

协议编号:

深圳市总部办公用房产业发展监管协议

(标准文本)

甲方(政府方):

乙方(平台企业):

丙方(总部用房企业):

丁方(总部用房企业的实控人):

目 录

- 第一条 地块基本情况
- 第二条 标的物业的基本情况
- 第三条 甲方的权利与义务
- 第四条 乙方的权利与义务
- 第五条 丙方、丁方的权利与义务
- 第六条 违约责任
- 第七条 退出机制
- 第八条 通知与送达
- 第九条 争议解决
- 第十条 其他事项
- 第十一条 协议效力

深圳市总部办公用房产业发展监管协议

(标准文本)

甲方（政府方）：

法定代表人：

地址：

联系部门：

联系部门负责人及电话：

联系部门地址：

乙方（平台企业）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系部门：

联系部门负责人及电话：

联系部门地址：

丙方（总部用房企业）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系部门：

联系部门负责人及电话：

联系部门地址：

丁方（总部用房企业的实控人）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系部门：

联系部门负责人及电话：

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)及已公示的《 总部项目遴选方案》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，下称《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，下称《实施办法》)、《中华人民共和国民法典》等有关规定，经甲乙丙丁四方同意，签订本协议。

第一条 地块基本情况

乙方根据《管理办法》第十二条第(二)项规定申请并取得了下述地块，地块的基本情况如下：

宗地编号：

土地位置：

土地用途：

总用地面积(平方米)：

规定建筑面积(平方米)：

项目名称：

土地使用年限：

本协议签署时，乙方在上述地块已建成总部办公用房并通过竣工验收。

第二条 标的物业的基本情况

☐经甲方核准，丙方符合租赁总部办公用房的资格条件，并

经甲方同意，乙方与丙方签署合同编号为_____的《深圳市总部办公用房租赁合同》（下称《租赁合同》），由丙方承租乙方在本协议第一条约定地块上建成的总部办公用房，租赁建筑面积为平方米（下称“标的物业”），不动产证号（如有）：_____，租赁期限自____年____月____日至____年____月____日止（下称“使用年期”）。

☐经甲方核准，丙方符合购买总部办公用房的资格条件，并经甲方同意，乙方与丙方签署合同编号为_____的《深圳市总部办公用房买卖合同》（下称《购房合同》），由丙方购买乙方在本协议第一条约定地块上建成的总部办公用房，购买建筑面积为_____平方米（下称“标的物业”），不动产证号（如有）：_____，产权期限自____年____月____日至____年____月____日（下称“使用年期”），具体以标的物业不动产权证记载内容为准。

第三条 甲方的权利与义务

（一）甲方负责根据《管理办法》、《实施办法》和有关总部办公用房使用的政策性文件等规定以及本协议的约定，核准丙方申请总部办公用房的资格条件，审查丙方退出标的物业的情形等。

（二）甲方有权对乙方核查本协议项下丙方、丁方承诺及约定事项的履约情况提出意见或建议。

（三）如丙方、丁方未达到本协议项下承诺及约定的事项，

甲方有权督促乙方按照本协议的约定追究丙方、丁方的违约责任。

（四）如丙方、丁方未达到本协议项下承诺及约定的事项，甲方有权按照《管理办法》第三十五条规定，将丙方、丙方关联企业、丁方及各自法人代表列入失信“黑名单”，并及时报送至市公共信用信息管理系统，会同各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。

第四条 乙方的权利与义务

（一）根据企业贡献与总部办公用房使用面积相匹配的原则，乙方按照本协议第五条丙方承诺的产值规模、形成地方财力等内容并经甲方核准，向丙方提供总部办公用房。

（二）本协议第二条约定的使用年期内，乙方应对丙方、丁方进行全使用年期考核，并在承诺期（自____年____月____日至____年____月____日止）届满后 1 年内、承诺期届满后每隔____年以及本协议第二条约定的使用年期到期前 1 年内等考核阶段，对本协议项下丙方、丁方承诺及约定事项进行履约情况核查。如丙方、丁方未达到本协议承诺和约定，乙方有权按照本协议约定追究丙方、丁方的违约责任，乙方收取的违约金由乙方进行支配。

