

深光产监协（ ）第____号

深圳市光明区产业发展监管协议

宗地编号：_____

项目名称：_____光明生命健康产业专业化园区项目_____

土地出让合同编号：_____

深圳市光明区人民政府制

深圳市光明区产业发展监管协议

深光产监协〔 〕第 号

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： 0755-88215979

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： _____

为保障深圳市工业项目发展用地，切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告（_____）____号）要求，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，以下简称《管理办法》）的有关规定，经甲、乙双方同意，签订本产业发展监管协议。

一、地块基本情况

宗地编号：_____

土地位置：_____

土地用途：_____普通工业用地（M1）_____

总用地面积（平方米）：_____6.4万（最终以土地使用权出让合同为准）_____

总建筑面积（平方米）：_____20.2万（最终以土地使用权出让合同为准）_____

项目名称：_____光明生命健康产业专业化园区项目_____

土地出让年期：_____20_____年

其他产业准入条件：_____竞买申请人应为在深圳市注册的企业法人。_____

二、甲方权利和义务

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

（二）甲方有权对乙方实行全年期考核监管，在乙方于本协议约定项目建成投产1年内、投产后每隔5年、出让期届满前1

年内对本协议约定事项的履行情况进行核查，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。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。甲方可依法委托相关专业机构代为主张权利或履行义务。

三、乙方的权利和义务

（一）乙方应当遵循《管理办法》的规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进本协议约定项目的投资建设。

（二）乙方竞买取得的上述地块只能用于本协议约定的项目建设。

（三）乙方在签订建设用地使用权出让合同后，应按季度向甲方书面报告项目建设进展情况，直至项目建成投产。

（四）乙方承诺：

1. 投产时间：乙方上述项目用地需自竞得用地后 6 个月 内开工建设，4 年投产。

2. 投资强度：乙方承诺项目建成投产后 2 年，固定资产投资强度（固定资产投资额/项目建设用地面积）不低于 1.5 万元/平方米。

3. 产值和税收规模：如乙方在该宗地块自主开展生产项目，乙方纳入光明区统计的年度产值规模（营业收入）首次达到 100 亿元 时视为项目达产，项目达产时间应为该宗地的项目建成投产后 1 年内，同时该项目在达产后 5 个连续会计年度内，产值合计

需达到 600 亿元以上，税收合计需达到 30 亿元以上。

如乙方开展租赁业务，乙方、乙方主要股东或乙方主要股东的控股公司及乙方主要股东控股公司的下属子公司需拥有运营不少于 30 万平方米生命健康专业化园区经验。在项目投产时间后 5 年内（含第 5 年）乙方的租赁对象累计纳入光明区统计的产值规模需达到 30 亿元以上，税收累计需达到 1.3 亿元以上；在投产时间后 10 年内（含第 10 年）乙方的租赁对象累计纳入光明区统计的产值规模需达到 80 亿元以上，税收需达到 3.3 亿元以上。乙方的租赁对象中注册地址在光明区或在租赁物业后 6 个月内将注册地址迁入光明区的租赁面积不低于乙方总出租面积的 80%（以规划建筑面积为准），租金标准以市场价格为准，对于市区引入的重点企业乙方应给予适当的优惠。产业配套宿舍仅能租赁给园区内企业，单次租赁合同租期最长不得超过 10 年且一次性收取租金最多不得超过一年。同时，不低于 80% 的租赁对象属于《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016 年修订)》中 A01 生物产业、A08 生命健康产业；《深圳市光明区合成生物企业认定与管理暂行办法》中第四条定义的合成生物学产业企业；《深圳市光明区脑科学与类脑智能企业认定与管理暂行办法》中第四条定义的合成脑科学与类脑智能企业；以及上述产业相关配套企业和光明区产业主管部门认定的其他企业或项目。

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 0.14 吨标准煤/万元。

5. 乙方应以签订土地出让合同之日为参照，在宗地项目建成投产后 1 年内、投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年，主动向甲方提交履约情况报告，并申请核查。

6. 乙方如注册地址不在光明区，应在土地挂牌公告前办理完成注册地址变更到光明区的手续。

7. 乙方承诺土地出让期内企业注册地址及统计关系归属地不变更至光明区以外，且不得以任何形式将产值规模或税收转移至光明区以外的法人主体。

（五）转让或出租限制：乙方竞买获得的一般产业项目用地，以宗地为单位，不得改变土地用途，建设用地使用权及建筑物限整体转让，初始登记后不得办理分证。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；并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件。

乙方在用地建成后应按产业发展监管协议的约定使用，确有出租需要的，乙方应将签订的租赁合同提交至房屋租赁主管部门备案。乙方应积极配合政府引入租赁对象，在符合相关规定条件下，支持租赁对象落户光明区。

（六）抵押限制：乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押给银行机构，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，且须书面报甲方备案。

（七）股权变更限制：原则上乙方在全年期内不得以股权转让或变更的方式变相转让建设用地使用权以及附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施。如因企业经营需要，乙方应经甲方同意后再进行股权调整。

（八）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，回购价不高于土地剩余年期残值与地上建（构）筑物评估价之和。

（九）乙方应按甲方要求如实提供相关材料，主动配合甲方按照本协议约定及《管理办法》规定核查乙方的投资强度、土地产出效率、产值能耗、转让或出租、抵押限制、股权变更限制等情况。乙方应于甲方提出核查通知之日起10日内提交全部相关资料，乙方未提交相关资料或者未完整提交相关资料的，视为未通过履约核验。

