

深圳市光明区产业发展监管协议

(重点产业项目)

宗地编号： _____

项目名称： 新能源 AI 安全检测及能源管理基地项目

产业准入行业类别： 《产业结构调整指导目录（2024 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 7 号）中鼓励类第二十八条“信息产业”的第 7 项“电子元器件生产专用设备：半导体照明设备，太阳能光伏设备，片式元器件设备，新型动力电池设备，表面贴装设备(含钢网印刷机、自动贴片机、无铅回流焊、光电自动检查仪)等”。

土地出让合同编号： （以土地出让合同为准）

深圳市光明区人民政府 制

甲 方（监管单位）：

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：

乙 方（项目单位）：

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：

为保障光明区工业项目发展用地，根据《深圳市人民政府关于延长工业及其他产业用地供应管理办法有效期的通知》（深府规〔2025〕1号，以下简称《管理办法》）及《光明区工业和信息化局关于印发〈光明区产业用地项目引进监管实施办法〉的通知》（深光工信规〔2025〕2号）等相关规定，经各方同意，签订本产业发展监管协议。

一、地块基本情况

（一）地块情况

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）：_____（最终以土地使用权出让合同书为准）

总建筑面积（平方米）：_____（最终以土地使用权出让合同书为准）

项目名称：新能源 AI 安全检测及能源管理基地项目_____

土地出让年期：30 年

上述地块基本情况与建设用地使用权出让合同不一致的，以建设用地使用权出让合同约定为准。

（二）产业准入情况

产业准入行业类别：《产业结构调整指导目录（2024 年本）》
（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 7 号）中鼓励类第

二十八条 “信息产业” 的第 7 项 “电子元器件生产专用设备：半导体照明设备，太阳能光伏设备，片式元器件设备，新型动力电池设备，表面贴装设备(含钢网印刷机、自动贴片机、无铅回流焊、光电自动检查仪)等”。

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相关产业政策，为乙方的产业用地项目提供指导性服务。

(二) 甲方在乙方签订建设用地使用权出让合同后，有权要求乙方按季度书面报告项目建设进展情况，直至项目建成投产。

(三) 甲方应当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后 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，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责任。投产后第一个 5 年期内乙方考核合格后，甲方可与乙方重新谈判确定本协议第三条第(四)款中产值等约定。

(四) 甲方根据项目监管需要，有权要求乙方在项目建成投产后于每年 4 月 30 日前报送本协议第三条所承诺指标完成情况，甲方应对乙方报送情况予以核实；在本条第(三)款约定的核查时间外，甲方有权对乙方履行本协议情况进行不定期核查，也可根据乙方的申请进行核查。

(五) 甲方在核实核查中发现乙方生产经营情况不及预期的，应当约谈乙方，要求其作出说明并限期提交生产经营改进方案。

(六) 甲方可委托律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构行使核实核查权利及对乙方的违约行为提起诉讼；甲方应当另行与第三方专业机构签订书面委托协议明确双方具体权利、义务和责任。

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，积极推进上述项目投资建设。

(二) 乙方竞买取得的上述地块只能用于上述新能源 AI 安全检测及能源管理基地项目建设。

(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：乙方上述项目在签订土地使用权出让合同书后，须按土地使用权出让合同约定的竣工时间完成竣工验收，并在竣工验收1年内投产。

2. 投资强度：乙方上述项目固定资产投资不低于4.6亿元；固定资产投资强度不低于2.9万元/平方米（固定资产投资额/项目建设用地面积）。

3. 产值规模（土地产出率=项目年产值（年营收）/项目建设用地面积，下同）：

乙方在光明区纳统的产值在2026年、2027年、2028年分别不低于6亿元、8亿元、10亿元；或2026-2028年累计产值

不低于 24 亿元，且 2026 年、2027 年、2028 年分别不低于 4.2 亿元、5.6 亿元、7 亿元。

乙方上述项目投产后第 1 年产值不低于 12 亿元；投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年，年均产值不低于 12 亿元。

4. 税收规模：

乙方在光明区纳税总额在 2026 年、2027 年、2028 年分别不低于 0.3 亿元、0.4 亿元、0.5 亿元；或 2026-2028 年纳税总额累计不低于 1.2 亿元，且 2026 年、2027 年、2028 年分别不低于 0.21 亿元、0.28 亿元、0.35 亿元。

乙方上述项目投产后第 1 年在光明区纳税总额不低于 0.6 亿元；投产后每隔 5 年、出让期届满前 1 年，年平均在光明区纳税总额不低于 0.6 亿元。

5. 产值能耗：乙方上述项目投产后每年产值能耗不高于 0.019 吨标准煤/万元（年综合能源消费量/项目年产值（年营收））。

（五）本协议所称项目年产值（年营收）和税收以下列第 3 种为统计核算口径。

1. 乙方；
2. 乙方及其全资一级、二级子公司；
3. 乙方及其控股 50%（含）以上的一级、二级子公司；
4. _____

（六）转让、分证或出租限制：

乙方竞买获得该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不得转让；初始登记后不得办理分证；乙方在用地建成后应按产业发展监管协议的约定使用，允许一定比例用房租赁给产业链相关企业，出租比例不超过建筑面积的 20%；租赁双方应使用市房屋租赁主管部门制定的产业用房租赁合同示范文本签订租赁合同，并将签订的租赁合同提交甲方及房屋租赁主管部门备案。

（七）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。

（八）股权变更限制

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（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。

（九）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受让人的，其建设用地使用权及地上建筑物、构筑物由政府回购。

（十）乙方应按甲方要求如实提供投产时间、投资强度、产值、产值能耗、转让、出租、抵押、股权调整情况、生产经营改进方案等相关材料，主动配合甲方按照本协议约定及《管理办法》

规定进行的核实、核查行为。

乙方知悉并同意甲方基于本协议目的向政府相关部门、组织、企业及个人等主体收集前款提及的情况信息。

(十一) 若乙方违反本协议约定，应向甲方承担支付违约金及利息、赔偿损失等金钱给付义务的。若乙方违反多项违约责任，违约金累计计算。

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

1. 甲方应组织相关职能部门按照本协议约定及《管理办法》规定内容，对乙方实行全年期考核监督，进行履约情况核实核查。若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。

2. 根据本协议，乙方存在违约情形需支付违约金的，应自甲方出具核查不合格通知书，或者违约通知书之日起 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 1 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。

(二) 违反建成投产时间的违约责任

经核查，除因不可抗力外，乙方未按照本协议第三条第（四）款第 1 项约定建成投产，甲方有权要求乙方加快建设进度，每逾期 1 个月支付本项目土地成交价的 2% 作为违约金，不足半个月的按 1 个月应支付违约金的 1/2 计算，超过半个月但不足 1 个月

的按1个月计算，违约金累计计算，直至该项目建成投产。如遇政府原因导致乙方无法在前述时限内建成投产，按土地主管部门出具的相关证明文件规定的时间进行顺延。

（三）违反投资强度的违约责任

1. 项目建成投产后，经核查，乙方投资强度未达到本协议第三条第（四）款第2项要求的，甲方有权要求乙方限期补足固定资产投资额，并支付固定资产投资不足部分的5%作为违约金。

2. 每次核查不合格，满一年后，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5%作为违约金，直至投资强度达到约定要求为止。

（四）违反产值规模承诺的违约责任

1. 经核查，除因不可抗力外，乙方纳入光明区的统计核算的产值规模未达到本协议第三条第（四）款第3项承诺指标要求的，甲方有权要求乙方支付产值规模不足部分的5‰作为违约金，即违约金=（乙方承诺纳统产值-实际纳统产值）×5‰。

2. 每次核查不合格，满一年后，经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方支付纳统产值不足部分的5‰作为违约金，直至纳统产值达到约定要求为止。

（五）违反纳税总额承诺的违约责任

1. 经核查，除因不可抗力外，乙方实际在光明区的纳税总额未达到本协议第三条第（四）款第4项承诺指标要求的，甲方有权要求乙方按纳税总额不足部分的1.1倍为支付违约金，即违约

