

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

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440309402005GB00783，宗地号为A914-0336，出让宗地总面积24177.35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普通工业用地。

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20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101540平方米，包括：厂房85740平方米、宿舍12150平方米、食堂3200平方米、物业服务用房450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450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， 厂房85740平方米、宿舍12150平方米、食堂3200平方米、物业服务用房450平方米不得转让。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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

第二十四条 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。

第二十五条 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

第二十六条 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。

第二十七条 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

第二十八条 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。

第二十九条 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。

第三十一条 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。

第七章 适用法律及争议解决

第三十二条 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。

第三十三条 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

第三十四条 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。

第三十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为本合同的附件。

第三十六条 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。

第三十七条 本合同一式6份，出让人3份，受让人3份，具有同等法律效力。

第三十八条 本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

第三十九条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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：宗地界址图；

附件2：规划设计要点批复；

附件3：产业发展监管协议。

出让人（章）：深圳市规划和自然资源局龙华管理局

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

招拍挂出让前期规划设计条件

项目名称	13-13 地块一般产业项目（暂定）	项目代码	
用地单位	招拍挂竞得单位	要点编号	
用地位置	福城街道	用地性质	普通工业用地
总用地面积：24177.35 m ²		其中：建设用地面积：24177.35 m 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	指	标	按	建	<p>1、规定容积率≤4.2 2、规定建筑面积： 101540 m²</p> <p>新建规定建筑面积 101540 m²，其中： 厂房 85740 m²；宿舍 12150 m²；食堂 3200 m²；物业服务用房 450 m²</p> <p style="text-align: center;">（地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计规定容积率）</p>
要求	二	总	体	布	<p>1、建筑退线：一级建筑退线≥6米，二级建筑退线≥9米，临观兴南路（规划）一侧退线≥20米；</p> <p>2、建筑覆盖率：≤50%；</p> <p>3、建筑高度：多层、高层，且须满足深圳市航空限高要求；</p> <p>4、绿化覆盖率：≥25%；</p> <p>5、建筑间距：满足深标及相关规范要求；</p> <p>6、公共开放空间：应满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规定。</p>
三	市	政	设	施	<p>1、车辆出入口：周边市政路</p> <p>2、人行出入口：周边市政路 公共通道出入口：</p> <p>3、机动车泊位数 辆 （自用 辆 公用 辆）</p> <p> 自行车泊位数 辆</p> <p>4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定</p> <p>5、给水/雨水/污水/中水接口：接周边市政路</p> <p>6、燃气接口：接周边市政路</p> <p>7、电源/通讯： 接周边市政路</p>
备注	<p>1、宗地号：A914-0336。</p> <p>2、本地块总体布局以规划和自然资源主管部门审定的总平面图为准。</p> <p>3、本项目的机动车泊位数需根据《深圳市城市规划标准与准则》的要求进行专题研究，本项目范围配建的停车位须设置充电桩，设置比例应不低于停车位数量的 30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。</p> <p>4、自行车泊位数：≥510 辆，本项目范围内电动自行车充电位的配置比例不应低于建筑物配建自行车停车位的 20%，同时应设置电动自行车集中充电区域。</p> <p>5、本项目应配建场地面积不少于 750 平方米社区体育活动场地。</p> <p>6、本地块临观兴南路一侧预留不少于 20 米的绿化控制带。</p> <p>7、本地块位于地质灾害中易发区，用地单位须按危险性评估报告的结论采取相应的地质灾害防治措施，避免产生地质灾害隐患。</p> <p>8、本项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。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 65%。项目可渗透地面面积比例应满足《深圳市海绵城市建设管理规定》第十六条规定。</p> <p>9、其余未标注事项应满足《深圳市城市规划标准与准则》、相关规划、技术规范及城市设计要求。</p>				