（三）乙方应及时将对丙方、丁方的考核结果及违约处置情

况报送给甲方，并按照甲方要求提供对丙方、丁方履约核查情况的有关材料。

第五条 丙方、丁方的权利与义务

（一）丙方有权根据《管理办法》、《实施办法》以及有关总部办公用房使用的政策性文件等规定申请总部办公用房，享受有关总部企业的政策支持。

（二）丙方应按照本协议约定使用标的物业。

（三）丙方承诺

1、产值规模（营业收入）：在承诺期内，丙方累计纳入深圳市统计核算的产值规模（营业收入）不少于人民币___万元。

2、形成地方财力规模：在承诺期内，丙方累计在深圳市形成地方财力不少于人民币___万元。

3、实缴注册资本：在本协议第二条约定的使用年期内，丙方实缴注册资本应不低于人民币___万元。

4、转租或转让、出租限制：

（1）丙方租赁使用标的物业的，在本协议第二条约定的使用年期内，标的物业仅限于丙方自用或提供给已纳入上一年度丙方产值规模（营业收入）、形成地方财力统计核算口径的丙方控股子公司使用。除前述约定之外，丙方不得转租或以任何形式将标的物业的部分或全部交由第三方使用。

(2) 丙方购买使用标的物业的，具体限制为：

□在本协议第二条约定的使用年期内，标的物业 100%建筑面积不得转让，标的物业仅限于自用或提供给已纳入上一年度丙方产值规模（营业收入）、形成地方财力统计核算口径的丙方控股子公司使用。除前述约定之外，丙方不得出租或以任何形式将标的物业的部分或全部交由第三方使用。

□本协议第二条约定的使用年期内，标的物业 100%建筑面积不得转让，其中____%建筑面积限自用或提供给已纳入上一年度丙方产值规模（营业收入）、形成地方财力统计核算口径的丙方控股子公司使用；剩余____%建筑面积可以对外出租，但限于出租给与丙方相关的上下游企业，出租前需征得甲方同意，并且租金不得高于同期市场租金标准的 70%。

5、抵押限制：丙方购买取得的标的物业允许抵押，但抵押金额不得超过《购房合同》约定的购买价格。

6、股权变更限制：在本协议第二条约定的使用年期内，丙方不得以股权转让、变更或合作协议等方式变相转让标的物业的使用权、所有权等相关权益。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。

7、注册地址要求：在本协议第二条约定的使用年期内，丙方的工商注册地址应当登记在深圳市____区内。

8、资格要求：在本协议第二条约定的使用年期内，丙方应

达到以下标准:

☐达到《实施办法》第三条第(一)项的要求。

☐达到《实施办法》第三条第(四)项中与市政府签订合作协议的要求。

☐市政府确定的其他要求: _____。

9、强制执行: 人民法院强制执行拍卖丙方购买取得的标的物业的, 买受人应当为符合《实施办法》的总部企业或符合本协议第五条第(三)项第8点资格要求条件的企业, 并承接丙方所签署的标的物业《购房合同》及本协议约定的有关丙方的责任及义务。人民法院强制执行又无符合条件买受人的, 乙方有权按照本协议第十条第(五)项约定回购标的物业。

10、其他事项: 第二条约定的使用年期内, 在不违反第五条第(三)项第3、6、7、8点承诺事项及本协议其他有关约定的前提下, 如丙方需变更名称、减少注册资本、变更主营业务以及公司合并、分立、解散、清算、股权转让等相关事项, 丙方应在前述事项决策之前至少提前30日书面告知乙方。

(四) 丁方承诺

1、在本协议第二条约定的使用年期内, 丁方不得以转让丙方控股权或者实际控制权或通过合作协议等方式变相转让对标的物业的使用权、所有权等相关权益。

2、丁方作为丙方的实控人, 同意就丙方在本协议项下的义

务承担不可撤销的连带保证责任,保证期间为自丙方在本协议项下债务履行期限(债务履行期限为本协议约定的履行期限或乙方要求丙方履行的合理期限)届满之日起3年。

(五)丙方、丁方应主动配合乙方按照本协议的约定和《管理办法》、《实施办法》以及有关总部办公用房使用的政策性文件等规定核查本协议项下丙方、丁方承诺事项和有关约定的履约情况,并按照乙方要求如实提供相关材料。

第六条 违约责任

(一)违反产值规模(营业收入)承诺的违约责任

☐丙方租赁使用标的物业的,承诺期届满时,经乙方核查,丙方实际累计在深圳市的产值规模(营业收入)未达到本协议第五条第(三)项第1点要求的:

(1)当丙方实际累计产值规模(营业收入)达到承诺值50%及以上但未达到100%的,丙方按照 $[1 - \text{承诺期内丙方实际累计的产值规模(营业收入)} / \text{承诺期内丙方承诺累计的产值规模(营业收入)}] * [(\text{乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平方米的市场年租金标准} - \text{乙方核查时《租赁合同》约定标的物业平方米的年租金标准}) * \text{租赁期限(年)} * \text{标的物业的建筑面积}] * [\text{承诺期限} / \text{租赁期限}(\text{如该比例小于} 1/2 \text{时,则按} 1/2 \text{计算})]$ 向乙方支付违约金。

(2)当丙方实际累计产值规模(营业收入)未达到承诺值

50%的，丙方除按照上述第（1）点向乙方支付违约金外，乙方有权解除与丙方的《租赁合同》，收回标的物业。

☐ 丙方购买使用标的物业的，承诺期届满时，经乙方核查，丙方实际累计在深圳市的产值规模（营业收入）未达到本协议第五条第（三）项第 1 点要求的：

（1）当丙方实际累计产值规模（营业收入）达到承诺值 50% 及以上但未达到 100%的，丙方按照 $[1 - \text{承诺期内丙方实际累计的产值规模（营业收入）} / \text{承诺期内丙方承诺累计的产值规模（营业收入）}] * [（\text{乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平方米的市场购买价格} - \text{《购房合同》约定标的物业每平米的购买价格}） * \text{标的物业的建筑面积}]$ 向乙方支付违约金。

（2）当丙方实际累计产值规模（营业收入）未达到承诺值 50%的，乙方有权回购标的物业。

（二）违反形成地方财力承诺的违约责任

☐ 丙方租赁使用标的物业的，承诺期届满时，经乙方核查，丙方实际累计在深圳市形成地方财力未达到本协议第五条第（三）项第 2 点要求的：

（1）当丙方实际累计形成地方财力达到承诺值 50%及以上但未达到 100%的，丙方按照 $[1 - \text{承诺期内丙方实际累计形成地方财力的金额} / \text{承诺期内丙方承诺累计形成地方财力的金额}] * [（\text{乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平方米的市场年租}$

金标准-乙方核查时《租赁合同》约定标的物业每平方米的年租金标准)*租赁期限(年)*标的物业的建筑面积]*[承诺期限/租赁期限(如小于1/2,则按1/2计算)]向乙方支付违约金。

(2)当丙方实际累计形成地方财力未达到承诺值50%的,丙方除按照上述第(1)点向乙方支付违约金外,乙方有权解除与丙方的《租赁合同》,收回标的物业。

□丙方购买使用标的物业的,承诺期届满时,经乙方核查,丙方实际累计在深圳市形成地方财力未达到本协议第五条第(三)项第2点要求的:

(1)当丙方实际累计形成地方财力达到承诺值50%及以上但未达到100%的,丙方按照[1-承诺期内丙方实际累计形成地方财力的金额/承诺期内丙方承诺累计形成地方财力的金额]*[(乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平方米的市场购买价格-《购房合同》约定标的物业每平米的购买价格)*标的物业的建筑面积]向乙方支付违约金。

