

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: 440307601006GB00320

宗地号: G04219-0069

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)2424号

出让人: 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局 ;

统一社会信用代码: 114403000075433748 ;

法定代表人: 周庆华 ;

通讯地址: 深圳市龙岗区中心城建设大厦 ;

邮政编码: _____ ;

电话: 28911889 。

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440307601006GB00320，宗地号为G04219-0069，出让宗地总面积42528.14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____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193881平方米，包括：研发用房165876平方米、宿舍23266平方米、商业1939平方米、食堂300平方米、公交首末站2500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) 公交首末站2500平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交市交通运输局；
- (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) 研发用房21265平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交，按照监管协议和有关法律规定执行；
- (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，宿舍23266平方米允许分割转让（销售对象须从平湖优质产业空间遴选企业库中按程序选取；配套宿舍自完成不动产登记之日起未满5年的产业空间，原则上不允许转让及出租。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，应按企业办理配套宿舍不动产登记时的

证载面积为单位整体转让，不可分割转让），商业1939平方米允许分割转让（配套商业可分割销售，不限制销售对象和销售价格），研发用房144611平方米允许分割转让（销售对象须从平湖优质产业空间遴选企业库中按程序选取；产业用房自完成不动产登记之日起未满5年的产业空间，原则上不允许转让及出租。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不动产登记时的证载面积为单位整体转让，不可分割转让），食堂300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

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 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。

