

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440309402004GB00943，宗地号为A922-0832，出让宗地总面积23995.71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：

\_\_\_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91370平方米，包括：地上：厂房65800平方米、宿舍21480平方米、食堂1900平方米、商业1000平方米、文化活动室1000平方米、物业服务用房190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) 文化活动室1000平方米产权归政府，建成后由受让人无偿移交区政府；

(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190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65800平方米、宿舍21480平方米、商业1000平方米、食堂1900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）：

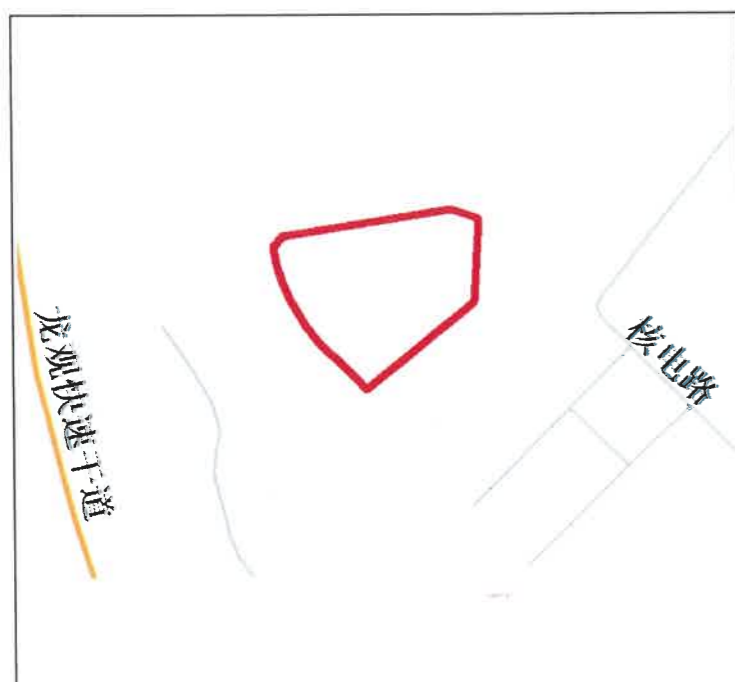
年 月 日

### 界址点坐标

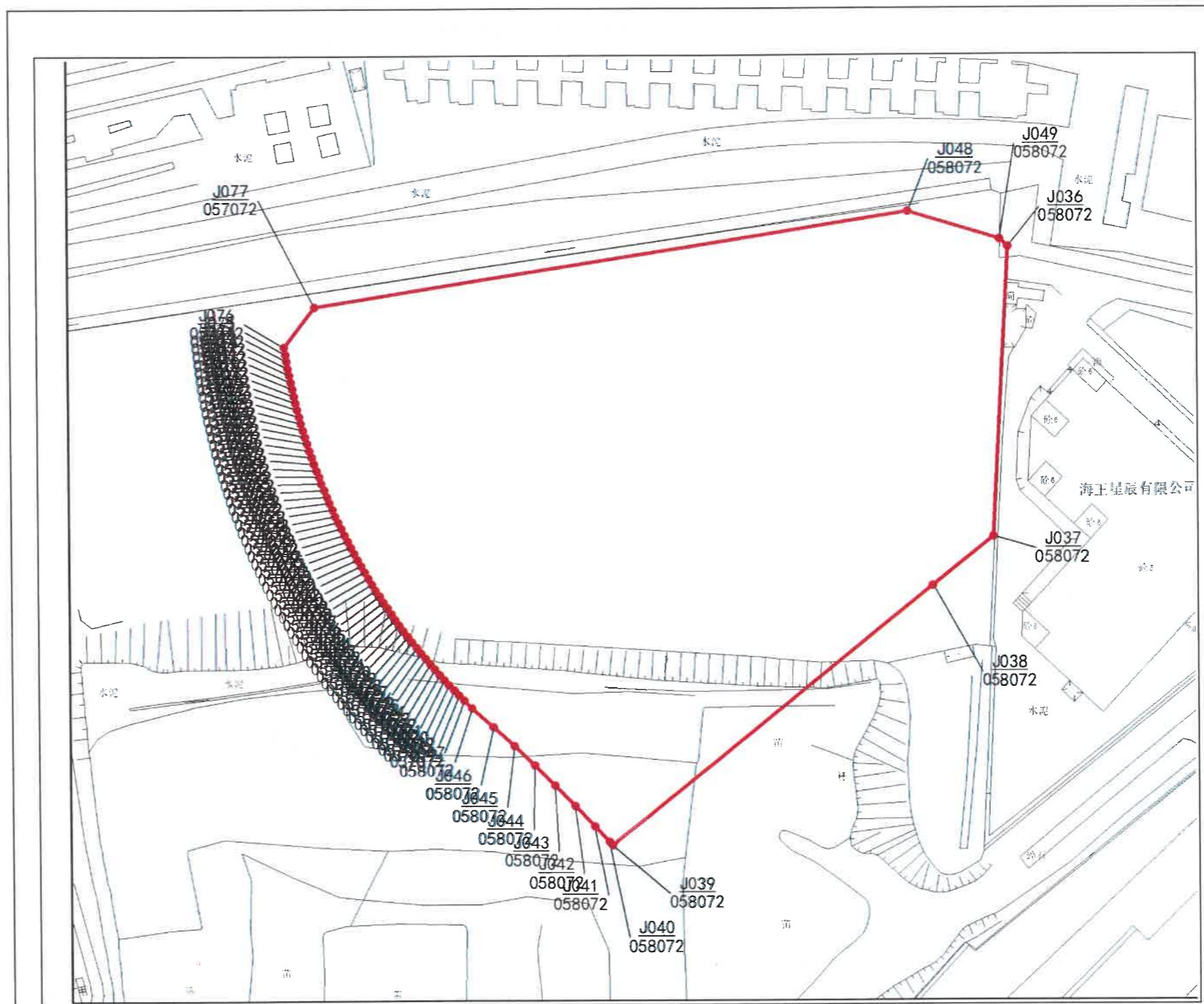
编号	x 坐标	Y 坐标	标志
J036/058072	2513290.58	502154.19	
J037/058072	2513208.56	502149.92	
J038/058072	2513194.69	502132.65	
J039/058072	2513121.26	502041.16	
J040/058072	2513122.22	502040.28	
J041/058072	2513126.67	502036.23	
J042/058072	2513132.49	502030.75	
J043/058072	2513138.23	502025.18	
J044/058072	2513143.88	502019.51	
