

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440310201011GB00523，宗地号为G14316-0122，出让宗地总面积9840.88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 39363.5 平方米，包括：厂房39363.5 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)        / 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** 本宗地范围内配套建设的        / 等，移交方式及接收部门按本合同所附的任务书或协议书（附件3）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，建成后由受让人有偿移交        / ；

(三) 其他:        / 。

有偿移交的价格标准按照我市有关规定执行，没有规定的按成本价移交。

**第十三条** 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，厂房39363.5平方米限整体转让， / 不得转让。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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。

**第十六条** 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。

**第十七条** 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。

**第十八条** 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。

**第十九条** 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。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 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

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 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

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 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

**第二十九条** 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。

**第三十条** 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。

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 本合同附件3所附的深圳市公共住房建设和管理任务书、深圳市总部项目产业发展监管协议或深圳市产业发展监管协议、深圳市城市更新项目实施监管协议和创新型产业用房监管协议等任务书或协议书（以下统称“本合同附件任务书或协议书”）签订生效后，与本合同具有同等法律效力。本合同附件任务书或协议书后续内容变更不涉及调整本合同相关条款内容的，只需签订任务书或协议书的补充协议。

受让人应当按照本合同附件任务书或协议书约定履行义务。未按约定履行义务的，应按照本合同所附任务书或协议书约定承担违约责任，按照本合同所附任务书或协议书约定应当解除本合同的，由签订本合同所附任务书或协议书的主管部门报原批准土地供应方案的人民政府（新区管委会）批准后，转出让人解除本合同，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。本合同所附任务书或协议书另有约定的按其约定执行。

## 第七章 适用法律及争议解决

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 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

**第三十六条** 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。

**第三十七条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为本合同的附件。

**第三十八条** 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。

**第三十九条** 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。

**第四十条** 本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

**第四十一条** 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。

#### **第四十二条 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次受让人的，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：深圳市坪山区产业发展监管协议。

草稿

坪山

2026-03-19

出让人（章）：深圳市规划和自然资源局坪山管理局

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



规划设计要点批复表

项目名称	坑梓街道金沙地区招拍挂出让工业用地一（暂定名）	项目代码	
用地单位		设计要点编号	CA-PS202600270
用地位置	坑梓街道丹青路与临峰路交汇处东南侧	是否已批标准地名	否
选址意见书编号	无	宗地号	G14316-0122
用地方案号	无	用地性质	普通工业用地
总用地面积：9840.88m <sup>2</sup>		其中：建设用地面积：9840.88m <sup>2</sup>	绿地面积：m <sup>2</sup>
		道路用地面积：m <sup>2</sup>	其他用地面积：m <sup>2</sup>

## 建设用地项目规划设计满足下列要求

一用 指地 标面 按积 建计 设算	1、规定容积率≤4.0	2、规定建筑面积：39363.5m <sup>2</sup>
	新建规定建筑面积39363.50m <sup>2</sup> ，其中： 厂房：39363.50m <sup>2</sup> 。	
（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率）		
二总 体布 局及 城市 设计 要求	1、建筑覆盖率 ≤50%。 2、建筑高度：多层或高层。 3、绿化覆盖率 ≥20%。 4、建筑间距：满足深标及相关规范要求。 5、建筑退线：一级 ≥6 米，二级 ≥9 米。 ----- 其他： 其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。	
三市 政设 施要 求	1、车辆出入口：周边道路。	
	2、人行出入口：周边道路。 公共通道出入口：。	
	3、机动车泊位数：辆（自用辆，公用辆）。 自行车泊位数：辆。	
	4、室外地坪标高：结合周边市政路和场地标高确定。	
	5、给水/雨水/污水接口：接周边市政路，生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道。	
	6、中水接口：。	
	7、燃气接口：接周边市政路。	
	8、电源/通讯：接周边市政路。	

	<p>9、其他：</p> <p>1、宗地号：G14316-0122，宗地代码：440310201011GB00523。</p> <p>2、建筑方案设计应落实《深圳经济特区绿色建筑条例》及《深圳市绿色建筑促进办法》的相关要求。</p> <p>3、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、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，年径流总量控制率应大于等于62%。</p> <p>5、项目应当落实装配式建筑有关政策，满足《深圳市装配式建筑评分规则》等新型建筑工业化建造方式的要求。</p> <p>6、本项目涉及地质灾害中易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好地质灾害防治措施。</p> <p>7、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。</p> <p>8、应设置电动自行车集中充电区域，原则上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%。</p> <p>9、其他未标注事项应符合《深标》及相关规范要求。</p>
其他事项告知栏	
告知提示栏的内容系根据行业主管部门（单位）需求，在提供建设用地规划设计要点时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门（单位）承担。	
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后续正式核发的建设用地规划许可证为准。	

编制单位： 深圳市规划和自然资源局坪山管理局

编制时间：



附件 1

深坪产监协〔2026〕第 号

## 深圳市坪山区产业用地 建设和使用监管协议书

宗地编号/用地方案号:  G14316-0122 号宗地

项目名称: \_\_\_\_\_

项目单位: \_\_\_\_\_

土地出让合同编号: \_\_\_\_\_

根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》(深府规〔2025〕1号)，为保障坪山区产业发展用地需求，切实履行产业监管相关要求，甲方代表深圳市坪山区人民政府，与乙方协商一致，订立此协议。本协议作为建设用地使用权出让合同(合同编号：深地合字号)的附件。

### 一、本协议双方当事人

甲方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

乙方(土地竞得者)：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

### 二、地块基本情况

宗地编号/用地方案号：\_\_\_\_\_

土地位置：深圳市坪山区坑梓街道金沙社区临峰路与丹青路交汇处东南侧

土地用途：普通工业用地(M1)

总用地面积(平方米)：9840.88

总建筑面积（平方米）： 39363.5

产业准入类别： 生物产业

项目名称： \_\_\_\_\_

土地使用年期（年）： 20年

### 三、甲方权利和义务

（一）甲方根据深圳市和坪山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）本协议约定项目投产后1年内、投产后每隔5年、使用年期届满前1年等阶段，甲方有权自行或委托专业机构对本协议约定事项的履行情况进行核查；乙方应当配合，提供核查所需的文件、资料和数据等。

除上述定期核查外，本协议履行期间，甲方可根据乙方履约情况随时展开核查，或调整履约核查的时间和频率，确保乙方各项义务得到全面履行。

（三）履约核查未通过的，甲方有权要求乙方限期进行整改。若乙方违反本协议有关约定，甲方有权追究乙方的违约责任。

### 四、乙方权利和义务

（一）乙方承诺，本宗地只能用于本协议第二条“地块基本情况”中约定项目的建设。

（二）乙方承诺：

#### 1. 项目投产：

乙方承诺按照土地使用权出让合同约定开竣工期开发建设，加

快投产。项目投产时间为项目取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后6个月内。

## **2. 固定资产投资强度：**

截至项目投产后1年，项目总固定资产投资额不低于19681万元。固定资产投资额包括厂房、设备和地价款等。

## **3. 增加值贡献率和税收贡献率：**

从签订建设用地使用权出让合同当年至项目投产当年（含投产当年全年度），乙方的增加值贡献率（项目年收入法增加值/项目总建筑面积）年均不低于4200元/平方米；乙方的税收贡献率（项目年纳税额/项目总建筑面积）年均不低于500元/平方米。

项目投产后5年（不含投产当年），乙方的年均增加值贡献率不低于4500元/平方米，乙方的年均税收贡献率不低于700元/平方米。

若乙方在竞得本宗地前，在坪山辖区内已持有工业及其他产业用地的，上述项目建筑面积为乙方在坪山区持有的全部工业及其他用地的建筑面积总和（建筑面积以乙方与深圳市规划和自然资源部门签订的建设用地使用权出让合同为准）。

**4. 产值能耗：**乙方上述项目投产后产值能耗（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。

## **5. 股权变更限制：**

乙方及主要股东、实际控制人不得擅自以股权转让或变更的方

式变相转让建设用地使用权、地上建（构）筑物及其附属设施。本协议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。本协议所称企业控股权或实际控制权是指股权比例达到 50%以上或虽不足 50%但对公司决策具有重大影响的情形。

如因经营需要，在不导致控股权和实际控制权发生变更的前提下，经甲方书面同意后可进行股权调整/乙方书面报告甲方后可进行股权调整，并同步将股权调整信息书面告知土地主管部门。上述股权调整具体类型包括但不限于股权转让、增资、减资等任何变更情形。

#### **6. 出租限制：**

项目建成后原则上不得出租，确有出租需要的，乙方应当向甲方提交书面出租申请，经甲方批准后允许一定比例用房出租，出租比例最高不超过建筑面积的 20%，并应当签订产业发展监管协议的补充协议明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。

#### **7. 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。

#### **8. 转让、分证限制：**

以出让方式供应的一般产业项目用地，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限整体转让或不得转让，初始登记后不得办理分证。

## 五、违约责任

(一) 经核查, 乙方出现下列情形的, 应承担相应违约金, 乙方应自甲方发出《催缴通知书》之日起 20 个自然日内 (或《催缴通知书》载明的期限内) 缴清:

1. 乙方不配合甲方核查的, 每次应向甲方支付 20 万元违约金, 且不因此解除乙方的配合核查义务。

### 2. 违反投产时间的违约责任:

经甲方核查, 除因不可抗力外, 乙方未在协议约定项目投产时间内投产的, 甲方有权要求乙方每逾期 1 个月支付承诺的固定资产投资额的 1% 作为违约金, 直至该项目投产。

### 3. 违反固定资产投资额约定的违约责任:

经甲方核查, 乙方项目实际固定资产投资额未达到本协议约定要求的, 甲方有权要求乙方支付固定资产投资额不足部分的 5% 作为初次违约金。乙方履约核查不合格每满一年, 甲方有权再次组织核查, 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额不足部分的 5%, 直至经核查固定资产投资额达到约定要求为止。

固定资产投资额不足部分的 5% = (约定固定资产投资额 - 实际固定资产投资额) × 5%。

### 4. 违反增加值贡献率约定的违约责任:

经甲方核查, 从签订建设用地使用权出让合同当年至项目投产当年、投产后 5 年乙方纳入坪山区的增加值贡献率未达到本协议第四条第 (二) 款第 3 项约定的, 甲方有权要求乙方按照以下标准承

担违约责任：

(1) 增加值贡献率达到承诺值的 70%及以上但未达到 100%的，甲方有权要求乙方向甲方支付增加值贡献率违约金，具体计算方式如下：

增加值贡献率违约金=（核查期内企业承诺形成的年均增加值贡献率-核查期内企业实际形成的年均增加值贡献率）×乙方在坪山辖区持有的工业及其他产业用地总面积×核查年期×5%。

(2) 增加值贡献率达到承诺值的 50%及以上但未达到 70%的，甲方有权要求乙方支付增加值贡献率违约金，具体计算方式如下：

增加值贡献率违约金=（核查期内企业承诺形成的年均增加值贡献率-核查期内企业实际形成的年均增加值贡献率）×乙方在坪山辖区持有的工业及其他产业用地总面积×核查年期×10%。

(3) 增加值贡献率未达到承诺值的 50%的，甲方有权要求乙方支付增加值贡献率违约金，同时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，收回建设用地使用权，具体按照本协议第六条第（二）款强制退出处置。违约金具体计算方式如下：

增加值贡献率违约金=（核查期内企业承诺形成的年均增加值贡献率-核查期内企业实际形成的年均增加值贡献率）×乙方在坪山辖区持有的工业及其他产业用地总面积×核查年期×10%。

#### 5. 违反税收贡献率约定的违约责任：

经甲方核查，从签订建设用地使用权出让合同当年至项目投产当年、投产后 5 年乙方的税收贡献未达到本协议第四条第（二）款

第3项约定的，甲方有权要求乙方支付税收贡献率违约金。

税收贡献率违约金=（核查期内企业承诺形成的年均税收贡献率-核查期内企业实际形成的年均税收贡献率）×乙方在坪山辖区持有的工业及其他产业用地总面积×核查年期。

#### **6. 违反权利限制的违约责任：**

在土地出让年期内，经核查，乙方违反本协议第四条第（二）款第5项约定或《管理办法》规定，擅自转让或变更股权、需经甲方同意而未经同意调整股权的，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，经区政府审定后，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。

#### **7. 违反出租限制约定的违约责任：**

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方违反本协议第四条第（二）款第6项约定出租物业的，甲方有权要求乙方限期改正，并有权按照乙方违规出租物业租金的2倍收取违约金，即违约金=乙方违规出租物业租金/月×违规出租物业时间月数×2。

#### **8. 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，乙方违反本协议第四条第（二）款第7项约定进行抵押的，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。

