

附件3

深龙产监协（ ）第 号

深圳市优质产业空间项目监管协议书

（送审稿）

宗地编号： [罗山地区]01-14、01-15地块

项目名称： 龙岗平湖罗山科技园优质产业空间供给试点项目

项目单位：

土地出让合同编号：

深圳市 龙岗区工业和信息化局 制

深圳市优质产业空间项目监管协议书

甲方（区政府授权单位）：深圳市龙岗区工业和信息化局

法定代表人：_____

职务：_____

电话：_____

地址：深圳市龙岗区清林中路海关大厦11楼

乙方：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

职务：_____

电话：_____

地址：_____

鉴于乙方已于年_____月_____日通过挂牌出让的方式取得深圳市龙岗区宗地号_____的土地使用权。为切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告[]号）相应宗地的企业和项目准入条件要求，保证深圳市龙岗区产业用地发展要求，根据《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》的有关规定，甲方作为龙岗区产业主管部门，受深圳市龙岗区人民政府委托，与乙方订立本协议以履行监管职责。

第一条地块基本情况（以《国有建设用地使用权出让合同》为准）

宗地编号：[罗山地区]01-05地块

土地位置：龙岗区平湖街道

土地用途：新型产业用地（M0）

用地面积（平方米）：58413

容积率：3.12

计入容积率的总建筑面积（平方米）：182500

项目名称：龙岗平湖罗山科技园优质产业空间供给试点项目

土地使用年期（年）：30年

第二条监管内容

（一）注册地址、税务登记地址、统计关系的归属地。（详细内容见第四条第（一）项）。

（二）上述宗地的项目固定资产投资额（包括园区建设工程成本、设备和地价款等）不低于¥5.85亿元（大写：人民币伍亿捌仟伍佰万元整），项目固定资产投资强度（固定资产投资额/用地面积）不低于¥10000元/平方米（大写：人民币壹万元/平方米）。

（三）项目竣工验收时间：自本项目签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起4年内竣工验收，具体以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准。

(四) 项目产值：自本项目竣工验收之日起5个完整会计年度，乙方及园区企业纳入龙岗区统计核算的总产值累计不低于¥17.9亿元（大写：人民币拾柒亿玖仟万元整）。

(五) 税收规模：自本项目竣工验收之日起，5个完整会计年度止，乙方及园区企业在龙岗区纳税总额累计不低于¥2.2亿元（大写：人民币贰亿贰仟万元整）。

(六) 产值能耗：自本项目竣工验收之日起，园区企业投产后产值能耗（工业综合能源消费量/工业总产值）每年不高于0.044吨标准煤/万元。

(七) 本协议所称产值、纳税额以下列第(6)种为统计核算口径。（注：所有纳入统计口径的企业均为注册地在龙岗区的企业）

(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%以上的一级、二级子公司；

(4) 乙方和其全资一级、二级子公司以及乙方实际控制人的全资一级、二级子公司；

(5) 乙方和其控股50%（含）以上的一级、二级子公司以及乙方实际控制人控股50%（含）以上的一级、二级子公司；

(6) 乙方和其控股50%（含）以上的一级、二级子公司以及入驻园区企业。

(八) 建设标准及园区设计需满足深圳市建设类规范标准。

（九）建筑要求：本项目因特殊工艺要求，建设时研发用房、厂房和食堂可按照产业及实际使用需求进行设计，相关经济指标核算不计入核减建筑面积。建筑设计必须符合《绿色建筑评价标准》GB/T50378及深圳市绿色建筑促进办法等规范、标准的要求。

（十）销售对象：产业用房（含研发用房与无污染生产厂房，下同）的销售对象从罗山科技园优质产业空间供给试点项目遴选企业库中按程序经专家评审后选定，优先引进新一代信息技术产业与相关服务业，以及深圳市“20+8”产业集群中的半导体与集成电路、网络与通信、超高清视频显示、智能终端、软件与信息服务、数字创意、新能源、安全节能环保、新材料、可见光通信与光计算等产业集群的优质企业。

（十一）销售价格：本项目产业用房的基准销售价格按照“总成本+微利”原则确定，其中，总成本包括土地成本、建安成本、期间费用（财务费用、管理费用）、相关税费等；微利以总成本为基数，按8%计算。单套产业用房的售价根据基准销售价格结合楼层、朝向等因素拟定，配套用房的销售价格参考市场评估价确定。

（十二）租赁对象：优先从罗山科技园优质产业空间供给试点项目遴选企业库中选取，原则上应为从事新一代信息技术、高端装备制造、数字经济、新材料、绿色低碳等战略性新兴产业，拥有较强科技创新实力和先进自主技术成果的成长型企业

和科研机构，或为上述单位提供服务的现代服务业企业和机构。

（十三）租赁价格：本项目产业用房的基准租赁价格按照“总成本+微利”原则确定，租金价格参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格。

（十四）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不动产剩余年期的建（构）筑物残值。

（十五）产业配套服务与园区运营管理。（详细内容见第四条第（十一）项）。

（十六）若遇行业性衰退、经济系统性风险或国家税收政策重大调整，相关年度的经济贡献指标报区政府同意后可以进行调整。（注：本项目是否受行业性衰退、经济系统性风险或国家税收政策重大调整影响，以国家出台的政策性文件或由国家高端智库组织专家论证会出具的意见为准。）