J045/058072	2513149.44	502013.76	
J046/058072	2513154.90	502007.92	
J047/058072	2513160.27	502001.98	
J019/057072	2513162.46	501999.78	
J020/057072	2513163.89	501998.38	
J021/057072	2513165.33	501997.00	
J022/057072	2513166.79	501995.63	
J023/057072	2513168.26	501994.28	
J024/057072	2513169.75	501992.95	
J025/057072	2513171.26	501991.63	
J026/057072	2513172.78	501990.33	
J027/057072	2513174.31	501989.04	

界址点数量超出本表显示范围, 详情请见坐标附表一

### 位置略图



### 宗地附图



比例尺: 1:1500

土地使用者	招拍挂竞得单位
宗地代码	440309402004GB00943
宗地号	A922-0832
用地面积	23995.71 平方米
土地用途	普通工业用地

测图日期	2016-06-01
制图日期	2023-09-21
制图人	蔡绍弘
审核者	龚代琼







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。



深圳市规划和自然资源局龙华管理局

日期：2023年09月21日

附件 2

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、本协议三方当事人

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：

丙方：

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》）的有关规定及已公示的《        重点产业项目遴选方案》，甲方作为龙华区产业行政主管部门，经甲乙、丙（乙方全资控股股东）三方同意，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）：30年