其他
事项
告知
栏

- 1、本项目涉及气象探测环境保护范围，需向市气象部门征求意见。
- 2、本项目位于《深圳市“三线一单”生态环境分区分管管控》范围内，请按照该分区分管管控要求落实。
- 3、本项目建设应按照《深圳经济特区绿色建筑条例》等有关规定执行。
- 4、本项目建设应当按照深圳市装配式建筑相关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。

深龙产发协〔 〕第 号

深圳市龙华区产业发展监管协议

宗地编号：

准入产业：

项目名称：

土地出让合同编号：（以土地出让合同为准）

深圳市龙华区工业和信息化局 制

深圳市龙华区产业发展监管协议

深龙产发协〔 〕第 号

一、本协议双方当事人

甲方：

地址：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

乙方（土地竞得人/土地竞买申请人）：

地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

为保障龙华区产业发展用地，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》）的有关规定，甲方作为龙华区产业主管部门，经甲乙双方同意，订立此协议。

二、地块及项目基本情况

宗地编号：

土地位置：

土地用途：

总用地面积（平方米）：

总建筑面积（平方米）：

土地出让年期（年）：20年

项目名称：

准入条件：

（一）产业准入类别：属于《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》中鼓励发展类 A07 新能源产业或 A11 机器人、可穿戴设备和智能装备产业。根据《管理办法》规定，该产业类型属于适用产业发展导向修正系数的战略性新兴产业，产业发展导向修正系数为 0.5。

（二）企业注册地：竞买申请人为中华人民共和国境内法人企业。

（三）从事准入行业年限：竞买申请人从事该地块准入行业不少于 20 年。

（四）国家高新技术企业认证：竞买申请人获得国家高新技术企业认证。

（上述情况以土地出让合同及其补充协议约定内容为准）

三、甲方权利和义务

（一）甲方应在法律、法规允许范围内，根据深圳市和龙华

区产业政策，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。甲方应当对协议约定事项的履行情况进行阶段性核查，即在项目承诺期届满后1年内、承诺期届满后每隔5年、出让期届满前1年内。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。经核查，乙方未能达到本协议书所约定事项要求的，甲方可责令乙方限期改正并按照本协议书违约责任的约定进行责任追究。甲方可委托相关专业机构代为主张权利或履行义务。

(三)乙方因人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权的，次受让人应当符合原土地出让合同中限定的受让人资格条件，并应当承接原国有建设用地使用权出让合同及本产业发展协议规定的受让人责任及义务。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(构)筑物由龙华区政府回购，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。

四、乙方权利和义务

(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_____项目的投资建设。

(二)乙方竞买取得的上述地块只能用于_____项目建设。

(三)乙方承诺

1.乙方在竞得用地后 1.5 年内开工建设，4 年内全部建成投产（如遇延期，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）。

2.乙方上述项目总投资额不低于 110000 万元，固定资产投资强度（项目用地范围内单位土地面积纳统固定资产投资额，包括厂房、设备和地价款）不低于 42400 万元/公顷。

3.乙方承诺 2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日止（以下简称“承诺期”）在深圳市龙华区纳统产值累计不低于 133.09 亿元、纳税额累计不低于 2.5 亿元。

如乙方在竞得本宗地前，在龙华区范围内已有产业用地或用房并签订监管协议的，需扣除已签订监管协议约定的产值、纳税额等经济贡献指标后，再核算其剩余的产值及纳税额是否达到上述的指标要求。

4.乙方上述项目投产后产值能耗（单位产值的能耗量）每年均不高于 0.137 吨标准煤/万元。

5.乙方竞买获得的上述产业用地，建设用地使用权及建筑物 100% 的建筑面积在全土地出让年期内不得转让，出租须符合市、区产业用地用房租赁相关规定。

（四）乙方在签订土地出让合同后，应按季度向甲方书面报告项目进展情况（包括主体及附属建筑工程进度、固定资产投资完成情况、总投资完成情况等），直至项目建成投产，并按年度报告承诺期产值、纳税完成情况，直至承诺期结束。乙方应在本

