

深圳市深汕特别合作区产业发展监管协议

宗地号/用地方案号：_____

项目名称：_____

土地出让合同编号：

为加强深圳市深汕特别合作区产业项目建设用地管理，保障产业用地发展要求，实现土地资源的集约利用和优化配置，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），甲方作为深汕特别合作区产业主管部门，受深圳市深汕特别合作区管理委员会委托，与乙方订立本协议以履行监管职责。经甲、乙双方同意，签订本产业发展监管协议。

一、本协议双方当事人

甲方：_____

法定代表人：_____ 职务：_____

地址：_____

电话：_____

乙方：_____

法定代表人：_____ 职务：_____

地址：_____

电话：_____

二、地块基本情况

宗地号/用地方案号：_____

宗地坐落：_____

准入行业类别：_____

土地用途：_____

总用地面积（平方米）：_____

计规定建筑面积（平方米）：_____

项目名称：_____

项目建设内容：_____

项目总投资额（万元）：_____

土地使用年限（年）：_____

三、甲方权利和义务

（一）甲方应根据深汕特别合作区产业政策和发
展要求，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）甲方有权自行或委托专业机构按照本协
议核查项目投资强度、土地产出率、税收强度等
相关指标落实情况，经核验乙方未能达到本协
议所约定指标要求的，甲方有权依约追究乙方
的违约责任。

（三）因政府方面的原因导致乙方项目用地
取得或审批手续延迟，甲方有义务提请土地行
政主管部门等相关部门，申请按有关规定依法
办理乙方项目开、竣工时间延期事宜，延期后
相应考核时间顺延。

（四）因不可抗力因素导致乙方项目用地
取得或审批手续延迟，甲方可提请土地行政主
管部门等相关部门，申请按有关规定依法办理
乙方项目开、竣工时间延期事宜，延期后相应
考核时间顺延。

（五）甲方有权对乙方实行全年期考核监
管，在本协议约定的时间内或甲方认为必要时
对本协议约定事项的履行情况进行核查，核查
时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。

四、乙方权利和义务

(一) 乙方竞买取得的上述产业用地原则上只能用于本协议第二条“地块基本情况”中约定的行业准入、土地用途、项目规划等投资建设。本项目使用的地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后 30 日内向甲方书面报告地块变动情况。逾期未报告的，视作乙方违约，甲方有权责令乙方整改，仍不合格或拒不整改的，按照本协议第五条第（八）款追究乙方的违约责任。

(二) 乙方承诺：

1. 开竣工时间：乙方须在____年____月____日之前开工（即取得用地后____个月内）；在____年____月____日之前竣工（即取得用地后____个月内，以取得《竣工验收备案证》为依据）。

2. 投产及达产时间：乙方须在____年____月____日之前投产（即取得用地后____个月内），____年____月____日之前达产（即取得用地后____个月内）。

3. 投资和产值纳统：乙方须在____年____月____日之前完成固定资产投资纳统（即取得用地后____个月内）；乙方须在____年____月____日之前（即取得用地后____个月内）纳入规模以上工业企业库。

4. 投资强度：项目总投资额不低于_____万元，项目在约定投产时固定资产总投资不低于_____万元，投资强度（固定资产投资额/占地面积）不低于_____元/平方米（宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等）。

5. 土地产出率：项目自符合本协议约定达产时，此后每5年考核一次，土地产出率（年工业总产值/占地面积）平均每年不低于_____元/平方米。

6. 税收强度：项目自符合本协议约定达产时，此后每3年考核一次，年均在合作区缴纳的纳税额（项目年净入库税额/项目用地面积）不低于_____元/平方米。

7. 产值能耗：项目产值能耗（单位工业总产值的能耗量）符合国家、省、市相关政策和法律法规要求，须达到行业先进水平，且不得采用国家和广东省、深圳市明确淘汰的生产工艺技术设备。

