深圳市龙华区产业发展监管协议

一、本协议双方当事人

甲方：

地址：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

乙方（土地竞得人/土地竞买申请人）：

地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

为保障龙华区产业发展用地，根据深圳市土地出让相关规定，甲方作为龙华区产业行政主管部门，受深圳市龙华区人民政府委托，经甲乙双方同意，订立此协议。

二、地块基本情况

（一）宗地编号：A815-0030。

（二）土地位置：深圳市龙华区民治办事处福龙路与简上路交汇处东北侧（《龙华新城核心地区法定图则》01-13地块）。

（三）土地用途：医疗卫生用地（GIC4）。

（四）总用地面积：46221.39平方米。

（五）土地使用年期：30年。

三、项目建设要求

（一）项目名称和建设规模：

1.项目名称：民治片区综合医院（暂用名，最终以卫生健康部门核准名称为准）。

2.医院规模：医院总建筑面积357000平方米，其中地上建筑面积268160平方米，地下建筑面积88840万平方米。综合医院中急诊部、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、行政管理和院内生活用房等七项基本设施建筑面积不小于157000平方米。

（二）医院建设和发展目标：

1.乙方合作医院须满足以下条件之一：

（1）呼吸科在全国综合排名前三（以复旦大学医院管理研究所最新发布的《2018年度中国医院专科综合排行榜》为准）；

（2）国家呼吸系统疾病临床医学研究中心；

乙方应与相关医疗机构达成一致并签订具体合作协议，合作医疗机构发生变化的，应取得甲方的书面同意（提交合作协议复印件1份，验原件）。

2.乙方须一次性完成医疗业务用房建设，按照“大综合、强专科”定位建设运营医院，不低于1000张床位。

3.自《深圳市土地使用权出让合同》（合同编号：\*\*\*\*\*\*\*本协议简称《出让合同》）签订之日起60个月内应完成筹建，满足《深圳经济特区医疗条例》第三十条规定要求并开展执业活动。

4.医院依法开展执业活动1年内,开放床位达到医院设计规模的20%；开业2年内，开放床位达到医院设计规模的50%；开业4年内，门诊各科室和设计住院病床位全部开放。

5.乙方引进国际尖端技术及其学科团队，作为医院的主要技术支撑。建立国际尖端的临床诊疗与研究中心，开设呼吸专科等特色优势临床学科；实施专业人才培训以及相关医学、技术领域的综合培训计划。

6.开业5年内，达到三级综合医院标准要求，建成省级呼吸专科重点学科；开业10年内，通过三级甲等综合医院评审，建成国家级呼吸专科临床重点学科，并对标国际一流，建设具有国际影响力的高水平社会办医疗机构，建成具有世界领先水平的呼吸疾病研究中心，打造为研究型、开放型和创新型的国际一流医学中心。

四、甲方权利和义务

（一）甲方根据龙华区产业政策、医疗卫生发展需求和相关法律法规规定，对此项目医院用地和建设负有指导、监督和管理职责。

（二）项目医院运营后，甲方会同卫生健康行政主管部门根据医疗机构管理等相关法律法规规定以及甲方的有关管理要求，对项目医院的医疗行为等进行依法监管。

（三）在项目医院符合深圳市鼓励社会办医政策措施的情况下，甲方将按照相关规定协助乙方申请相应的奖励、补贴等财政扶持政策。

（四）项目用地实行“全方位、全年限”和多部门联动的监管机制。甲方有权根据项目情况，核查乙方履行本协议约定事项的情况。甲方应当在乙方于本协议签订后1年内、每隔5年以及出让期届满前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责任。甲方可依法委托相关专业机构代为主张权利或履行义务。

（五）乙方因人民法院强制执行而拍卖或者变卖建设用地使用权的，涉及受让人资格条件限制的，次受让人应当符合原建设用地使用权出让合同中限定的受让人资格条件，次受让人用以经营的产业必须符合转让土地时的区政府产业政策与产业发展监管协议要求。同时，次受让人应当承接《出让合同》及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，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）筑物由政府优先回购。

五、乙方权利和义务

1. 乙方应遵守法律、法规和《出让合同》规定，严格按照土地用途使用。乙方竞买取得的上述医疗用地只能用于项目医院建设，不得变更土地使用用途。未经甲方书面同意，项目土地使用权以及地上建筑物不得分户登记，不得转让，不得出租，不得赠与、不得托管、不得抵押。乙方未经甲方书面同意，不得以股权转让（导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让）或变更的方式变相转让建设用地使用权、地上建（构）筑物或其附属设施。乙方注册住所、工商税务登记不在深圳市龙华区或存在其他需要设立项目公司情况的，需说明情况并报请甲方同意，在签署《出让合同》后三个月内于深圳龙华区设立项目公司，且项目公司须为乙方的全资子公司。乙方设立项目公司后，应会同甲方与项目公司就本项目签订三方补充协议，保证乙方以及项目公司严格履行《出让合同》及本协议规定的责任与义务。未经甲方书面同意，乙方不得变更项目公司的股权结构，包括不得以任何方式（不限于赠与、转让、质押、托管等）处分项目公司或项目医院股权、股东权益（包括但不限于投票权、管理权、分红权等）。
2. 乙方应严格按照本协议约定的项目建设要求进行医院建设和运营管理。项目医院运营后，应保障当地居民的基本医疗服务需求，年度基本医疗服务业务量应达到其年度医疗服务业务总量的50%以上。
3. 乙方应按照国家、省、市有关综合医院法律法规规范标准的要求筹建项目医院，依法向规划国土、住房建设、生态环境、消防等部门办理相关行政许可手续。项目医院工程质量、大型医疗设备必须符合国家有关规定并经国家规定的相关部门验收合格后，方可投入运营使用。在医院开业运营后，应落实国家、省、市关于医疗废物、废液、废气处理的相关规定并使其产生和排放符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。
4. 乙方自签订《出让合同》后，应每季度向甲方书面报告项目进展情况（包括主体及附属建筑工程进度、固定资产投资完成情况、总投资完成情况等），直至项目通过主管部门竣工验收备案并开始运营。乙方应在本协议第三条约定的期限内内完成医院建设并开业，并在开业后30日内向甲方备案。医院建成后，乙方应每年向甲方书面报告项目运营情况（纳入本区统计的纳税额、产值或营业收入等）。
5. 乙方承诺土地使用年期内，项目公司的注册住所、工商税务登记、产值纳统地、在龙华区已建及拟建的项目不迁出深圳市龙华区。
6. 医院在符合深圳市鼓励社会办医政策措施情况下，有权享受相关的奖励、补贴等财政扶持政策。