出让方（章）：深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

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

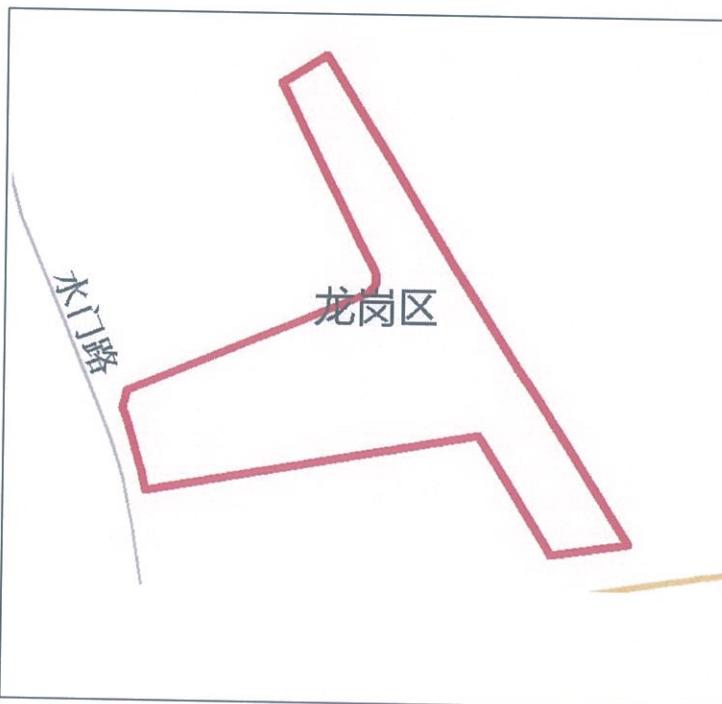
2022-12-28

界址点坐标

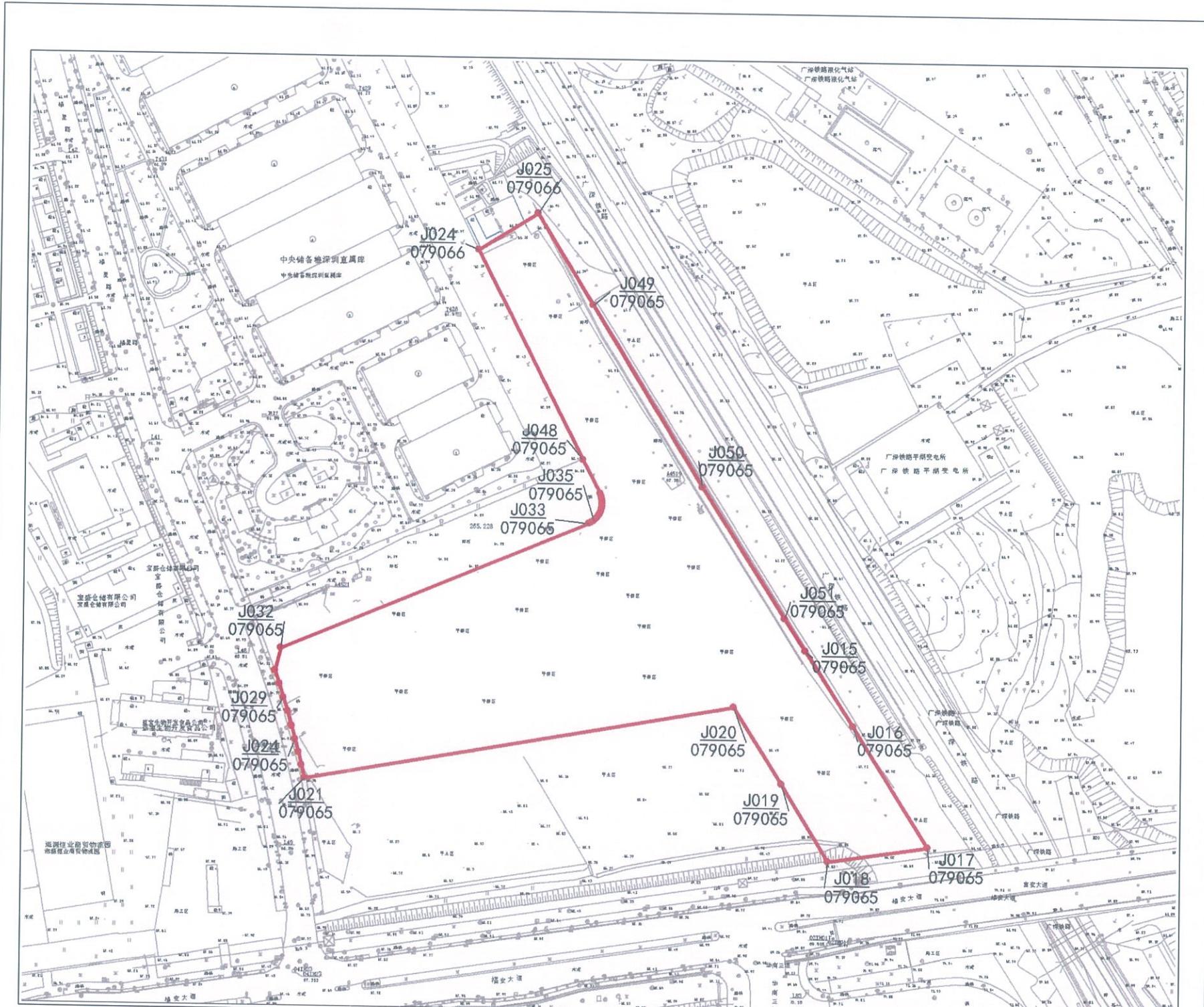
编号	x坐标	y坐标	标志
J015/079065	2509779.80	512852.93	
J016/079065	2509737.47	512880.57	
J017/079065	2509669.71	512923.54	
J018/079065	2509660.89	512866.90	
J019/079065	2509704.31	512840.25	
J020/079065	2509747.22	512812.78	
J021/079065	2509704.01	512569.75	
J022/079065	2509711.31	512568.01	
J023/079065	2509718.59	512566.15	
J024/079065	2509725.84	512564.19	
J025/079065	2509733.06	512562.13	
J026/079065	2509733.35	512562.05	
J027/079065	2509733.69	512561.94	
J028/079065	2509741.46	512559.65	
J029/079065	2509749.19	512557.24	
J030/079065	2509756.89	512554.73	
J031/079065	2509764.55	512552.11	
J032/079065	2509777.33	512555.42	
J033/079065	2509850.21	512729.84	
J034/079065	2509850.83	512731.11	
J035/079065	2509851.60	512732.30	

界址点数量超出本表显示范围, 详情请见坐标附表—

位置略图



宗地附图



比例尺:1:3000

土地使用者	竟得单位
宗地代码	440307601006GB00320
宗地号	G04219-0069
用地面积	42528.14 平方米
土地用途	新型产业用地

