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：440304002001GB00251

宗地号：B401-0139

深圳市国有建设用地使用权出让合同

合同编号：深地合字（2024）6040号

出让人：深圳市规划和自然资源局福田管理局；

统一社会信用代码：114403006990514 68Q；

法定代表人：李大洋；

通讯地址：深圳市福田区新闻路69号山水大厦；

邮政编码：518034；

电话：83139024。

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：_____。

草稿 2024-11-25

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。

草稿 2024-11-5

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440304002001GB00251，宗地号为B401-0139，出让宗地总面积4443.27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商业用地。

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：

草稿 2024-11-25

/ 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。

草稿 2021-11-25

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32885.6平方米，包括：地上：办公31355.6平方米、商业800平方米、小型垃圾转运站480平方米、电信机房250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）小型垃圾转运站480平方米、电信机房250平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交福田区政府；

（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）/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，办公31355.6平方米、商业800平方米、小型垃圾转运站480平方米、电信机房250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。

草稿 2024-11-25

（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

草稿 2024-11-25

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）做好绿化及水土保护工作；

草稿 2024-11-25

（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。

草稿 2024-11-25

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。

草稿 2024-11-25

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

草稿 2024-11-2

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1个月的，按国有建设用地使用权出让价款总额的0.5%计收；不足1个月的，按0.5%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。

草稿 2024-11-25

（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

草稿 2024-11-25

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 本合同一式陆份，出让人叁份，受让人叁份，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。

