深龙优产发协〔 〕第 号

**深圳市龙华区优质产业空间**

**产业发展监管协议书**

（样本）

**宗地编号：**

**项目名称：**

**土地出让合同编号：（以土地出让合同为准）**

**深圳市龙华区工业和信息化局 制**

根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规﹝2019﹞4号）（以下简称《管理办法》）、《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》（深府函﹝2021﹞43号）（以下简称《改革方案》），为保障龙华区产业发展用地需求，切实履行产业监管相关要求，甲方代表深圳市龙华区人民政府，与乙方、丙方协商一致，订立此协议。

一、本协议当事人

甲方：

法定代表人： 职务：

地址:

电话：

乙方（平台企业）：

统一社会信用代码：

法定代表人： 职务：

地址：

电话：

丙方（购房企业）：

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：

土地位置：

土地用途:

总用地面积（平方米）：

总建筑面积（平方米）：

项目名称：

土地使用年期（年）：

（上述情况以土地出让合同及其补充协议约定内容为准）

三、标的物业的基本情况

经甲方同意，乙方与丙方签署合同编号为 的《深圳市产业用房及配套用房买卖合同（预售）》（下称《买卖合同》），由丙方购买乙方在本协议第二条约定地块上建成的优质产业空间（下称“标的物业”），建筑面积为 平方米，其中厂房 平方米，坐落 （栋/单元/座/层/号/房）；宿舍

平方米，坐落 （栋/单元/座/层/号/房）。具体以标的物业不动产权证记载内容为准（如有，不动产证号： ）。

四、甲方权利和义务

（一）甲方根据《改革方案》和有关产业用房的政策文件等规定以及本协议的约定，核准丙方购买优质产业空间的资格条件，审查丙方退出标的物业的情形等。

（二）土地使用年期内，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、丙方应当配合，提供核查所需的文件、资料和数据等。

（三）经核查，乙方或丙方未能达到本协议书所约定事项要求的，甲方可责令其限期改正或按照本协议书违约责任的约定进行责任追究。

五、乙方权利和义务

（一）乙方按照本协议约定内容并经甲方事先书面核准，向丙方提供优质产业空间。

（二）乙方作为产业园区的运营服务方，应定期对分割销售购房企业进行巡查、经济数据收集，对购房企业在使用期间出现违反产业监管协议或《改革方案》约定的行为，应及时告知购房企业整改，并将购房企业的违约情况及相关材料报送给甲方。乙方应协助甲方对分割销售购房企业进行专业履约核查和违约处理。

（三）乙方应配合甲方对符合退出条件的丙方进行清退。

六、丙方权利和义务

（一）丙方应按照本协议约定和《改革方案》的规定使用标的物业，并配合甲方核查，提供核查所需文件、资料和数据等。

（二）丙方承诺：

**1.产业准入条件**

标的物业仅用于发展《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》中鼓励发展类

**2.产出效率和节能环保**

（1）产出效率

考核指标：自标的物业完成不动产登记之日起第一个5年（含当年），即 年 月 日至 年 月 日（以下简称“承诺期”），丙方纳入龙华区统计的产值规模（营业收入）年均不得低于 万元（10000元/平方米/年）、增加值不得低于 万元（2500元/平方米/年）、纳税额不得低于 万元（500元/平方米/年）。

承诺指标：丙方承诺期内纳入龙华区统计的产值规模（营业收入）年均不低于 万元（不低于2022年营业收入）、增加值不低于 万元（2500元/平方米/年与2022年增加值取数高者）、纳税额不低于 万元（500元/平方米/年与2022年纳税取数高者）。

（2）节能环保

标的物业产值能耗（单位工业总产值的能耗量）每年均不高于 吨标准煤/万元，项目粉尘、废气、废水、废渣、磁辐射污染、噪声等的排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。

（3）承诺期满，丙方符合本项产业效率考核指标要求、节能环保条件要求且未退出的，承诺期后重点监管产业发展规划定位符合性。

**3.迁入限制**

丙方税务关系、统计关系、实际经营地在标的物业的使用期限内不得迁出深圳市龙华区。丙方为龙华区外企业的，应自标的物业完成不动产登记之日起三个月内将税务关系、统计关系、实际经营地迁入深圳市龙华区。