测图日期	2022-12-13
制图日期	2022-12-16
制图人	刘培龙
审核者	文伟强

规划设计要点审批表

编制单位: 深圳市规划和自然资源局龙岗管理局

文号:

编号:

用地单位			
用地位置	平湖街道		地块编号
用地项目名称	[辅城坳-新木地区]&[平湖中心区]法定图则 02-33 地块	用地性质	新型产业用地
总用地面积: 42528.14M ²	其中: 建设用地面积: 42528.14 M ²	绿地面积: 0 M ²	
	道路用地面积: 0 M ²	其他用地面积: 0 M ²	

建设用地项目规划设计满足下列要求

一 指 标 按 建 设 用 地	1、建筑容积率≤ 4.6	3、建筑间距: 满足《深标》及现行规范要求
	2、建筑覆盖率≤ 50 %	4、建筑高度或层数: 多层、高层
	5、规定建筑面积: 193881 M ²	其中:
	计入容积率的总建筑面积不超过 193881 平方米, 其中: 研发用房 165876 m ² 、宿舍 23266 m ² 、商业 1939 m ² 、食堂 300 m ² 、社区体育活动场地 (占地面积 1250 m ²)、公交首末站 2500 m ² 。	
	(地下车库、设备用房、民防设施、公众交通、不计容积率)	
二 总 体 布 局 及 建 筑 退 红 线 要 求	1.建筑物退用地红线距离: 24 米以上≥9 米、24 米及以下≥6 米, 其中南部靠近富安大道一侧用地退线≥9 米; 2.绿化覆盖率≥30%; 3.设置不少于占地 5% 的公共空间, 具体位置结合下一步方案布局明确; 4.总体布局: 需满足相关城市设计、规划及消防规范要求, 未尽事宜应满足《深圳市城市规划标准与准则》的规定。	
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口 西侧、北侧, 具体以建设工程规划许可证为准 2、人行出入口 同上 公共出入通道: 同上 3、机动车泊位数 1483 辆 (自用 / 辆 公用 / 辆) 自行车泊位数 1199 辆 4、室外地坪标高 结合周边道路及场地标高确定。 5、给水接口 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、雨水接口 同上 7、污水接口 同上 8、中水接口 同上 9、燃气接口 接周边市政路 10、电源 同上 11、通讯 同上	
备注	1.宗地号: G04219-0069 2.本项目研发用房建筑面积 165876 平方米, 其中包括无偿移交政府建筑面积 21265 平方米; 3.节能减排: 参照《深圳市绿色建筑设计导则》执行; 新建工业建筑须满足国家颁布的《绿色工业建筑评价标准》的相关规定; 4.污水排放需达到环保排放要求; 5.停车场需按最新深标及其修订条款配置充电桩; 6.用地位于深圳市雨型分区图中的西部雨型区, 雨水年径流总量控制率 58-65%, 其余应符合《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》等海绵城市相关要求; 7.地块不涉及地质灾害易发区, 地块后续工程建设时, 必须对用地红线范围内及周边可能新产生的高陡坡边坡按有关工程技术规范进行工程支护, 避免产生新的地质灾害安全隐患; 8.项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规则》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.本项目南部靠近富安大道一侧用地涉及高压走廊范围 633.94 平方米, 在后续的建筑设计方案中须予以避让; 11.其他未尽事宜须满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求。	

经办人			
处 室 意 见	姓名:	日期:	领 导 意 见
			姓名: 日期:

打印日期:

深龙产监协()第号

深圳市优质产业空间项目监管协议书

宗地编号: [辅城坳-新木地区]&[平湖中心区]02-33地块

项目名称: 龙岗平湖跨境电商产业园优质产业空间试点项目

项目单位: _____

土地出让合同编号: _____

深圳市龙岗区工业和信息化局制

深圳市优质产业空间项目监管协议书

甲方（区政府授权单位）: 深圳市龙岗区工业和信息化局

法定代表人: _____

职务: _____

电话: _____

地址: 深圳市龙岗区清林中路海关大厦11楼

乙方: _____

统一社会信用代码: _____

法定代表人: _____

职务: _____

电话: _____

地址: _____

鉴于乙方已于_____年_____月_____日通过挂牌出让的方式取得深圳市龙岗区宗地号为_____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，保证深圳市龙岗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，甲方作为龙岗区产业部门，受深圳市龙岗区人民政府委托，与乙方订立本协议以履行监管职责。