草稿 2024-11-2

本合同所称“之前”“日起”“日止”均含当日。

附件：

附件1：宗地界址图；

附件2：规划设计要点批复；

附件3：深圳市总部项目产业发展监管协议。

草稿
2024-11-25

出让人（章）：深圳市规划和自然资源局福田管理局

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）：

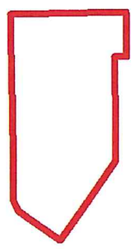
年　月　日

草稿
2024-11-25

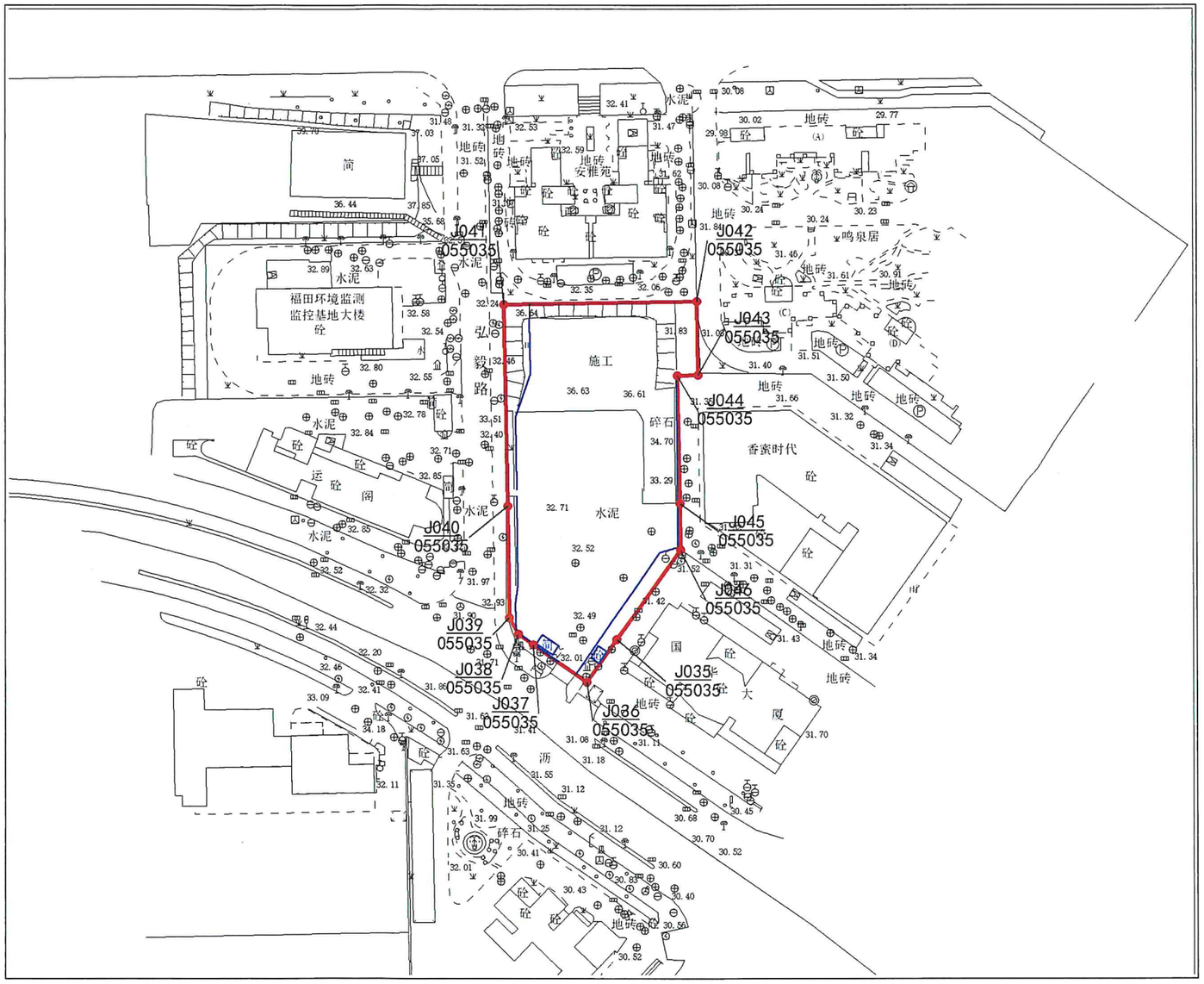
界 址 点 坐 标

编 号	x 坐 标	Y 坐 标	标 志
J035/055035	2494726.87	500616.12	
J036/055035	2494715.09	500607.82	
J037/055035	2494725.42	500593.00	
J038/055035	2494728.35	500588.80	
J039/055035	2494732.86	500586.40	
J040/055035	2494763.65	500585.88	
J041/055035	2494819.40	500584.93	
J042/055035	2494820.30	500637.99	
J043/055035	2494799.89	500638.34	
J044/055035	2494799.80	500632.74	
J045/055035	2494764.46	500633.34	
J046/055035	2494751.65	500633.56	

位 置 略 图



宗 地 附 图



比例尺:1:1500

土地使用者	
宗地代码	440304002001GB00251
宗 地 号	B401-0139
用地面积	4443.27 平方米
土地用途	

测图日期	2024-07-23
制图日期	2024-07-24
制 图 人	王亚井
审 核 者	江山

深圳市规划和自然资源局宝安管理局 业务专用章 (1) 4403042000283

附件2

规划设计要点批复表

项目名称	福田区电子产业链数字化总部项目（安托山 18-04 地块）	项目代码	
用地单位	/	设计要点编号	CA-FT20240666
用地位置	侨香三道与弘毅路交界处	是否已批标准地名	否
选址意见书编号		宗地号	B401-0139
用地方案号		用地性质	商业用地
总用地面积： 4443.27m²	其中：建设用地面积：4443.27m²		绿地面积： m²
	道路用地面积：m²		其他用地面积：m²

建设用地项目规划设计满足下列要求

一用指地标面按积建计设算	1、规定容积率≤7.4　　2、规定建筑面积： 32885.6m²
	新建规定建筑面积 32885.60㎡，其中： 办公：31355.60㎡；商业：800.00㎡；小型垃圾转运站：480.00㎡；电信机房：250.00㎡。
	（地下车库、设备用房、民防设施、公众交通、不计规定容积率）
二总体布局及城市设计要求	1、建筑高度：建筑高度宜控制在 120 米左右（建筑高度应满足日照与气象监测要求）。 2、建筑间距：满足深标及相关规范要求。
三市政设施要求	1、车辆出入口：周边市政路。
	2、人行出入口：。 公共通道出入口：。
	3、机动车泊位数：辆（自用辆，公用辆）。 自行车泊位数：辆。
	4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定。
	5、给水/雨水/污水接口：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、中水接口：。
	7、燃气接口：接周边市政路。
	8、电源/通讯：接周边市政路。
	9、其他：