**4.转让限制**

（1）自完成不动产登记之日起未满5年的标的物业，原则上不允许转让。

（2）丙方自标的物业完成不动产登记之日起，5年累计达到本协议第六条第（二）款第2项约定的要求，可申请将其名下的标的物业进行转让（其中5年累计产出效率中达到考核指标要求，但未达到承诺指标要求的，自完成不动产登记之日起8年内不得转让标的物业。），房屋转让价格不得高于购置价格，不得以其他名义收取额外费用，区政府或其指定单位享有优先购买权；区政府及其指定单位放弃购买的，由甲方从遴选企业库中按程序选取次受让主体开展转让工作，次受让主体应与甲方、乙方重新参照本协议签订产业发展监管协议。转让涉及的税费按照现行不动产转移登记的相关法律法规执行。

（3）二次转让应按丙方办理标的物业不动产权登记时的证载面积为单位整体转让，不可分割转让。

**5.出租、抵押限制**

丙方购买的标的物业限定自用，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。

**6.强制执行**

丙方因人民法院强制执行拍卖或者变卖标的物业所有权的，次受让主体应当符合原受让人资格条件，并应当承接原《买卖合同》及本协议规定的责任及义务。人民法院强制执行又无符合条件的次受让主体的，标的物业由区政府或其指定单位回购。

**7.股权变更限制**

原则上丙方在使用标的物业期间不得以股权转让（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标的物业权属。

**8.封闭流转限制**

标的物业使用及再次出售应按《改革方案》相关要求进行。

七、违约责任

（一）履约核查内容及一般违约责任

甲方应组织相关部门或委托第三方专业机构按照本协议约定及《改革方案》规定内容，对丙方进行履约情况核查。若经核查，丙方存在违约情况的，甲方可按照本协议约定及《改革方案》规定追究丙方的违约责任，将丙方及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体及丙方关联企业依法列入失信“黑名单”，并报送至市公共信用信息管理系统，请求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）违反产出效率的违约责任

1.经核查，丙方纳入龙华区的产值规模（营业收入）未达到本协议第六条第（二）款第2项考核指标约定要求的，丙方应向甲方支付产值规模（营业收入）不足部分的1%作为该阶段性核查不合格违约金。

产值规模（营业收入）不足部分的1%=〔核查期内企业考核指标约定要求的产值规模（营业收入）-核查期内企业实际形成的产值规模（营业收入）〕×1%。

2.经核查，丙方纳入龙华区的增加值未达到本协议第六条第（二）款第2项考核指标约定要求的，丙方应向甲方支付增加值不足部分的1%作为该阶段性核查不合格违约金。

增加值不足部分的1%=〔核查期内企业考核指标约定要求的增加值-核查期内企业实际形成的增加值〕×1%。

3.经核查，丙方纳入龙华区的税收贡献未达到本协议第六条第（二）款第2项考核指标约定要求的，丙方应向甲方支付税收贡献不足部分作为该阶段性核查不合格违约金。

税收贡献不足部分=核查期内企业考核指标约定要求的税收贡献-核查期内企业实际形成的税收贡献。

（三）违反产值能耗的违约责任

经核查，丙方产值能耗未达到本协议第六条第（二）款第2项约定要求的，丙方应向甲方支付产值能耗超标部分能耗费用的10%作为该阶段性核查不合格违约金。

产值能耗超标部分能耗费用=（实际产值能耗-承诺产值能耗）×实际产值×折电系数。

（四）违反迁入限制的违约责任

丙方违反本协议第六条第（二）款第3项约定要求的，甲方有权要求丙方限期改正，丙方应按购房总价款的5%向甲方支付违约金，且不因此解除丙方继续履行的义务。拒不改正的，按照本条第（一）款进行处理，并参照本协议第八条第（二）款第2项强制退出。

（五）乙方或丙方不配合甲方核查的，按照本条第（一）款进行处理，并每次其应向甲方支付20万元违约金，且不因此解除配合核查义务。

（六）乙方、丙方应在甲方出具通知书20个自然日内缴纳违约金，逾期未缴纳则每日加收1‰的违约金。

（七）丙方因不可抗力不能履行协议的，应当及时通知甲方和乙方，以减轻可能给甲乙两方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。丙方可向甲方提出书面申请，由甲方报龙华区人民政府审定同意后，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，但是法律另有规定的除外。丙方迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