以上如遇政府及其他不可抗力原因导致乙方无法在约定时限内开竣工、投达产及纳统的，按相关部门出具的证明文件规定的时间进行顺延。

（三）股权限制：乙方在土地出让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。乙方承诺，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，应当事先与甲方及土地行政主管部门沟通确认，并保证乙方相关股权情况变化不影响本监管协议内容继续履行，经甲方书面同意后进行调整；项目存在特殊情况的，乙方提出申请并由甲方向上报批后进行股权调整。甲方可视情形要求乙方主要股东、实际控制人就上述事项出具承诺书。经甲方核查，乙方有违反上述情形的，甲方有权责令乙方立即整改，仍不合格或拒不整改的，按本协议第五条第（八）

款约定追究乙方的违约责任。

（四）转让出租：乙方需遵照《深圳市国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》）对地块转让、出租等产权限制的相关约定。项目建成后不得出租，特殊情况另行申请，经甲方核查，乙方有违反上述情形的，甲方有权责令乙方立即整改，仍不合格或拒不整改的，按本协议第五条第（八）款约定追究乙方的违约责任。

（五）准入条件：项目须符合国家、深圳产业发展相关政策文件及相关管理制度文件规定。

（六）安全环保：项目须按照有关部门审批、核准、许可的范围等要求开展生产、经营活动。在项目建设和投产后的生产、经营过程中应严格遵守国家、省、市、区安全生产、环境保护等相关法律、法规和标准的规定，以及安全评价、环境影响报告等要求，减少“三废”排放，避免对周边环境造成不良影响（如产生异味等）。

（七）工艺技术：项目须达到国内清洁生产先进水平或行业先进水平，工艺总体水平宜达到国内、国际先进水平，选用安全、高效、节能、低耗的生产设备。

（八）配套支持：乙方须支持深汕特别合作区通讯基础设施、交通、电力、排水等相关公共配套设施建设。

五、违约责任

（一）乙方违反本协议第四条“乙方权利和义务”约定的，甲方有权提请相关部门停止对乙方提供有关优惠政策以及包括但不限于收回乙方已享受的所有扶持奖励等。

(二) 经甲方或甲方委托的专业机构核查, 乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体存在严重失信行为的、出现履约考核未通过情形的, 甲方有权建议相关部门依法将其列入失信核查对象, 并有权及时报送至深圳市公共信用信息管理系统, 通过深圳市信用中心向相关职能部门和社会披露。甲方有权组织相关职责部门依法依规实施联合惩戒。

(三) 若乙方未能按本协议约定时间开工、投资纳统、竣工以及投产的, 甲方有权要求乙方加快建设进度:

1. 超过约定的开工期限未动工开发造成土地闲置的, 甲方可提请土地行政主管部门按照闲置土地相关规定处置。

2. 逾期投资纳统达 1 个月 (含) 以上的, 乙方须按项目国有建设用地使用权出让价款总额的 15% 向甲方支付违约金, 每逾期一个月 (未满 1 个月按 1 个月计算), 违约金翻倍计算, 直至该项目投资纳统。

3. 逾期竣工达 3 个月 (含) 以上的, 乙方每往后逾期 1 个月向甲方支付项目固定资产投资 0.5% 作为违约金 (未满 1 个月按 1 个月计算), 违约金累计计算, 直至该项目竣工。

4. 逾期投产达 3 个月 (含) 以上的, 乙方每逾期 1 个月 (未满 1 个月按 1 个月计算) 支付项目固定资产投资 0.5% 作为违约金, 违约金累计计算, 直至该项目投产。若乙方已因逾期竣工需缴纳违约金, 则开始计算逾期投产违约金的时间相应顺延。

以上情形, 乙方须自甲方出具核查不合格通知书之日起

20 天内向深汕特别合作区管理委员会指定的部门支付，逾期支付违约金达 6 个月（含）以上，甲方有权依法向法院申请强制执行。如乙方因自身经营原因，提出终止履行《出让合同》并申请退还土地的，可免除未缴纳部分违约金（不含强制执行部分）。

（四）投资强度方面

1. 经甲方核查，项目固定资产投资强度未达到本协议第四条第（二）款第 4 项约定的，乙方须自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 天内，向深汕特别合作区管理委员会指定的部门支付固定资产投资强度不足部分的 5%作为违约金，违约金计算标准为（约定固定资产投资强度-实际固定资产投资强度）×用地面积×5%，逾期支付违约金达 6 个月（含）以上，甲方可依法向法院申请强制执行。