备注	1、机动车泊车位数量应满足《深圳市城市规划标准与准则》要求，新建停车场（库）建设须按停车位数量的 30%配建充电桩，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 2、建筑退线：满足深标及相关规范要求。 3、建筑覆盖率：建筑覆盖率宜控制在 50%左右，为探索空间多样性及对城市界面有好的新型城市空间，后续可结合建筑方案确定。 4、该项目位于 DN500 次高压燃气管道 100 米范围内（以上距离可能有偏差，以实际勘察结果为准）。在办理《建设工程规划许可证》前开展安全评价工作并取得燃气主管部门及运营单位书面意见 5、经核查[海绵城市雨型土壤分区（管控指标）]，该用地位于西部雨型壤土区。本项目应按照《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》等政策文件，落实海绵城市建设各项要求。 6、项目建设单位在工程建设过程中，应做好地质灾害预防工作，严防因工程建设引发地质灾害。同时积极配合开展群测群防工作，发现灾情险情应及时上报辖区政府。 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。 8、其他未注明事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》、绿色建筑、装配式建筑、海绵城市及相关技术规范要求。
其他事项告知栏	

告知提示栏的内容系根据行业主管部门（单位）需求，在提供建设用地规划设计要点时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门（单位）承担。

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。

编制单位：深圳市规划和自然资源局福田管理局

编制时间：2024-10-31

深圳市规划和自然资源局 福田管理局 4403041449137

附件3

福田区电子产业链数字化总部项目
产业发展监管协议

宗地编号： _____

项目名称： 福田区电子产业链数字化总部项目

土地出让合同编号： _____

深圳市_____制

甲　方:

法定代表人:

地　址:

联系部门:

联系部门负责人:

联系部门地址:

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:

丙　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:

为保障总部项目发展用地，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《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2023〕4号，以下简称《管理办法》）、《深圳市推动总部经济高质量发展的实施意见》（深发改规〔2023〕12号，以下简称《实施意见》）的有关规定及已公示的《福田区电子产业链数字化总部项目遴选方案》，经甲、乙、丙（乙方控股股东或其实际控制人）三方同意，签订本发展监管协议。

一、地块基本情况

地块编号：福田区安托山18-04地块

土地位置：福田区侨香三道北侧、弘毅路东侧

土地用途：商业用地（C1）

用地面积（平方米）：4,444 （以土地出让合同为准）

建筑面积（平方米）：32,886，其中垃圾转运站480平方米（以土地出让合同为准）

项目名称：福田区电子产业链数字化总部项目

土地使用年期：30年

二、甲方权利和义务

（一）甲方应在法律、法规允许范围内，根据深圳市产业发展战略和总部经济政策，为乙方的总部用地项目提供指导性服务。

（二）甲方应当对乙方和丙方实行全出让年期考核监管，在乙方于本协议约定承诺期届满后1年内、承诺期届满后每隔5年、出让期届满前1年内等阶段对本协议约定事项的履

行情况进行核查，如乙方、丙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、丙方责任。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、丙方的权利和义务

（一）乙方应当遵循《管理办法》和《实施意见》的规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进总部项目的投资建设。丙方对乙方违约行为承担连带责任。

（二）乙方竞买取得的上述地块只能用于福田区电子产业链数字化总部的项目建设。

（三）乙方承诺:

1.产值规模（营业收入）：乙方在申请总部项目遴选之日的自然年度起7年内（2023年1月1日至2029年12月31日），累计纳入福田区统计核算的纳统销售额和产值规模合计不低于553.21亿元。

2.形成地方财力规模：乙方在申请总部项目遴选之日的自然年度起7年内，即2023年1月1日至2029年12月31日止，累计在深圳市形成地方财力不少于__6__亿元。

3.实缴注册资本限制：乙方在土地全出让年期内实缴注册资本不低于__5__亿元。

4.乙方取得土地使用权后（以签订土地出让合同时间为准），土地全出让年期内注册地址、税务登记地和统计关系不得迁出福田区。

（四）转让或出租限制：乙方的福田区电子产业链数字化总部建成后，该项目中100%的建筑面积全出让年期内自用。

（五）股权变更限制：乙方、丙方在全出让年期内均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。

上述所称股权转让是指导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让。

（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，但抵押金额不得超过合同剩余地价与建筑物残值之和。

（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》规定核查乙方的实缴注册资本、产值规模（营业收入）、形成地方财力规模、转让或出租等情况。