（上述情况以土地出让合同及其补充协议约定内容为准）

项目名称：智能通信模组全球智造基地项目

准入条件：

（一）产业准入类别：

（二）企业注册地：在深圳市注册的企业法人。

（三）生产技术：竞买申请人在通信技术、射频技术、数据传输技术、信号处理技术等方面拥有专利和技术优势。

（四）产业标准及产品品质：产品通过 ISO9001：2015 质量管理体系和 ISO14001：2015 环境管理体系认证。

### 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和发展要求，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，即在项目建成投产后1年内、投产后每隔5年、出让年期届满前1年进行核查。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。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、丙方限期改正或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、丙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、丙方权利和义务

(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，积极推进智能通信模组全球智造基地项目的投资建设。

(二)乙方竞买取得的上述地块只能用于智能通信模组全球智造基地项目建设。

### (三) 乙方、丙方承诺

1. 乙方在竞得用地后 1 年内开工建设，3 年内建成投产。

2. 乙方上述项目总投资额不低于 139000 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 33717 万元/公顷。

3. 乙方上述项目投产当年土地产出率（项目用地范围内单位土地面积产出的增加值）不低于 21126 万元/公顷，投产后每 5 年及出让年期届满前 1 年土地产出率平均不低于 39110 万元/公顷。

4. 乙方上述项目投产后增加值能耗（单位增加值的能耗量）每年均不高于 0.15 吨标准煤/万元。

5. 乙方签署土地出让合同的当年在深圳市龙华区纳统产值不低于 20 亿元、增加值不低于 2.04 亿元、纳税额不低于 0.5 亿元，且投产前（含投产当年）在深圳市龙华区年均纳统产值不低于 27.56 亿元、增加值不低于 2.90 亿元、年均纳税不低于 0.66 亿元。周期不满 1 年的，按月折算值核算。

6. 乙方在本项目建成投产后当年起，至出让年限届满前一年止，以 5 年为周期，第一个周期在深圳市龙华区纳统产值累计不低于 496.7 亿元、增加值不低于 45.82 亿元、纳税额累计不低于 10.64 亿元；后续每个周期在深圳市龙华区纳统产值/营业收

入/营业额/商品销售额累计不低于 496.7 亿元、增加值不低于 45.82 亿元、纳税额累计不低于 10.64 亿元。周期不满 1 年的，按月折算值核算。

7. 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% 的建筑面积在全年期内不得转让；确有出租需要的，允许一定比例用房租赁给产业链相关企业，出租比例不超过乙方产权建筑面积的 20%，最高出租面积为 18275 平方米，最高租金为出租时市场评估价的 50%；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。

(四) 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。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（包括纳入本区统计的纳税额、产值、增加值、项目土地产出率和增加值能耗等）。

(五) 乙方在项目投产当年后的 30 个自然日内，应就项目投资强度、纳统产值、增加值、纳税额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、增加值和纳税等证明材料。

（六）乙方在投产后（含投产当年）每5年、出让年期届满前1年等阶段后30个自然日内，乙方应就纳统产值、增加值、纳税额、土地产出率、增加值能耗履约情况向甲方提出阶段性核查申请，并向甲方提缴纳统产值、增加值、纳税、土地产出率、增加值能耗等证明材料。

（七）原则上乙方和丙方在全年期内不得转让、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，乙方和丙方可先经甲方同意后进行股权调整。

（八）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。

（九）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。

（十）乙方注册住所、实际经营地、工商税务登记、统计关系若不在深圳市龙华区，应在签署土地出让合同后三个月内迁入

深圳市龙华区。土地出让年期内，乙方注册住所、实际经营地、工商税务登记、统计关系、在龙华区已建及拟建的项目不迁出深圳市龙华区。

(十一) 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。

## 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、丙方的违约责任，将乙方、丙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体及乙方、丙方关联企业列入失信“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、丙方加快建设进度，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，不足一个月的按一个月计算，违约金累计计算，直至该项目建成投产。

### （三）违反投资强度的违约责任

1. 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第（三）款要求的，甲方有权要求乙方、丙方限期补足投资额，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%。