第三条甲方权利和义务

（一）甲方应根据深圳市和龙岗区的产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）甲方有权对乙方上述项目的建设进展情况进行监管。

（三）本项目竣工验收前，甲方有权指出乙方建设中存在的问题并提出处理意见。

第四条乙方权利和义务

（一）乙方应在参与该宗地的土地竞买后，应以乙方或其全

资子公司作为本项目的运营主体。乙方或其全资子公司注册地址、税务登记地址及统计关系归属地为龙岗区。在土地使用期内，未经龙岗区人民政府同意，不得将注册地址、税务登记地址及统计关系归属地迁出龙岗区。

（二）乙方取得上述产业用地的土地使用权后必须按照本协议约定的有关内容进行开发建设。

（三）乙方须按照竞买土地后签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定的时间开发利用土地。

（四）乙方在签订《国有建设用地使用权出让合同》后，应按季向甲方报告项目建设进展情况，直至项目投产。

（五）建筑设计必须符合《绿色建筑评价标准》GB/T50378及深圳市绿色建筑促进办法等规范、标准的要求。

（六）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。

（七）物业移交要求：如存在物业移交情况，乙方应在本宗地建设项目竣工验收前与区政府或其指定部门签订相关物业的移交协议。

（八）乙方可对本宗项目中50%产业用房进行分割销售，但销售对象从罗山科技园优质产业空间供给试点项目遴选企业库中选取，按程序经专家评审、区产业部门及区相关议事机构审议后确定。乙方需配合区产业主管部门开展销售对象遴选工作，包括但不限于发布报名公告、企业调研、专家评审等工作。

（九）乙方在对本宗项目产业用房进行分割销售时，需与区产业主管部门、购房企业签订三方《产业发展监管协议书》，对购房企业进行约定，包括但不限于：产业准入条件、产出效率、企业贡献、节能环保、二次转让条件、退出机制、抵押限制、强制执行、违约责任、失信行为惩戒等相关条款。

（十）乙方可对本宗项目中50%不得转让的产业用房进行出租，租赁对象、租赁价格按照前述第二条第（十二）项、第（十三）项执行，由乙方与后续园区入驻企业签订包括但不限于产值、税收等内容的产业发展监管协议，并对入驻企业进行监管。

（十一）乙方应在本项目内开展产业服务及园区运营相关工作，打造数字化、智能化、绿色化的产业空间。包括但不限于：建设数字化监控管理的园区，园区各项指标可进行可视化统计分析；建设智能化的出行系统及远程办公系统，提高入园企业出行效率及办公效率。

第五条违约责任

（一）违反投资强度的违约责任

1. 项目建成竣工验收后，经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议第二条第（二）项要求的，甲方有权要求乙方限期补足投资额，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。

3. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内缴纳违约金。

（二）违反产值的违约责任

项目自竣工验收之日起5个完整会计年度，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方项目产值达不到本协议第二条第（四）项约定要求的，甲方有权要求乙方支付不足部分的1%作为违约金，即违约金=（乙方承诺产值-实际产值）×总用地面积×1%。

（三）违反税收贡献承诺的违约责任

1. 项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，乙方自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起5个完整会计年度止，累计在龙岗区缴纳的纳税额未达到本协议第二条第（五）项承诺值要求的，甲方有权要求乙方支付纳税额的差额作为违约金，即违约金=乙方承诺纳税额-实际纳税额。

2. 乙方应自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内缴纳违约金。

（四）违反地址要求的违约责任

经甲方核查，乙方未履行承诺在规定时间内完成在龙岗区注册的手续，自甲方出具核查不合格通知书之日起20个自然日内，乙方应按该地块土地出让金的5%向甲方缴纳违约金，且乙方仍需

按甲方要求在限期内完成公司注册手续。

（五）违反产值能耗承诺的违约责任

项目建成投产后，经甲方核查，除因不可抗力外，该项目每年产值能耗未达到本协议第二条第（六）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×电价×10%。

（六）针对乙方违反本项目遴选方案或违反本协议的其他的不同违约行为，甲方有权责令其限期改正；对未按要求改正的，甲方有权建议有关部门依照有关规定予以处罚。

第六条退出机制

（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《国有建设用地使用权出让合同》并请求退还土地的，乙方报经区政府批准后，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），由土地主管部门收回建设用地使用权，地上建（构）筑物的补偿方式在《国有建设用地使用权出让合同》中予以明确：

1. 超过《国有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，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人；

2. 超过《国有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，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人。

报经区政府未获批准的，如拒不履行土地供应方案的，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、《国有建设用地使用权出让合同》和本协议规定应当解除《国有建设用地使用权出让合同》情形的，乙方的建设用地使用权报经有批准权的人民政府同意后，由土地主管部门收回土地使用权，地上建（构）筑物补偿方式在《国有建设用地使用权出让合同》中明确。

第七条法律适用与争议解决

（一）本协议的适用法律为中华人民共和国的法律。

（二）凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决。若协商不成，可向项目用地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（三）本协议所称产值、纳税额等相关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。

第八条协议书效力

（一）本协议书一式伍份，具同等法律效力，甲方执贰份，乙方执叁份（分送土地主管部门壹份）。

（二）本协议书自甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效。

（三）本协议书未尽事宜，双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。

【以下无正文】

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

签订日期： 年 月 日

签订地点：