八、退出机制

（一）乙方退出

项目产业用房及配套用房销售（包括预售）完毕，且乙方不再作为产业园区运营管理及产业配套服务方提供相关服务的，乙方在本协议项下的权利和义务同步解除，丙方应与甲方或甲方指定的第三方在本协议内容的基础上重新签署产业发展监管协议。

（二）丙方退出

1.主动退出。参照本协议第六条第（二）款第4项“转让限制”执行。

2.强制退出。

（1）丙方自完成不动产登记之日起，5年累计未达到或违反本协议第六条第（二）款第2项承诺内容的（其中产出效率仅涉及考核指标要求），在按本协议约定支付违约金后强制退出，在规定时间内退还标的物业，且一年内不得入选遴选企业库。

（2）丙方在使用标的物业期间出现违规出租、转让、抵押、改变其原有使用功能、产业规划不符合产业定位等未按《买卖合同》或本协议约定使用标的物业行为的，须在规定时间内退还标的物业，且5年内不得纳入遴选企业库、不得租赁或购买我区政策性产业用房。

丙方强制退出的，须在甲方发出书面通知后90天内将标的物业退还，标的物业优先由区政府或其指定单位回购，回购价以购置价格为原值折旧后计算确定。

九、争议解决方式

因本协议所产生纠纷的，各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，经友好协商无法达成一致的，甲乙丙三方同意向龙华区商事调解院申请调解。调解不成的，争议解决条款由甲方所在地有管辖权的人民法院管辖，任何一方有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、其他

（一）非特别注明的情况下，本协议条款货币种类均为人民币，所称年期为自然年。

（二）本协议所称增加值、产值规模（营业收入）、纳税额的统计核算口径以乙方及其控股50%（含）以上且在龙华区纳统的一级、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。增加值按照收入法计算，统计核算以具备资质的第三方审计机构出具的财务审计报告或经龙华区统计部门核实的统计数据作为数据依据；产值规模（营业收入）统计核算以经龙华区统计部门核实的统计定报数据作为依据；纳税额指企业该年度自缴税款、代扣代缴税款、“免抵”税额调库三项合计金额；耗电量以龙华区供电部门出具的电费缴纳单据作为依据，折电系数为1.229吨标准煤/万千瓦时。

（三）履约考核本协议第六条第（二）款第2项约定要求时，增加值、产值规模（营业收入）、纳税额中违反约定的不足部分可以通过折算增加值、产值规模（营业收入）、纳税额中超过约定要求的部分进行数据平衡。按照“1元产值规模（营业收入）=0.25元增加值=0.05元纳税额”进行折算。

（四）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。

（五）三方一致同意，不得向任何其他方透露在合作过程中形成或获知的政府秘密、商业秘密等相关资料及非公开信息（无论是以口头、书面或其他形式），亦不得将保密资料的部分或全部用于本协议书约定事项以外的其它用途，但甲方因政府信息公开、部门间信息共享、审计等履职工作需要，向特定或不特定主体披露上述信息的，不视为违反此约定。三方的保密义务自本协议书生效之日起，至上述保密信息完全公开或被公众完全知悉时止。三方的保密义务长期有效，不因本协议书的无效、变更、解除或终止而免除。

（六）本协议项下任何一方向另外两方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本协议首部约定的地址、联系人、通信终端和电子邮箱。一方当事人变更名称、地址、联系人、通信终端或电子邮箱的，应当在变更后三个自然日内及时书面通知另外两方当事人，另外两方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等的法律效力。

三方将按如下方式确定通知被视为正式送达的日期。以专人递送的，接收人签收之日视为送达之日。以传真方式发出的，以发件方发送后打印出的发送确认单所示时间视为送达之日。以特快专递形式发出的，接收日期视为送达之日。拒收邮件或通讯地址变更未告知的，邮件退还之日视为送达之日。以电子邮件、手机短信、即时通讯软件信息送达的，以发出时间为送达时间。本协议项下的通知自送达之日发生效力。

十一、合同效力

（一）本协议书一式玖份，具有同等法律效力，甲、乙、丙三方各执叁份。

（二）本协议作为编号为 的《买卖合同》的附件以及组成部分。

（三）本协议书自甲乙丙三方签字盖章之日起生效。

（四）本协议书未尽事宜，经甲乙丙三方协商一致，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。

（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：

丙方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

签订日期： 年 　月 日

签订地点：