时。

（四）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。

九、协议效力

本协议书一式陆份，具同等法律效力，甲乙双方各执叁份。

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，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）

(此页为签字盖章页)

甲方 (盖章):

法定代表人 (委托代理人):

乙方 (盖章):

法定代表人 (委托代理人):

签订日期: 年 月 日

签订地点: