**新一代智能移动终端总部项目遴选方案**

为加快建设现代化国际化创新型城市和社会主义现代化先行区，提升总部经济发展能级，根据《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》（深府规〔2017〕7号）和《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号）有关规定,现就新一代智能移动终端总部项目制定如下总部项目遴选方案：

一、项目名称

新一代智能移动终端总部

二、意向用地单位

广东欧加通信科技有限公司

三、可行性研究

（一）必要性：移动互联网的发展日益成熟完善，以前所未有的深度和广度推动社会发展，改变人民的生产和生活。随着物联网、云计算和人工智能等新兴技术的兴起，互联网与其他领域的交叉融合趋势愈加明显，在“大物联”的理念下，符合下一代技术标准和应用场景的智能移动终端有着广阔的市场前景。深圳作为全国性经济中心城市之一，大力发展总部经济，既是自身产业结构优化升级的现实需求也是带动粤港澳大湾区协调发展的重要手段。新一代智能移动终端总部项目属于总部经济与科技创新双轮驱动发展的典型案例。

（二）可行性：新一代智能移动终端总部属于千亿级的总部项目，未来五年上下游可形成超过3000亿元的产业集群。该项目的产业类型、现状体量与发展前景与深圳湾超级总部基地的规划高度契合，将创造近万个高端就业岗位，对深圳市的总部经济和产业发展具有重要的支撑作用。

（三）建设内容：项目将建设新一代智能移动终端产业的设计研发总部、移动互联网运营总部、国际业务总部、移动互联网及智能终端产业孵化基地、移动智能终端产业检测中心、国际学术交流及会议中心、科技创新公共技术服务平台及电子商务平台等。

（四）初步建设规模：总建筑面积约18.5万平方米（以土地出让合同为准）。

四、企业资质

（一）产业类别：A0610新一代移动终端。

（二）资质和经济贡献：经核定的深圳市总部企业,实缴注册资本10亿元,控股母公司总资产600亿元;2017年度纳入深圳市产值（营收）213亿元,形成地方财力3.89亿元;根据总部项目独立建设配置标准，承诺未来5年期内（2018-2022年）累计形成产值（营业收入）不低于1700亿元、形成地方财力不低于33亿元。

五、项目用地情况

（一）用地意向区位：深圳湾超级总部基地

（二）用地规模：约1.85万平方米（以土地出让合同为准）；

（三）用地功能：商业服务业用地

（四）建筑规模：总建筑面积不超过18.5万平方米，主要用于总部办公，配套小部分商业。

（五）土地出让方式：挂牌出让，具体招拍挂条件以市土地交易中心公告为准。

（六）期限：30年

（七）权利限制：

1.项目中60%的建筑面积全出让年期内不得转让（自用部分建筑）。非自用部分建筑允许租售，其中办公用房比例不低于50%。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；除办公用房外的非自用部分建筑，在5年承诺期届满，产业发展监管协议履约考核通过后方可转让。

2.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。

3.项目建设用地竞得人因人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权的，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）物由政府优先回购。

备注：用地规模、建筑规模、土地用途等最终以规划国土部门出具的规划设计要点为准。产业类型选自深圳市发展和改革委员会印发的《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》。

总部项目产业发展监管协议

**宗地编号：**

**项目名称：** **新一代智能移动终端总部项目**

**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：

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《用地办法》）、《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《 新一代智能移动终端 总部项目遴选方案》，经甲、乙双方同意，签订本发展监管协议。

一、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： 新一代智能移动终端总部项目

土地使用年期： 30 年

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。

三、乙方权利和义务

（一）乙方应当遵循《用地办法》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 新一代智能移动终端总部 的项目建设。

（三）乙方承诺：

1、产值规模（营业收入）：乙方在申请总部项目遴选之日的自然年度起5年内，即 年 月 日至 年 月 日止，累计纳入深圳市统计核算的产值规模（营业收入）不少于 1700亿元。

2、形成地方财力规模：乙方在申请总部项目遴选之日的自然年度起5年内，即 年 月 日至 年 月 日止，累计在深圳市形成地方财力不少于  33 亿元。

（四）实缴注册资本限制：乙方在土地出让年期内实缴注册资本不低于 10 亿元。

（五）转让或出租限制：乙方的 新一代智能移动终端总部 项目建成后，该项目60%的建筑面积在全出让年期内不得转让（以下简称自用部分建筑）,非自用部分建筑允许租售，其中办公用房比例不低于50%。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；除办公用房外的非自用部分建筑，在5年承诺期届满，产业发展监管协议履约考核通过后方可转让。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：乙方在全出让年期内不得以股权转让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。乙方控股股东或者实际控制人改变，应当事先经甲方及土地行政主管部门的同意。

（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）筑物由政府优先回购。

（九）乙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《用地办法》规定核查乙方的实缴注册资本、产值规模（营业收入）、形成地方财力规模、转让或出租等情况。

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：

甲方应组织相关部门按照本协议约定及《用地办法》规定内容，对乙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，乙方未通过履约核查的，甲方可按照本协议约定及《用地办法》规定追究乙方违约责任，将乙方及法人代表、乙方关联企业及法人代表列入失信“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，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（承诺期届满后每隔5年周期）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，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。

（三）违反权利限制的违约责任：若经甲方核查，在土地出让年期内，乙方未经甲方批准，未按本协议约定或《用地办法》规定擅自转让、擅自变更股权、违反抵押限制要求的，乙方应按甲方要求限期改正，同时应按该地块土地出让金的20%向甲方交纳违约金。拒不改正的，甲方可提请土地主管部门解除土地供应合同，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，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，乙方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。

（二）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应当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乙方（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。乙方的下属公司已取得总部用地或提出申请总部用地的，其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乙方的统计范围。

（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、营业税、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。

七、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）本协议书一式四份，具同等法律效力，甲乙双方各执二份。

（二）本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（三）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。