

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：440308003003GB00172

宗地号：J306-0038

深圳市国有建设用地使用权出让合同

合同编号：深地合字（2023）3001号

出让人： 深圳市规划和自然资源局盐田管理局 ；
统一社会信用代码： 11440300MB2C08701U ；
法定代表人： 魏山 ；
通讯地址： 深圳市盐田区海山街道海景路10号 ；
邮政编码： 518081 ；
电话： 25355997 。

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440308003003GB00172，宗地号为J306-0038，出让宗地总面积4000.35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24000平方米，包括：研发用房21800平方米、食堂2100平方米、物业服务用房100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) / 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21800平方米、食堂2100平方米、物业服务用房100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____份，出让人____份，受让人____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： 宗地附图；

附件2： 规划设计要点批复；

附件3： 深圳市盐田区产业发展监管协议。

出让人（章）：深圳市规划和自然资源局盐田管理局

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

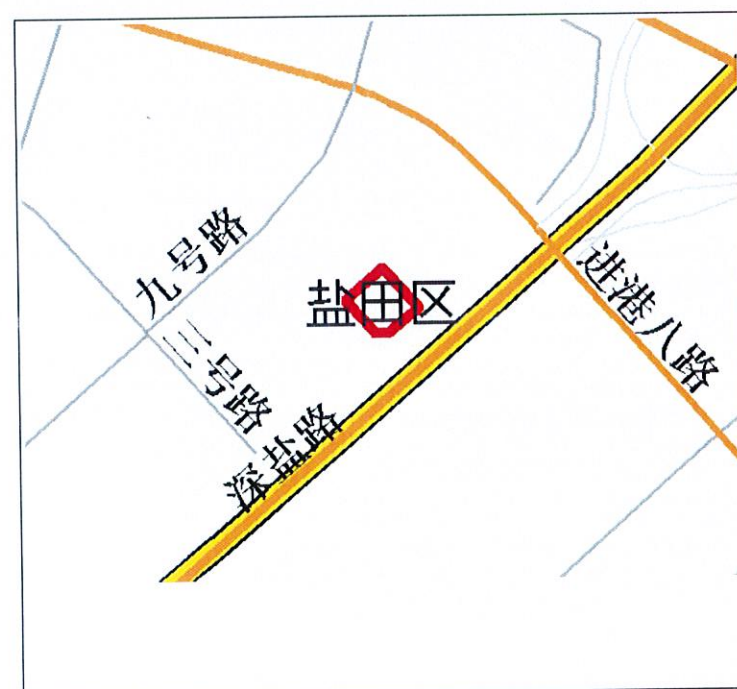
法定代表人（委托代理人）（签字）：

年 月 日

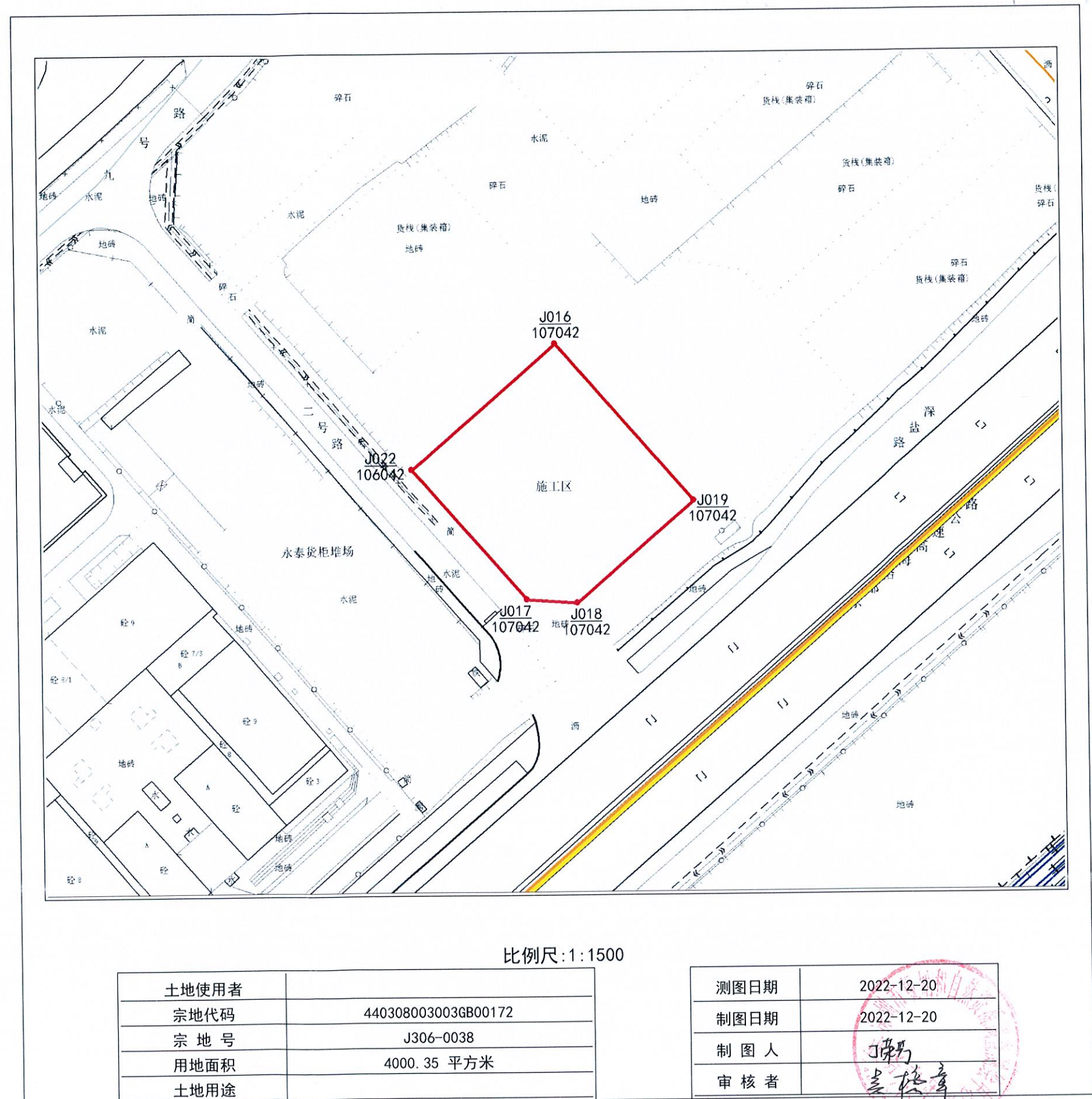
界 址 点 坐 标

[illegible]

位 置 略 图



宗 地 附 图



规划设计要点表

项目名称	数字烘焙产业创新中心（暂定名）	项目代码	待定
用地位置	盐田区深盐路与盐田综保区二号路交叉处东北	要点编号	GA-YT202200007