2. 经甲方核查不合格满一年再次核查仍不合格的，违约金比例增长至 10%，直至经核查投资强度达到约定要求为止。

3. 如乙方因自身经营原因，提出终止履行《出让合同》并申请退还土地的，可免除未缴纳部分违约金（不含强制执行部分）。

（五）土地产出率方面

1. 经甲方核查，项目土地产出率未达到本协议第四条第（二）款第 5 项约定的，乙方须自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 天内，向深汕特别合作区管理委员会指定的部门支付土地产出不足部分的 1%作为违约金，违约金计算标准为（约定土地产出率-实际土地产出率）×总用地面积×1%，

逾期支付违约金达 6 个月（含）以上，甲方可依法向法院申请强制执行。

2. 如乙方因自身经营原因，提出终止履行《出让合同》并申请退还土地的，可免除未缴纳部分违约金（不含强制执行部分）。

（六）税收强度方面

1. 经甲方核查，项目税收强度未达到本协议第四条第（二）款第 6 项约定的，乙方须自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 天内，向深汕特别合作区管理委员会指定的部门支付税收贡献不足部分作为违约金，违约金计算标准为（约定税收强度-实际税收强度）×用地面积×100%，逾期支付违约金达 6 个月（含）以上，甲方可依法向法院申请强制执行。

2. 如乙方因自身经营原因，提出终止履行《出让合同》并申请退还土地的，可免除未缴纳部分违约金（不含强制执行部分）。

（七）经甲方核查，乙方在本项目的节能环保指标不符合国家、省、市环保政策、法律法规标准和要求的，甲方有权提请生态环境行政主管部门按有关规定追究乙方的法律责任。

（八）乙方未经甲方批准，以转让、出租或者股权变更等方式擅自变更地块产业准入类别（土地用途）或擅自转让建设用地使用权、地上建（构）筑物及其附属设施的，甲方有权责令乙方整改，且乙方应按该地块土地出让金的 20%承

担违约金并向深汕特别合作区管理委员会指定的部门支付。整改后仍不合格或拒不整改的，甲方有权提请土地行政主管部门参照《深圳市经济特区土地使用权出让条例》等法规的有关规定予以处罚。

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，提出终止履行《出让合同》并申请退还土地的，经深汕特别合作区管理委员会批准后，由土地行政主管部门依法按有关规定处理。

（二）强制退出。符合法律法规规定、《出让合同》和本协议规定应当解除《出让合同》情形的，甲方可提请土地行政主管部门按约定或依法无偿收回建设用地和地上建

（构）筑物及其附属设施。但因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当给予乙方合理的补偿。

七、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）本协议所称净入库税额是指企业在深汕特别合作区缴纳的入库税额减除退库税额的净值，包括企业所得税、增值税、营业税、城市维护建设税、消费税、印花税、房产税、城镇土地使用税、个人所得税、土地增值税、耕地占用税、契税等，不包括货物进出口产生的关税和海关代征税以及地方教育费附加、教育费附加等非税收入。

（三）《出让合同》解除的，本协议随之解除。本协议的解除不影响本协议第五条法律责任或任何关于违约条款的效力。

（四）本协议签订并生效后，因政策环境、经济形势等发生变化的，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约定的土地产出效率、产值能耗等内容。

八、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决。协商不成的，应依法向甲方所在地人民法院起诉。

九、协议效力

（一）本协议一式陆份，具同等法律效力，甲乙双方各执叁份。

（二）本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（三）本协议未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

(以下为签署页)

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：_____

附件：乙方股东大会决议书

附件

XXXXXXXXXX 公司

股东决定书

编号：XXXXX

鉴于 XXXXX 公司持有 XXXXXXX 公司 X% 股份，根据《公司法》有关规定及 XXXXX 有限公司章程，股东作出决定如下：

1、同意 XXXXXXX 公司与深汕特别合作区科技创新和经济服务局签订《深汕特别合作区产业发展监管协议》，按协议约定行使相关权利和履行相应义务。

2、承诺在土地出让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。XXXX 公司股东的出资比例、实际控制权以及 XXXX 公司的股权结构、实际控制权不发生变动。

股东（盖章）：XXXXXXXXXX 公司

实际控制人：

X 年 X 月 X 日