协议第四条第（三）款约定的投产期内投产，并在投产后 30 个自然日内向甲方备案。项目投产后，乙方应每年向甲方书面报告项目运营情况（包括出租转让情况、产值能耗等）。

（五）乙方在承诺期届满后的 30 个自然日内，应就项目投资强度、纳统产值、纳税额等履约情况向甲方提出阶段性核查申请，并向甲方提交项目投资额、纳统产值和纳税额等证明材料。

（六）乙方在承诺期届满后每隔 5 年、出让期届满前 1 年等阶段后 30 个自然日内，乙方应就出租转让情况、产值能耗等履约情况向甲方提出阶段性核查申请，并向甲方提交出租转让情况、产值能耗等证明材料。

（七）原则上乙方在承诺期内不得以股权转让（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。如因企业经营需要，在不导致企业控股权和实际控制权发生变更的前提下，乙方可先经甲方同意后进行调整。

（八）乙方在项目建设运营过程中，应满足甲方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、节能减排等具体要求，项目粉尘、废气、废水、废渣、磁辐射污染、噪声等的排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。

（九）根据《关于进一步加强龙华区房地产项目全链条监管的指导意见》及其相关指引配合房地产项目全链条监管工作。

(十) 本项目配套宿舍原则上用作宿舍型保障性租赁住房, 严禁建设成套商品住宅, 宿舍型保障性租赁住房的出租和运营管理按照深圳市保障性住房相关规章政策执行。

五、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, 将乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体及乙方关联企业依法列入失信名单, 并报送至市公共信用信息管理系统, 请求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) 违反建成投产时间的违约责任

经甲方核查, 乙方未按照本协议第四条第(三)款约定建成投产, 甲方有权要求乙方加快建设进度, 逾期1个月支付固定资产投资额(乙方承诺固定资产投资强度×总用地面积)的1%作为违约金, 违约金累计计算, 直至该项目建成投产, 不足一个月的按一个月计算。

(三) 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四条第(三)

款要求的，甲方有权要求乙方限期补足投资额，并按产权面积比例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，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。

（四）违反产值能耗承诺的违约责任

1.经甲方核查，该项目产值能耗未达到本协议第四条第（三）款要求的，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.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。

（五）违反纳税额承诺的违约责任

经甲方核查，乙方在龙华区纳税额达不到本协议第四条第（三）款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方一次性支付纳税总额不足部分，即（约定纳税总额-实际纳税总额）作为阶段性核查不合格违约金。

（六）违反纳统产值承诺的违约责任

经甲方核查，乙方在龙华区产值达不到本协议第四条第（三）

款约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 个自然日内，乙方应向甲方一次性支付产值不足部分的 1%，即〔（承诺产值-实际产值）×1%〕作为阶段性核查不合格违约金。

（七）违反转让、出租物业约定的违约责任

在承诺期内，经甲方核查，乙方违反本协议第四条第（三）款约定出租物业的，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。

违反本协议第四条第（三）款约定转让本项目建设用地使用权或建筑物的，甲方有权提请区政府批准收回建设用地使用权，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，乙方应在__日内退还建设用地使用权，已缴纳的建设用地使用权出让价款等不予退还，地上建（构）筑物及其附属设施不予补偿。

（八）违反权利限制的违约责任

在承诺期内，经甲方核查，乙方违反本协议第四条第（七）款约定或《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，乙方按该地块出让价款的 20% 向甲方缴纳违约金。拒不改正或限期未整改完毕的，甲方有权提请区政府批准收回建设用地使用权，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，乙方应在__日内退还建设用地使用权，已缴纳的建设用地使用权出让价款等不予退还，地上建（构）筑物