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、丙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）违反土地产出率承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，乙方土地产出率未达到本协议第四条第（三）款要求的，甲方有权要求乙方、丙方支付土地产出率不足部分的 1% 作为违约金，即违约金=（乙方承诺土地产出率-实际土地产出率）×总用地面积×1%。

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、丙方支付土地产出率不足部分的 2% 作为违约金，直至核查土地产出率达到约定要求为止。

3. 经甲方核查，乙方连续三个考核期土地产出率未达到本协议第四条第（三）款要求的，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（构）筑物及其附属设施按残值方式补偿。

### （五）违反增加值能耗承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，该项目每年增加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、丙方支付增加值能耗超标部分能耗费用的 10%作为违约金，即违约金 = (实际增加值能耗 - 乙方承诺增加值能耗) × 实际增加值 × 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、丙方支付增加值能耗超标部分能耗费用的 20%作为违约金，直至核查增加值能耗达到约定要求为止。

#### （六）违反纳税额承诺的违约责任

经甲方核查，乙方在本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、丙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。

#### （七）违反产值承诺的违约责任

经甲方核查，乙方在本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、丙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。

#### （八）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，乙方违反本协议第四条第（三）款约定出租物业的，甲方有权按照乙方违规出租物业市场租金水平的 2 倍收取乙方、丙方违约金，即违约金 = 乙方违规出

租物业市场租金/月×违规出租物业时间月数×2。

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。

#### （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，乙方或丙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，甲方有权要求限期改正，并按该地块出让价款的 20%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正或收到甲方通知之日起 20 日未改正完毕的，甲方可提请土地行政主管部门解除建设用地使用权土地出让合同，无偿收回土地使用权，地上建（构）筑物及其附属设施不予补偿。

#### （十）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、丙方按该地块出让价款的 3%向甲方缴纳违约金；拒不改正的，甲方可提请土地行政主管部门解除土地出让合同，无偿收回土地使用权，地上建筑物及构筑物不予补偿，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》有权将乙方、丙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. 乙方注册住所、实际经营地、工商税务登记、统计关系若不在深圳市龙华区,在签署土地出让合同后三个月内未迁入深圳市龙华区的;在土地出让期内,乙方将注册住所、实际经营地、工商税务登记地、统计关系、在龙华区已建或拟建的项目迁出深圳市龙华区的;

4. 违规抵押建设用地使用权及建筑物,抵押金额超出合同剩余年期地价与建筑物的残值之和的;

5. 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;

6. 不配合房地产项目全链条监管工作的;

7. 其他未按约定的土地使用条件开发利用土地的行为。

(十一) 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、丙方应向甲方缴纳 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、丙方应向甲方缴纳 5 万元违约金,且不因此解除乙方的相关义务。

(十二) 如乙方或丙方存在上述(二)至(十一)违约行为,乙方应在甲方出具通知书 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，丙方承担连带责任。

(十三) 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、丙方违约责任。

## 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，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，建设用地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施由龙华区政府无偿收回。

(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龙华区政府无偿收回，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。

## 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）本协议所称增加值、产值的统计核算口径以乙方、丙方及其控股 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 30 日股权登记状况为准。增加值以收入法计算并按照企业在国家统计局统计联网直报平台上报的相应年份统计年报数据作为计算依据，并以经具备资质的第三方机构出具增加值审计报告作为依据；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定报数据作为依据，纳税额按照“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申报表中当期免抵税额本年累计数-退还增值税留抵税额”计算，统计核算以龙华区税务部门出具的纳税证明作为依据。

（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=项目固定资产投资÷项目总用地面积；土地产出率=项目增加值÷项目总用地面积；地均纳税额=项目纳税额÷项目总用地面积；增加值能耗=耗电量×折电系数÷项目增加值，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，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。

## 九、协议效力

本协议书一式九份，具同等法律效力，甲、乙、丙三方各执三份。

本协议书自甲、乙、丙三方签字并盖章之日起生效。

本协议书未尽事宜，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。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。

（以下无正文）

(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）：

丙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

签订日期： 年 月 日

签订地点：