预审与选址意见书/宗地号/用地批准文号	J306-0038	用地性质	新型产业用地
总用地面积：4000.35M ²		其中：建设用地面积：4000.35M 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 积	1、规定容积率≤ 6		2、规定建筑面积：24000 M ²	
	新建规定建筑面积 24000 m ² ，其中： 研发用房:21800 m ² ；食堂:2100 m ² ；物业服务用房:100 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：临深盐路边≥18 米，其余各边：一级≥6 米，二级≥9 米； 6、公共开放空间：应设置不小于 200 平方米的公共空间； 7、地块内建筑之间、地块内建筑与相邻地块建筑之间日照须满足《深标》及有关规范的要求； 8、其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。			
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口：接周边规划道路			
	2、人行出入口：接周边规划道路		公共通道出入口：	
	3、机动车泊位数 170 辆 自行车泊位数 辆		(自用 170 辆 公用 辆)	
	4、其他：			
备 注	1、本项目按照不低于停车位数量 30%比例配建充电设施，在符合相关规范基础上，100%预留充电桩建设安装条件； 2、项目应至少达到绿色建筑评价标识国家二星级或者深圳市金级的要求； 3、车行出入口位置及数量须另行申报； 4、本项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》； 5、本地块应符合《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》中有关海绵城市相关要求，项目应配套建设海绵城市相关设施，年径流总量控制率应大于等于 68%； 6、本项目须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。 7、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。			
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盐田管理局

日期：2022 年 12 月 16 日



深盐产监协[]第 号

深圳市盐田区产业发展监管协议书
(再次备案稿)

宗地号： _____
准入产业： _____ 战略性新兴产业之数字经济
项目名称： _____ 数字烘焙产业创新中心
土地供应合同编号： _____

深圳市盐田区人民政府 制

深圳市盐田区产业发展监管协议书

深盐产监协 [] 第 号

一、本协议双方当事人

甲方（产业监管部门）：深圳市盐田区工业和信息化局

组织机构代码/统一社会信用代码:

法定代表人： 职务：

身份证号码: _____

地址: _____

电话: _____

乙方（土地竞得者）：

组织机构代码/统一社会信用代码:

法定代表人： 职务：

身份证号码:

地址:

电话:

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）和《深圳市盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则（修订）》（深盐府规〔2019〕4号）及已公示的《数字烘焙产业创新中心重点产业项目遴选方案》，为切实履行《深圳市土地使用权出让（租赁）公告》（深土交告〔 〕号）相应宗地的竞买资格条件等要求，参考现行的深圳市有关产业用

地控制标准和产业导向目录等，并在双方协商同意的情况下，经盐田区人民政府授权，由盐田区工业和信息化局（简称“甲方”）与_____（简称“乙方”）订立本协议。

二、地块基本情况

宗地号：_____；

土地位置：_____盐田区盐田街道_____；

土地用途：_____新型产业用地_____；

总用地面积(平方米)：_____4000_____；

总建筑面积(平方米)：_____24000_____；

准入行业类别：_____战略性新兴产业之数字经济_____；

项目名称：_____数字烘焙产业创新中心_____；

投产时间：_____年_____月_____；

（投产时间为取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后3个月）

土地使用年期（年）：_____三十年_____。

三、甲方权利和义务

（一）甲方应在法律、法规允许范围内，根据深圳市和盐田区的产业政策、发展要求以及产业导向，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。甲方应根据产业发展要求，分别在项目建成投产（投产时间按本协议第二条规定，下同）、投产后每隔3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，并参与定期联合履约核查行动。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。甲方可以依法委托专业机构对乙方进行履约核查。

四、乙方的权利和义务

（一）乙方应当按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进项目的投资建设。

（二）乙方竞买取得的上述宗地只能用于战略性新兴产业之数字经济及总部基地（准入产业类别）的项目建设。其中项目建成投产后，数字烘焙产业技术研发中心等功能区的建筑面积原则上不低于 3000 m²，研发团队人员规模原则上不少于 100 人，研发经费原则上不低于¥5000 万元/年。

（三）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，开工后2年内全部建成投产（以土地出让合同约定为准）。

2. 投资强度：乙方上述项目固定资产投资强度（单位建筑面积固定资产投资额，不含地价）不低于¥8100元/平方米。

3. 土地产出效率：乙方上述项目建成投产后当年起，至出让年限届满前一年止，以 3 年为周期，每 3 年内纳入盐田区统计核算的产值规模（营业收入）累计不低于¥100亿元，在盐田区纳税额累计不低于¥3.6亿元，周期不满 3 年的，按 3 年承诺值月均值*所剩月份来计。

4. 产值能耗：乙方上述项目投产后产值能耗（工业综合能源

消费量/工业总产值) 每年均不高于 0.137 吨标准煤/万元。

(四) 转让和出租限制:

1. 该项目建设用地使用权以及附着于该土地上的建(构)筑物及附属设施在出让期内不得转让。

2. 项目建成后自用面积不低于 80%，满足自用后确有出租需要的，可将剩余面积公开出租。产业用房出租对象须为符合该地块准入行业的乙方关联企业，租金标准参照创新型产业用房相关规定执行；其他允许对外租赁的部分，不能高于市场价格对外租赁。

(五) 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。

(六) 股权变更限制:

1. 乙方在全出让年期内不得直接转让、以股权转让或变更(导致企业控股权或实际控制权发生变化)等方式变相转让建设用地使用权及附着于该土地上的建(构)筑物及附属设施。

2. 乙方经营方针或范围的重大变化以及其他可能影响项目正常建设运营的重大事项的变更等，应当事先经得甲方、盐田区政府及土地主管部门以书面形式同意。

(七) 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。

（八）乙方须在项目开工建设前取得区级以上节能审查机关出具的固定资产投资项目节能审查意见，未按相关法律法规进行节能审查，或节能审查未通过的项目，不得开工建设。因开工延期所造成的一切损失，由乙方独自承担。

（九）乙方在签订土地供应合同后，应每满三个月后 10 日内向甲方书面报告项目进展情况，直至取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》；取得《竣工验收备案收文回执》后，乙方应每年向甲方书面报告项目运营情况。

（十）在取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后 90 日内，乙方应向甲方提出项目投资强度履约核验申请。

（十一）在项目投产后每隔 3 年、出让年期届满前 1 年等阶段后 90 日内，乙方应分别向甲方提出产值规模（营业收入）、纳税额、产值能耗等履约核验申请。

（十二）对于甲方或甲方委托的专业机构对项目开展履约核查时，乙方应主动配合，如实提供相关资料。

（十三）在取得用地之后，乙方及其注册在盐田的子公司在土地使用期内注册地和统计关系归属地不得迁移出盐田区。

（十四）乙方在项目建设运营过程中，应满足盐田区政府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、供排水设施、海绵城市建设等具体要求。

五、违约责任

（一）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

(三)项第 1 点约定建成投产,甲方有权要求乙方加快建设进度;若违反土地出让合同有关约定,则由规划资源部门依规处理。

(二) 违反投资强度的违约责任

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(三)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)×总用地面积×5%。

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。

(三) 违反土地产出效率承诺的违约责任

1. 项目建成投产后当年起,经甲方核查,乙方每 3 年及出让期届满前 1 年实际累计纳入盐田区统计核算的产值规模(营业收入)未达到本协议第四条(三)项第 3 点承诺值要求的,甲方有权要求乙方支付产值(营收)不足部分的 1%作为违约金,即违约金=[承诺累计产值(营收)-实际累计产值(营收)]×1%。

核验不合格满一年经再次核查仍不合格的,甲方有权要求乙方支付土地产出效率不足部分的 2%作为违约金,直至核查土地产出效率达到约定要求为止。

2. 项目建成投产后当年起,经甲方核查,乙方每 3 年及出让期届满前 1 年在盐田区纳税总额未达到本协议第四条(三)项第 3 点承诺值要求的,甲方有权要求乙方支付纳税额不足部分作为违约金,即违约金=承诺累计纳税额-实际累计纳税额。

3. 经甲方核查，除因不可抗力外，乙方连续三个考核期纳入盐田区统计核算的土地产出效率未达到本协议第四条（三）项要求的，甲方有权提请土地主管部门解除土地供应合同，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。

（四）违反产值能耗承诺的违约责任

本项目任一土地出让年期考核阶段内，该项目的上一年度产值能耗标准未达到本协议第四条（三）项第4点承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付产值能耗超标部分能耗费用的10%作为违约金，即违约金=（实际产值能耗-承诺产值能耗）×实际产值×折电系数×电价×10%。