及其附属设施不予补偿。

（九）其他违约责任

乙方有以下情形之一的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方按该地块出让价款的3%向甲方缴纳违约金；拒不改正或限期未整改完毕的，甲方有权提请区政府批准收回建设用地使用权，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，乙方应在__日内退还建设用地使用权，已缴纳的建设用地使用权出让价款等不予退还，地上建（构）筑物及其附属设施不予补偿，如乙方或其母公司为上市企业或者未来成为上市企业，甲方还有权根据《证券期货市场诚信监督管理办法》将乙方的违约失信情况向中国证券监督管理委员会申报记入其诚信档案：

1.擅自改变上述产业用地的土地用途的；

2.未经甲方同意，经营超出产业准入条件项目或擅自改变产业项目的；

3.在生产经营过程中严重违反环保政策或法规标准和要求，并拒不改正或整改后未达标的；

4.不根据《关于进一步加强龙华区房地产项目全链条监管的指导意见》及其相关指引配合房地产项目全链条监管工作的；

5.违规将宿舍建设成套商品住宅的，未按规定出租和运营管理宿舍型保障性租赁住房的；

6.其他因企业自身原因导致的未按约定的土地使用条件开发利用土地的行为。

(十)乙方不按本协议约定规定向甲方提出核查申请的,甲方有权要求其限期改正,限期未改正的,视为乙方违约,自甲方发出缴款通知书之日起20个自然日内,乙方应向甲方缴纳5万元违约金,且不因此解除乙方的相关义务;乙方不配合甲方核查的,自甲方发出缴款通知书之日起20个自然日内,乙方应向甲方缴纳5万元违约金,且不因此解除乙方的相关义务。

(十一)如乙方存在上述(二)至(十)违约行为,乙方应在收到甲方出具的通知书之日起20个自然日内缴纳违约金,逾期未缴纳则每日加收1‰的违约金。

(十二)若因政策调整、行业市场及汇率波动、不可抗力等非企业自身原因造成乙方未能履行合同约定,经龙华区政府同意,可减轻或免除乙方违约责任。

六、退出机制

(一)主动退出。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人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龙华区政府批准后,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),由龙华区政府收回建设用地使用权,地上建(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年向出让人提出申请的,剩余年期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，剩余年期已付建设用地使用权出让价款退还建设用地使用权人。

报经龙华区政府后未获批准的，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。

（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龙华区政府无偿收回，地上建（构）筑物及其附属设施补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中约定。

七、争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决。若协商不成，任何一方有权向该产业用地所在地人民法院提起诉讼。

八、其他事项

（一）本协议所称产值、纳税额的统计核算口径以乙方及其控股50%（含）以上且在龙华区纳统的一级、二级子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。产值统计核算以企业在国家统计局统计联网直报平台上报的相应定报数据作为依据；纳税额指企业依法缴纳的各类税收总额，按照“企业向税务部门缴纳的增值税（不含即征即退税款）

+城市维护建设税+企业所得税+房产税+印花税+城镇土地使用税+车船税+车辆购置税+契税+代扣代缴的员工综合所得个人所得税+50%经税务部门认可的生产企业出口货物免抵退税申报汇总表中当期免抵税额本年累计数-退还增值税留抵税额”计算，统计核算以纳税证明、免抵退申报汇总表等相关材料作为依据。

(二) 本协议所称年期以自然年作为计算方式。

(三) 本协议所称项目固定资产投资强度=项目固定资产总投资÷项目总用地面积；产值能耗=耗电量×折电系数÷项目产值，耗电量以龙华区供电部门出具的电费缴纳单据作为依据，折电系数为 1.229 吨标准煤/万千瓦时。

(四) 本协议履行过程中,甲、乙双方对合同条款的理解不一致时，以甲方的解释为准。

九、协议效力

本协议书一式六份，具同等法律效力，甲乙双方各执三份。

本协议书自甲乙双方签字并盖章之日起生效。

本协议书未尽事宜,按照市、区产业用地用房相关规定处理；政策法规没有规定的，双方通过友好协商解决。双方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。

(此页为签字盖章页)

甲方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

签订日期： 年 月 日

签订地点：