#### **9. 违反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，违反本协议第四条第

(二) 款第 8 项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，经坪山区人民政府审定后，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。

(二) 乙方违反本协议约定，不配合整改或拒不支付违约金的：

甲方有权通知相关部门，针对乙方在与本协议约定项目相关的政府资助扶持、住房保障等，将乙方的不良履约记录作为评价因素并依法依规做出决定，直至整改合格或违约金付清为止。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，按照相关规定将乙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体列入严重失信主体名单，会同各相关职能部门依法依规实施联合惩戒。

(三) 乙方出现下列情形之一的，甲方报坪山区人民政府同意后，有权解除本协议并通知深圳市规划和自然资源局坪山管理局，由深圳市规划和自然资源局坪山管理局解除建设用地使用权出让合同：

1. 乙方违反本协议约定，不配合整改或拒不支付违约金。
2. 乙方实际完成的增加值贡献率未达到承诺值的 50%的。
3. 乙方擅自改变本宗建设用地用途的。
4. 乙方在经营生产过程中严重违反国家、省、市环保、安全生产、能耗等相关法律法规和政策要求，并拒不改正或整改后未达标的。
5. 乙方变相转让（以股权转让或变更的方式）建设用地使用权、

地上建（构）筑物或其附属设施，并拒不改正的。

因法律法规规定或建设用地使用权出让合同约定的其他情形，该宗建设用地的建设用地使用权出让合同被解除的，本协议一并解除。

## 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或运营的，在履行相关违约责任后，可申请解除建设用地使用权出让合同及本协议。经甲方报坪山区人民政府批准后，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。

经甲方报坪山区人民政府未获批准的，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。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。

## 七、争议解决方式

因本协议所产生纠纷的，双方首先应友好协商解决。凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，如果双方经友好协商未能解决的，可以申请调解。调整不成的，乙方有权向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

乙方未按照本协议约定履行义务，经甲方催告后仍不履行的，甲方可以作出要求乙方履行协议的书面决定。乙方在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行的，甲方可以向人民法院申请强制执行。

## 八、其他

（一）本协议有效期内，市级有关政策发生变化的，按照市级最新政策执行。

（二）非特别注明的情况下，本协议条款货币种类均为人民币。

（三）本协议中乙方应达到的固定资产投资额、增加值贡献率、税收贡献率，履约核查时以乙方、乙方或乙方的实际控制人在坪山区注册的一级、二级子公司（如乙方及乙方的实际控制人直接或间接持股低于 50%的，乙方或乙方的实际控制人应为该一级、二级子公司直接或间接最大股东）在坪山区的统计核算为口径。

股权关系以核查年度上年 12 月 31 日的股权登记状况为准。

对已纳入其他产业发展监管协议考核范围的乙方或乙方的实际

控制人在坪山区注册的一级、二级子公司，其已纳入其他产业发展监管协议考核范围的固定资产投资额、增加值和税收贡献，不得重复计入乙方的统计范围。

（四）项目固定资产投资额、增加值以具备相应资质的独立第三方机构出具的审计报告为依据（由乙方提供），以甲方复核为准。

（五）收入法增加值核算包括劳动者报酬、生产税净额、固定资产折旧、营业盈余。

（六）项目纳税额以税务机关出具的“完税证明”为准（依税款缴纳时间计算），包括企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税、地方教育附加、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费、个人所得税、出口货物增值税“免抵”税额调库当期累计数，不含关税及向海关缴纳的增值税。

（七）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。

（八）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。

（九）本协议签订并生效后，因政策环境、经济形势等发生变化或因不可抗力导致乙方不能正常履约的，经区政府审定后，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约定的土地产出效率、产值能耗等内容。未经区政府审定，相关调整以及

补充协议无效，乙方完全知悉上述要求。

（十）乙方同意，本协议约定内容涉及其他政府行政部门的，该政府行政部门有权直接依据本协议向乙方主张或行使职权。

## **九、协议书效力**

（一）本协议书一式捌份，具有同等法律效力，甲方执贰份，乙方执叁份，深圳市规划和自然资源局坪山管理局执叁份，作为该宗建设用地使用权出让合同的附件。

（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，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等法律效力。

（四）本协议由委托代理人签署的，应出具授权委托书材料。

（以下无正文）

(本页为签署页)

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：\_\_\_\_\_