六、医院监督管理

（一）医院执行医疗卫生行业法规、规章、标准、规范。

（二）医院接受甲方及卫生健康行政主管部门的业务指导，推进高水平医院、智慧医院建设，持续提升医疗技术和医疗服务水平。

（三）甲方每年对医院开展绩效考核，并对医疗设备、人才、技术能力等评估，考核结果向社会公开。

（四）医院完善信息化建设，按照甲方及卫生健康行政主管部门规定及标准要求，将诊疗信息和运营信息上传至卫生健康行业综合监管信息平台。甲方依托综合监管信息平台，加强对医疗卫生机构运营和医疗服务监管，实现实时监管，确保医疗质量安全。

（五）医院应向甲方及卫生健康行政主管部门报告突发公共事件、重大医疗纠纷等重大事项。

七、违约责任

（一）乙方有以下情形之一的，甲方有权责令其限期改正，乙方按该地块土地出让总价款的15%向甲方交纳违约金；拒不改正的，甲方可提请土地行政主管部门解除《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：

1.违反本协议第五条第（一）款的；

2.在建设过程中严重违反相关建设法规标准和要求，并拒不改正或整改后未达标的；

3.其他未按约定的土地使用条件开发利用土地的行为。

（二）乙方违反本协议第三条第（一）款第2项、第（二）款第1项、第2项约定的，甲方有权要求乙方分别按照土地出让总价款的20%、30%、10%向甲方支付违约金，并在两年内完成整改，整改后仍不能满足条件的，甲方有权提请土地行政主管部门解除《出让合同》，无偿收回土地使用权及全部已兴建的建筑物、附着物或在建工程，由此产生的成本由乙方自行承担。

（三）乙方违反本协议第三条第（二）款第3项、第4项、第5项、第6项约定的，甲方有权要求乙方按照以下标准支付违约金：

1.按本协议约定的期限，逾期六个月以内的，支付相当于土地出让总价款6%的违约金；

2.逾期六个月（含本数）以上一年以内的，支付相当于土地出让总价款8%的违约金；

3.逾期一年（含本数）以上二年以内的，支付相当于土地出让总价款10%的违约金；

4.逾期二年（含本数）以上的，支付相当于土地出让总价款15%的违约金；

5.本协议第三条第（二）款第3项《出让合同》有约定项目开工及竣工日期的，乙方应当严格按约定履行，逾期履行两年以上的，甲方有权提请土地主管部门解除《出让合同》，无偿收回土地使用权及全部已兴建的建筑物、附着物或在建工程，由此产生的成本由乙方自行承担；

（四）乙方违反本协议第五条第（三）款规定的，甲方将建议权责部门对乙方予以处罚；

（五）乙方违反本协议第五条第（二）款、第（四）款、第（五）款规定的，甲方可责令乙方限期改正；逾期未改正的，甲方可依照相关规定将乙方纳入失信企业名录；

（六）若因政策调整、不可抗力等非企业自身原因造成乙方未能履行合同约定，经甲方同意，可减轻或免除乙方违约责任；

（七）本项目土地使用全年期内，乙方均应严格履行协议约定，任何情况下违反相关约定的，甲方均有权要求乙方承担相应的违约责任。

八、退出机制

（一）主动退出。乙方因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行建设用地《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，退还部分建设用地土地出让价款（不计利息），由政府收回建设用地。对地上建筑物及构筑物补偿方式在《出让合同》中予以明确：

1.超过《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乙方。

2.超过《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乙方。

报经原批准土地出让方案的人民政府后未获批准的，乙方应继续履行本协议；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，涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

1. 强制退出。

1.符合法律法规规定、《出让合同》和本协议约定的应当解除《出让合同》情形的，乙方的建设用地使用权由政府无偿收回，对地上建筑物及构筑物补偿按照《出让合同》约定的方式处置。

2.项目医院出现如下情形的，甲方有权按照上述约定强制乙方退出本项目：

（1）因医院管理团队严重失职或者重大决策失误，造成医院发生重大的安全生产、医院感染和医疗责任事故的。

（2）违反从事涉及人的生物医学研究伦理相关法律、法规、规章规定，违背伦理原则和规范，出现重大伦理事件，造成不良社会影响。

（3）违反生物安全相关法律、法规、规章规定，出现生物安全事故，危害人体健康和生命安全，造成不良社会影响。

（4）甲方委托第三方机构对医院运营情况进行评估，若出现非甲方原因导致未实现本协议合作目标；连续发生重大或者特大医疗质量安全事件、安全生产等事故，存在严重医疗质量安全隐患，甲方有权责令乙方限期整改，在限定期限内未能完成整改或后续再次发生同类事件的。

九、争议解决方式

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

1. 协议期限

本协议的有效期限与《出让合同》的有效期限一致；《出让合同》解除的，本协议同时解除。

1. 协议效力

本协议书一式五份，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）。

本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

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。

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：