金=（核查期内企业承诺的纳税总额—核查期内企业实际纳税总额）×1.1。

2. 每次核查不合格，满一年后，经再次核查仍不合格的，甲方有权要求乙方按纳税总额不足部分的 1.1 倍 支付违约金，直至纳税总额达到约定要求为止。

（六）违反产值能耗承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经核查，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第（四）款第 5 项承诺值要求的，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-乙方承诺产值能耗）×实际产值×折电系数×10%。

2. 每次核查不合格，满一年后，经再次核查仍不合格的，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，直至产值能耗达到约定要求为止。

（七）违反出租、转让物业约定的违约责任

在建设用地使用权出让年期内，经核查，乙方违反本协议第三条第（六）款约定出租物业的，甲方有权要求乙方限期改正，并有权要求乙方按照违规出租物业租金收入或者市场评估租金的 2 倍 支付违约金。上述违约金计算基数按照乙方违规出租物业租金、市场评估租金 两者中高者取值。

违反本协议第三条第（六）款约定转让本项目建设用地使用权或建筑物的，甲方有权要求乙方限期改正。乙方逾期未改正的，

甲方有权要求乙方按该地块出让价款的 100 %支付违约金。

（八）违反抵押限制的违约责任

在建设用地使用权出让年期内，经核查，乙方违反本协议第三条第（七）款约定进行抵押的，甲方有权要求乙方限期改正；拒不改正的，甲方有权要求乙方按该地块出让价款的 1 %支付违约金。

（九）违反股权变更限制的违约责任

在土地出让年期内，经核查，乙方违反本协议第三条第（八）款约定或《管理办法》规定，擅自转让或变更股权，甲方有权要求乙方限期改正，并有权要求乙方按照该地块出让价款的 10% 支付违约金。乙方逾期未改正的，甲方有权要求乙方按该地块出让价款的 100 %支付违约金。

（十）违反报告、配合义务的违约责任

在建设用地使用权出让年期内，乙方未按本协议约定履行第三条第（三）款、第（十）款的书面报告、如实提供材料以及配合核实核查义务的，甲方有权要求乙方限期改正。拒不改正的，甲方有权要求乙方按该地块出让价款的 1% 支付违约金。

（十一）因乙方自身原因导致建设用地使用权出让合同解除的违约责任

因乙方自身原因导致项目投资建设终止，建设用地使用权出让合同解除的，甲方有权要求乙方按国有建设用地使用权出让价款总额 20%，支付违约金。

（十二）免责条款

因不可抗力因素或贸易制裁等其他客观因素造成部分考核指标未达标的，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决定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，向土地主管部门提出终止履行建设用地使用权出让合同并申请退还建设用地使用权的，土地主管部门报经原批准建设用地使用权出让方案的政府批准后，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），收回建设用地使用权，地上建筑物、构筑物及其附属设施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年提出申请的，将剩余已付建设用地使用权出让价款退还乙方。

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乙方。

报经原批准建设用地使用权出让方案的政府后未获批准的，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无偿收回；涉嫌闲

置的，应当依法依规依约处置。

（二）强制退出。出现法律法规规定、建设用地使用权出让合同约定的解除建设用地使用权出让合同情形的，土地主管部门有权按照相关法律法规规定、建设用地使用权出让合同约定收回建设用地使用权和处置地上建筑物、构筑物及其附属设施。

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、产值规模、纳税总额等相关统计数据以深圳市统计部门等相关部门提供的数据为准。

（三）根据《深圳市保障性住房规划建设管理办法》（深圳市人民政府第 355 号令），新供应建设用地建设的产业园区配套宿舍原则上用作宿舍型保障性租赁住房。本项目如有配套建设宿舍，乙方应依法依规做好配合工作；如需签订宿舍型保障性租赁住房监管协议的，乙方应另行与光明区住房建设部门签订。

（四）本协议签订并生效 5 年后，因政策环境、经济形势等发生变化的，经甲方审定后，甲方可以与乙方协商并通过签订书面补充协议的方式调整本协议第三条第（四）款约定的产值、产值能耗、纳税总额等内容。未经甲方审定，相关调整以及补充协议无效，乙方完全知悉上述要求。

七、争议解决方式

因本协议引起争议的，由协议各方协商解决；若协商不成，

由该产业项目用地所在地人民法院管辖。

八、协议效力

（一）本协议书一式十份，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）本协议书自各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，各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：深圳市光明区