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

甲方有权组织相关部门按照本协议约定及《管理办法》规定内容，对乙方、丙方实行全出让年期考核监督，进行履约情况核查。乙方、丙方未通过履约核查时，甲方按照法律相关规定将其列入失信黑名单并会同相关职责部门实施联

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）违反实缴注册资本的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方实缴注册资本未达到本协议第三条（三）项第 3 点要求的，甲方有权要求乙方限期补足；限期内拒不补足的，甲方有权按照该地块土地成交价的 1‰向乙方收取违约金。

（三）违反产值规模（营业收入）承诺的违约责任

承诺期届满时，经甲方核查，乙方实际累计纳入深圳市统计核算的产值规模（营业收入）未达到本协议第三条（三）项第 1 点承诺要求的，甲方有权按照该地块土地成交价的 2‰向乙方收取违约金。

（四）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（四）项约定出租物业的，甲方有权按照乙方违规出租物业市场租金水平的 2 倍收取违约金。违反本协议第三条（四）项约定转让本项目物业的，经区政府审议同意后由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（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

（五）违反形成地方财力约定的违约责任

1.若经甲方核查，在乙方承诺期届满时，如乙方在承诺期内实际年均形成地方财力达到《实施意见》第二条（三）项第 4 点规定条件，但未达到承诺年均形成地方财力的，按

照以下要求承担违约责任:

（1）达到承诺年均形成地方财力的70%及以上但未达到100%的，乙方应当支付违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）。未如期缴纳违约金的，违约金按一年期贷款市场报价利率（LPR）计息，直至缴清违约金及利息为止。

（2）达到承诺年均形成地方财力的50%及以上但未达到70%的，乙方应当支付违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）×2。未如期缴纳违约金的，违约金按一年期贷款市场报价利率（LPR）计息，直至缴清违约金及利息为止。

（3）未达到承诺年均形成地方财力的50%的，乙方除支付违约金外，甲方有权回购不少于50%的自用部分建筑，回购价按照审计部门审定的成本价确定。违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）×2。未如期缴纳违约金的，违约金按一年期贷款市场报价利率（LPR）计息，直至缴清违约金及利息为止。

2.若经甲方核查，在乙方承诺期届满时，乙方实际年均形成地方财力未达到《实施意见》第二条（三）项第4点规定条件的，经区政府审议同意后由土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

3.若经甲方核查，承诺期届满后，在任一土地出让年期考核阶段内，乙方实际年均形成地方财力未达到《实施意见》

第二条（三）项第 4 点规定条件，经区政府审议同意后由土地主管部门解除建设用地使用权出让合同，建设用地使用权无偿收回，其自用及未转让部分建筑采取残值方式补偿。

（六）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、丙方未按本协议第三条（五）项约定或《管理办法》规定擅自转让或变更股权的，甲方有权要求乙方和丙方限期改正，同时乙方应按该地块土地成交价的 5%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，经区政府审议同意后由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。

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方未按本协议第三条（六）项约定或《管理办法》规定，违反抵押限制要求的，甲方有权要求乙方限期改正，同时乙方应按该地块土地成交价的 5%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，经区政府审议同意后由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。

（七）违反商事登记注册承诺的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方未按本协议第三条（三）项第 4 点承诺，将企业总部的商事主体登记注册地址迁出福田区，经区政府审议同意后由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，自用及未转让部分地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

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，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）本协议所称产值规模（营业收入）、形成地方财力的统计口径以乙方（含分支机构）及其控股 50%（含）以上在本市注册的一级、二级子公司及分公司作为统计核算口径，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总部用地或提出申请总部用地的，其下属公司在本市统计核算的产值规模（营业收入）和形成地方财力不再重复计入乙方的统计范围。

（三）本协议所称形成地方财力是指企业在深圳市缴纳的税款入库期内，企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税、地方教育费附加、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费计入地方分成部分。

（四）本协议所称产值规模（营业收入）、形成地方财力的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。

七、争议解决方式

因履行本协议引起争议的，由三方协商解决；若协商不成，任何一方有权向该总部项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议书一式七份，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），丙方执二份。

（二）本协议书自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

（三）本协议书未尽事宜，三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:

丙方（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: