



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：  G14318-0131

土地位置：  坪山区坑梓街道沙田社区坪山大道与锦绣东路交汇处东南侧（深圳市欧舒特汽车公司南）

土地用途：  普通工业用地

总用地面积（平方米）：  14994.77 m<sup>2</sup>

总建筑面积（平方米）： 48056 m<sup>2</sup>

产业准入类别： 新一代信息技术

项目名称： \_\_\_\_\_

土地使用年期（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：

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 30000 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 3800 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 450 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 4750 元/平方米，乙方的年均税收贡献率不低于 563 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：\_\_\_\_\_