第一条 地块基本情况

宗地编号: [辅城坳-新木地区] & [平湖中心区] 02-33地块

土地位置: 龙岗区平湖街道

土地用途: 新型产业用地 (M0)

用地面积 (平方米): 42529 (以《国有建设用地使用权出让合同》为准)

容积率: 4.6

计入容积率的总建筑面积 (平方米): 193881 (以《国有建设用地使用权出让合同》为准)

项目名称: 龙岗平湖跨境电商产业园优质产业空间试点项目
土地使用年期 (年): 30年。 (以《国有建设用地使用权出让合同》为准)

第二条 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) 《国有建设用地使用权出让合同》的履行;

(三) 上述宗地的项目总投资额达到 ¥ 13亿元 (大写: 人民币拾叁亿元整) 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额, 包括园区建设工程成本、设备和地价款等) 不低于 ¥ 30000元/平方米 (大写: 人民币叁万元整), 其中建设工程成本 (单位占地面积) 不低于人民币 ¥ 24000 元/平方米 (大写: 人民币贰万肆仟元整);

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) 税收规模: 乙方自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 5 个完整会计年度在龙岗区纳税总额累计不低于 ¥6500万元 (大写: 人民币陆仟伍佰万元整);

(六) 项目竣工时间: 于签订《国有建设用地使用权出让合同》后 4 年内竣工,以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准;

(七) 建设标准及园区设计除需满足深圳市建设类规范标准以外,还需满足《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: 最终销售价格由区政府指定部门认定。

(十) 产业配套服务与园区运营管理(详细内容见第四条第

(十) 款)。

第三条 甲方权利和义务

(一) 甲方应根据深圳市和龙岗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。

第四条 乙方权利和义务

(一) 乙方应在参与该宗地的土地竞买后,在龙岗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。

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

(四) 乙方在签订《国有建设用地使用权出让合同》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《绿色建筑评价标准》GB/T50378及深圳市绿色建筑促进办法等规范、标准的要求执行。

(六) 项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定,同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。

(七) 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区政府或其指定部门签订相关物业的移交协议。

(八) 乙方可对本宗项目产业用房及配套宿舍进行分割销

售，但销售对象从平湖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。

（九）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》。

（十）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。包括但不限于：建设数字化监控管理的园区，园区各项指标可进行可视化统计分析；建设智能化的出行系统及远程办公系统，提高入园企业出行效率及办公效率；园区需满足海绵城市设计要求，并且通过绿色建筑认证，构建绿色化的产业空间。

第五条 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（四）项要求的，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。

（二）违反税收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《国有建设用地使用权出让合同》之日起 5 个完整会计年度累计在龙岗区缴纳的纳税额未达到本协议第二条（五）项承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付纳税额的差额作为违约金，即违约金=乙方承诺纳税额-实际纳税额。

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。

（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龙岗区注册的手续，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方应按该地块土地出让金的 5% 向甲方缴纳违约金，且乙方仍需按甲方要求在限期内完成全资子公司注册手续。

（四）针对乙方违反本项目遴选方案或违反本协议的其他的不同违约行为，甲方有权责令其限期改正；对未按要求改正的，甲方有权建议有关部门依照有关规定予以处罚。

第六条 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《国有建设用地使用权出让合同》并请求退还土地的，乙方报经区政府批准后，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），由土地主管部门收回建设用地使用权，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。

报经区政府未获批准的，如拒不履行土地供应方案的，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。

3. 在《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工日期之前，乙方因自身原因无法开发建设的，可以申请解除《国有建设用地使用权出让合同》。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）。

（二）强制退出。符合法律法规规定、《国有建设用地使用权出让合同》和本协议规定应当解除《国有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土地主管部门无偿收回，地上建（构）筑物补偿方式在《国有建设用地使用权出让合同》中明确。

第七条 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）凡因本协议书引起的任何争议，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。

第八条 协议书效力

（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。

【以下无正文】

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：_____