（五）乙方未经盐田区政府批准，擅自转让、擅自变更股权（指企业控股权变更或实际控制权变更）、擅自将土地用于其他项目建设、违反出租限制和抵押限制要求的，乙方应按甲方要求限期60日内改正，同时应按该地块土地出让金的20%向甲方交纳违约金。乙方拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门解除土地供应合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物不予补偿。

（六）乙方在土地使用期内注册地或统计关系归属地迁出盐田区的，甲方可责令其限期改正，情节严重的可提请土地主管部门解除土地供应合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物按残值补偿。

（七）乙方出现本协议第五条（二）、（三）、（四）、（五）项情况，应自甲方出具违约处置通知书之日起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银行同期贷款市场报价利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

若出现本协议第五条（二）、（三）、（四）项情况，自甲方出具违约处置通知书之日起至一年内，乙方仍未缴清违约金和利息的，甲方可视违约情节和实际情况有权提请土地主管部门解除土地供应合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物按残值补偿；若出现本协议第五条（五）项情况，自甲方出具违约处置通知书之日起至一年内，乙方仍未缴清违约金和利息的，甲方可视违约情节和实际情况有权提请土地主管部门解除土地供应合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物不予补偿。

（八）若经甲方核查，乙方相关责任主体存在严重失信行为的、未通过产业监管协议履约核查的，甲方可按照本协议约定追究乙方违约责任，可依据法律、法规或者党中央、国务院政策文件，将乙方、乙方关联企业及各自法人代表纳入失信惩戒名单，依法依规采取失信惩戒措施。

（九）若因政策调整、不可抗力等非企业自身原因造成乙方未能履行本协议约定，经区政府同意，可减轻或免除乙方违约责任。

六、退出机制

（一）主动退出。

1. 乙方因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地供应合同并请求退还土地的，乙方报经盐田区政府批准后，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）筑物的补偿方式在土地供应合同中予以明确：

(1) 在土地供应合同约定的开工建设日期内或超过土地供应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) 超过土地供应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。

报经盐田区政府未获批准的, 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。

2. 在土地供应合同约定的达产之后, 乙方因自身原因无法运营, 可以申请解除土地供应合同。规划和自然资源部门可以按照约定终止土地供应合同, 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。

(二) 强制退出。符合法律法规规定、土地供应合同和本协议规定应当解除土地供应合同情形的, 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)筑物补偿方式在土地供应合同中明确。

七、其他事项

(一) 双方对该文件及关联材料、信息负有保密义务。除依法律规定外, 非经另一方事前书面允许, 一方不得将上述文件提供或者泄露给任何第三方, 否则视为违约。

(二) 本协议中土地供应合同指乙方与土地主管部门签订的

土地使用权出让合同书。

（三）本协议所称产值规模（营业收入）和纳税额以第（4）种为统计口径：

（1）注册地在盐田区的乙方；

（2）注册地在盐田区的乙方及其控股 50%（含）以上的一级子公司；

（3）注册地在盐田区的乙方及其控股 50%（含）以上的一级、二级子公司。

（4）乙方及其控股 50%（含）以上的一级、二级子公司以及乙方实际控制的在该地块项目上的其他企业，以上企业注册地及统计关系须在盐田区。

各年度股权关系以当年 12 月 31 日股权登记状况为准。乙方的下属公司已取得产业用地或提出申请产业用地的，其产值规模（营业收入）和纳税额不再重复计入统计范围。

（四）本协议所称的纳税额是指企业在盐田区缴纳的税收总和，包括企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税、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。

（五）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。

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，向深圳市盐田区人民法院提起诉讼解决。

九、合同效力

（一）本协议书一式五份，具同等法律效力，甲乙双方各执贰份，并分送土地主管部门一份。

（二）本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（三）甲方有权每隔 6 年发起考核指标的修订。如遇重大市场变化或本协议书未尽事宜的，经双方协商一致，并按程序报批后，可另行签订补充协议。补充协议具有优先法律效力。

(以下为签署页)

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：_____