四、履约核查内容及违约责任

（一）履约核查内容及一般违约责任

甲方应组织相关部门或委托第三方专业机构按照本协议约定及《管理办法》规定内容，对乙方实行全年期考核监督，进行履约情况核查。若经甲方核查，乙方未通过履约核查的，甲方可按照本协议约定及《管理办法》规定追究乙方的违约责任，根据《全

国失信惩戒措施基础清单（2021年版）》及《管理办法》有关规定，将相关责任主体列入失信“黑名单”，并报送至市公共信用信息管理系统，会同各相关职能部门依法依规实施联合惩戒。在联合惩戒期限内，重点在政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、城市更新、土地竞拍等方面对失信主体予以限制。

（二）违反开工时间的违约责任

经甲方核查，除因不可抗力外，乙方未按照本协议第三条第（四）项第1点约定开工，甲方督促乙方加快建设进度，逾期1个月支付固定资产投资额的1%作为违约金，违约金累计计算，直至该项目开工。

（三）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三条第（四）项第1点约定建成投产，甲方督促乙方加快建设进度，逾期1个月支付固定资产投资额的1%作为违约金，违约金累计计算，直至该项目建成投产。

（四）违反投资强度的违约责任

1. 经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议第三条（四）项第2点要求的，乙方应于一年内补足投资额，未补足的，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，乙方应按承诺向甲方支付固定资产投资不足部分的5%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贷款市场报价利率标准计息，直至缴清违约金及利息为止。

（五）违反产值规模（营业收入）、税收额度的违约责任

1. 经甲方核查，除因不可抗力外，乙方在核查期内未按本协议约定达到产值规模（或营业收入规模）标准，乙方应向甲方支付相应违约金。具体标准为：违约金=（核查期企业承诺累计形成的产值-核查期内企业实际累计形成的产值）×5%。自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方支付相应违约金。

2. 经甲方核查，除因不可抗力外，乙方在核查期内未按本协议约定达到财力贡献的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应以项目承诺在深圳市形成财力贡献不足部分的 1.1 倍为标准向甲方支付违约金，即违约金=（核查期内企业承诺累计形成的财力贡献-核查期内企业实际累计形成的财力贡献）×1.1。

（六）违反产值能耗承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，该项目每年产值能耗未达到本协议第三条（四）项第 4 点承诺值要求的，乙方应按承诺向甲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-乙方承诺产值能耗）×实际产值×折电系数×10%。

2. 核验不合格满一年经再次核查仍不合格的，乙方应按承诺向甲方支付产值能耗超标部分能耗费用的 20%作为违约金，直至核查产值能耗达到约定要求为止。

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贷款市场报价利率标准计息，直至缴清违约金及利息为止。

（七）违反转让、出租物业约定的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第三条（五）项约定出租物业的，甲方有权责令乙方在 3 个月内完成整改，拒不整改的，乙方应按违约所得收益的同等金额向甲方交纳违约金。

（八）违反抵押约定的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方通过抵押给非银行机构导致建设用地使用权和建（构）筑物及其附属设施所有权发生转移的，甲方有权要求乙方限期改正。限期内拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门解除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。

（九）违反权利限制的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第三条（七）项约定或《管理办法》规定擅自转让或变更股权的，甲方有权要

求乙方限期改正。限期内拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门解除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。

土地出让年期内，违反本协议第三条第（四）项第7点约定，将注册地、税务登记地或统计关系归属地迁出深圳市光明区的，或以其他形式将产值规模或税收转移至光明区以外的，甲方有权责令其限期改正，拒不改正的，甲方有权提请土地主管部门解除土地使用权出让合同书，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿。

（十）免责条款

因全球性经济危机、国家政策重大改变、国外非法贸易制裁等因素导致乙方所处的行业领域发展形势严重恶化，进而导致乙方经营生产活动出现严重困难，并直接造成乙方违约的，乙方可向甲方书面提出申请免除全部或者部分违约责任，并向甲方提供相应的材料。甲方在收到乙方的申请后，可结合乙方在光明区的综合贡献审定，经甲方审定同意后，可以免除乙方部分或者全部违约责任，但法律另有规定的除外。

五、退出机制

（一）主动退出。乙方因自身原因终止项目投资建设，向建设用地使用权出让方提出终止履行建设用地使用权出让合同并请求退还土地的，建设用地使用权出让方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，退还部分建设用地使用权

出让价款（不计利息），由政府收回建设用地使用权，地上建筑物及构筑物的补偿方式在建设用地使用权出让合同中予以明确：

1. 超过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，将剩余已付建设用地使用权出让价款退还建设用地使用权人。

2. 超过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，将剩余已付建设用地使用权出让价款退还建设用地使用权人。

报经原批准土地出让方案的区人民政府后未获批准的，乙方应继续履行建设用地使用权出让合同；拒不履行的，建设用地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施由政府无偿收回。

（二）强制退出。符合法律法规规定、建设用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政府无偿收回，地上建筑物及构筑物补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中约定。

六、其他事项

（一）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。

（二）本协议所称投资强度、土地产出效率等相关统计数据以深圳市统计部门、税务主管部门提供的数据为准。

（三）非特别注明的情况下，本协议条款货币种类均为人民币

币。

（四）本协议未尽事宜，以国家、省、市有关工业及其他产业用地供应管理办法为准。

七、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，任何一方有权向该产业项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议一式十份，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）本协议未尽事宜，按照《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）及相关规定处理；政策法规没有规定的，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：