

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/统一社会信用证代码： _____
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/统一社会信用证代码： _____
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 m^2 ，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: _____