**深 产监协〔2020〕第 号**

**总部项目产业发展监管协议**

**（联合竞买市总部企业）**

宗地编号：

项目名称：龙华超级商业中心总部项目

土地出让合同编号：

深圳市 制

甲方：

法定代表人：

地址：

联系部门：

联系部门负责人：

联系部门地址：

乙方：

统一社会信用代码:

法定代表人：

地址：

联系部门：

联系部门负责人：

联系部门地址：

丙方：

统一社会信用代码:

法定代表人：

地址：

联系部门：

联系部门负责人：

联系部门地址：

为保障深圳市总部项目发展用地，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《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号，以下简称《管理办法》）、《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》（深府规〔2017〕7号，以下简称《实施办法》）的有关规定及已公示的《龙华超级商业中心总部项目遴选方案》,经甲、乙、丙（乙方控股股东或其实际控制人）三方同意，签订本发展监管协议。

一、地块及项目基本情况

宗地编号：龙华新城核心地区01-01-01地块

土地位置：龙华区民治街道

土地用途：商业用地+二类居住用地

项目所在地块总面积（平方米）：4.39万平方米

总建筑面积（平方米）：总部项目建筑面积约5.6万平方米

项目名称：龙华超级商业中心总部项目

土地出让年期：40年

以上内容均以土地出让合同为准。上述地块用地功能为商业用地+二类居住用地，本协议监管约定项目为总部项目中的总部办公部分（建筑面积约3.5万平方米），其余建设项目按相关法律法规进行监管。

二、甲方权利和义务

（一）甲方应在法律、法规允许范围内，根据深圳市产业发展战略和总部经济政策，为乙方的总部用地项目提供指导性服务。

（二）甲方应当对乙方和丙方实行全出让年期考核监管，在乙方于本协议约定承诺期届满后1年内、承诺期届满后每隔5年、出让期届满前1年内等阶段对本协议约定事项的履行情况进行核查，如乙方、丙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、丙方的责任。

1. 乙方、丙方的权利和义务

（一）乙方应当遵循《管理办法》和《实施办法》的规定，按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进总部项目的投资建设。

（二）乙方竞买取得的上述地块只能用于龙华超级商业中心总部项目及其配套设施的建设。

（三）乙方承诺：

1. 产值规模（营业收入）：乙方在龙华超级商业中心总部项目建成运营之日的自然年度起5年内，即2023年1月1日至2027年12月31日（以下简称“承诺期”），乙方、乙方关联公司、仓储式品牌商业累计纳入深圳市龙华区统计核算的产值规模（营业收入）不少于150亿元。

乙方自遴选之日起，应保持纳入深圳市龙华区统计核算的产值规模（营业收入）适度增长。

2、形成地方财力规模：乙方在龙华超级商业中心总部项目建成运营之日的自然年度起5年内，即2023年1月1日至2027年12月31日（以下简称“承诺期”），乙方、乙方关联公司、仓储式品牌商业累计在深圳市形成地方财力不少于9.55亿元。

（四）实缴注册资本限制：乙方在土地出让年期内实缴总注册资本不低于1.1亿美元。

（五）转让或出租限制：乙方的总部办公项目建成后，项目中总部办公的100%建筑面积在全出让年期内不得转让，其中60%的建筑面积为自用部分（以下简称自用部分建筑），自用部分建筑不得出租，其余部分为非自用部分建筑。非自用办公用房由区政府作为政策性优惠商业办公用房，用于引进与总部企业相关的上下游企业入驻。自用部分及非自用部分建筑中的办公用房面积和分布位置须相对集中，具体分布位置在项目报建时由甲方予以明确。项目配套建设的商务公寓（如有）在全出让年期内不得转让。

（六）股权变更限制：乙方、丙方在全出让年期内均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。

上述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。

（七）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合同剩余地价与建筑物残值之和。

（八）强制执行：人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，原建设用地使用权出让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，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府回购。

1. 乙方、丙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》规定核查本协议承诺的实缴注册资本、产值规模（营业收入）、形成地方财力规模、转让或出租等情况。

（十）乙方、乙方关联公司注册地位于深圳市的控股子公司的注册住所、工商税务登记、统计关系若不在深圳市龙华区，应在签署建设用地使用权出让合同后三个月内迁入深圳市龙华区。

土地使用年期内，乙方、乙方关联公司注册地位于深圳市龙华区的控股子公司的注册住所、工商税务登记、统计关系、在深圳市龙华区已建及拟建的总部项目不迁出深圳市龙华区。

四、履约核查内容及违约责任

（一）履约核查内容及一般违约责任

甲方有权组织相关部门按照本协议约定及《管理办法》规定内容，对乙方、丙方实行全出让年期考核监督，进行履约情况核查。若经甲方核查，乙方、丙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、丙方违约责任，将乙方、乙方关联公司、丙方及各自法人代表列入失信“黑名单”，并报送至市公共信用信息管理系统，会同各相关职责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）违反实缴注册资本的违约责任

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方实缴注册资本未达到本协议第三条（四）项要求的，甲方有权要求乙方限期补足；限期内拒不补足的，甲方按照乙方承担的该地块土地成交价的1‰向乙方收取违约金。

（三）违反产值规模（营业收入）承诺的违约责任

承诺期届满时，经甲方核查，乙方、乙方关联公司、仓储式品牌商业实际累计纳入深圳市龙华区统计核算的产值规模（营业收入）未达到本协议第三条（三）项第1点承诺要求的，甲方有权按照乙方承担的该地块土地成交价的2‰向乙方收取违约金。

（四）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，乙方违反本协议第三条（五）项约定出租物业的，甲方有权按照乙方违规出租物业市场租金水平的2倍收取违约金。违反本协议第三条（五）项约定转让本项目物业的，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）违反形成地方财力约定的违约责任

1.若经甲方核查，在乙方承诺期届满时，如乙方在承诺期内实际年均形成地方财力达到《实施办法》第三条（一）项规定条件，但乙方、乙方关联公司、仓储式品牌商业累计未达到承诺年均形成地方财力的，按照以下要求承担违约责任：

（1）达到承诺年均形成地方财力的70%及以上但未达到100%的，乙方应当支付违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）。未如期缴纳违约金的，违约金按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（2）达到承诺年均形成地方财力的50%及以上但未达到70%的，乙方应当支付违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）×2。未如期缴纳违约金的，违约金按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（3）未达到承诺年均形成地方财力的50%的，乙方除支付违约金外，甲方有权回购不少于50%的自用部分建筑和全部非自用部分建筑，回购价按照审计部门审定的成本价确定。违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成地方财力-承诺期内企业实际形成地方财力）×2。未如期缴纳违约金的，违约金按银行同期贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

2.若经甲方核查，在乙方承诺期届满时，乙方实际年均形成地方财力未达到《实施办法》第三条（一）项要求的，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，建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

3.若经甲方核查，承诺期届满后，在任一土地出让年期考核阶段内，乙方实际年均形成地方财力未达到《实施办法》第三条（一）项要求的，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，建设用地使用权无偿收回，其自用及未转让部分建筑采取残值方式补偿。

（六）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、丙方未按本协议第三条（六）项约定或《管理办法》规定擅自转让或变更股权的，甲方有权要求乙方和丙方限期改正，同时乙方应按乙方承担的该地块土地成交价的5%向甲方缴纳违约金。限期内拒不改正的，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，地上建筑物及构筑物不予补偿。

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方未按本协议第三条（七）项约定或《管理办法》规定，违反抵押限制要求的,甲方有权要求乙方限期改正，同时乙方应按乙方承担的该地块土地成交价的5%向甲方缴纳违约金。拒不改正的，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，地上建筑物及构筑物不予补偿。

在土地出让年期内，经甲方核查，乙方、乙方关联公司未按本协议第三条（十）项约定或《管理办法》规定，未及时迁入深圳市龙华区或违约迁出的,甲方有权要求乙方限期改正。拒不改正的，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，地上建筑物及构筑物不予补偿。

五、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经原批准土地出让方案的人民政府批准后，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），由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。

报经原批准土地出让方案的人民政府后未获批准的，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政府无偿收回。

1. 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。

六、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）本协议所称产值规模（营业收入）、形成地方财力的统计口径以企业（含分支机构）及其控股50%（含）以上在本市注册的一级、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31日股权登记状况为准。下属公司已取得总部用地或提出申请总部用地的，该下属公司在本市统计核算的产值规模（营业收入）和形成地方财力不再重复计入统计范围。

（三）本协议所称形成地方财力是指企业在深圳市缴纳的税款入库期内，企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税、地方教育费附加、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费计入地方分成部分。

（四）本协议所称产值规模（营业收入）、形成地方财力的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。

（五）本协议所称的乙方关联公司是指受丙方实际控制且纳入丙方合并财务报表的企业（本协议正式签署时，应明确乙方关联企业名单并在此列明）。

七、争议解决方式

因履行本协议引起争议的，由三方协商解决；若协商不成，任何一方有权向该总部项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议书一式七份，具同等法律效力，甲方执二份，乙方执三份（分送土地主管部门一份），丙方执二份。

（二）本协议书自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

（三）本协议书未尽事宜，三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。

（四）甲方知悉，乙方与联合竞买主体（以下简称“联合方”）联合竞得意向地块的建设用地使用权，且联合方将在本协议签订之日与甲方单独签订一份发展监管协议。甲方同意并确认，乙方和联合方各方的责任和义务根据各自与政府签订的发展监管协议履行，各自承担责任。乙方不应因联合方违反其与政府签订的发展监管协议而承担本协议约定之外的责任。为免疑义，如果甲方因联合方违反其与政府签署的发展监管协议而选择根据联合方签署的发展监管协议的条款对联合方采取行动或要求土地主管部门无偿收回联合方的建设用地使用权的，该等行动仅对联合方具有效力，且不应影响乙方或乙方在本协议及其签署的建设用地使用权出让合同项下的权利和义务。

（以下为签署页）

甲方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

丙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）：

签订日期： 年 月 日

签订地点：