(2)当丙方实际累计形成地方财力未达到承诺值50%的,乙方有权回购标的物业。

(三)违反实缴注册资本的违约责任

在本协议第二条约定的使用年期内,丙方违反本协议第五条第(三)项第3点关于实缴注册资本要求的,乙方有权要求丙方限期整改;丙方逾期改正的,每逾期一日,丙方应按照承诺实缴

注册资本与实际实缴注册资本差额的万分之一向乙方支付违约金，违约金支付至丙方补足实缴注册资本时止。

（四）违反转租或出租、转让限制的违约责任

☐ 丙方租赁使用标的物业的，在本协议第二条约定的使用年期内，经乙方核查，丙方违反本协议第五条第（三）项第4点约定对外转租标的物业的，丙方应当按照以下标准向乙方支付违约金：违约金=[违约转租标的物业的建筑面积*乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平方米的市场年租金标准或丙方对外转租每平方米的年租金标准（两者取高）*转租期间（年）*1.3]。此外，经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权解除与丙方的《租赁合同》，收回标的物业。

☐ 丙方购买使用标的物业的，在本协议第二条约定的使用年期内，经乙方核查，丙方违反本协议第五条第（三）项第4点约定对外出租、转让标的物业的，丙方应当按照以下标准向乙方支付违约金：

（1）丙方违约出租标的物业的，违约金=[违约出租标的物业的建筑面积*乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平方米的市场年租金标准或丙方对外出租每平方米的年租金标准（两者取高）*出租期间（年）*1.3]。

（2）丙方违约转让标的物业的，违约金=[违约转让标的物业的建筑面积*乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平

方米的购买价格或丙方转让标的物业每平方米的价格（两者取高）*20%]。

此外，经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权回购标的物业全部建筑面积。

（五）违反抵押限制的违约责任

丙方购买使用标的物业的，在本协议第二条约定的使用年期内，经乙方核查，丙方违反本协议第五条第（三）项第5点关于抵押限制约定的，丙方按照[（实际抵押的金额-《购房合同》约定的购买价格）*20%]的标准向乙方支付违约金。此外，经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权回购标的物业全部建筑面积。

（六）违反股权变更限制的违约责任

在本协议第二条约定的使用年期内，经乙方核查，丙方违反本协议第五条第（三）项第6点关于股权变更限制约定的，丁方违反本协议第五条第（四）项第1点关于股权变更限制约定的，乙方有权按照下述方式追究丙方、丁方的违约责任：

☐ 丙方租赁使用标的物业的，丙方需按照[乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平方米的市场年租金标准*标的物业的建筑面积*剩余租赁期限（年）*20%]的标准向乙方支付违约金。此外，丙方、丁方经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权解除与丙方的《租赁合同》，收回标的物业。

☐丙方购买使用标的物业的，丙方需按照[乙方核查时标的物业同片区同档次办公物业每平方米的购买价格*标的物业的建筑面积*20%]的标准向乙方支付违约金。此外，丙方、丁方经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权回购标的物业全部建筑面积。

(七) 违反注册地址要求的违约责任

在本协议第二条约定的使用年期内，经乙方核查，丙方违反本协议第五条第(三)项第7点关于注册地址要求的，乙方有权按照下述方式追究丙方的违约责任：

☐丙方租赁使用标的物业的，经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权解除与丙方的《租赁合同》，收回标的物业。

☐丙方购买使用标的物业的，经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权回购标的物业全部建筑面积。

(八) 丙方不符合资格要求的违约责任

在本协议第四条第(二)项约定的任一考核阶段，经乙方核查，丙方未达到本协议第五条第(三)项第8点要求的，乙方有权采取如下措施：

☐丙方租赁使用标的物业的，乙方有权解除与丙方的《租赁合同》，收回标的物业。

☐丙方购买使用标的物业的，乙方有权回购标的物业全部建筑面积。

（九）其他违约责任

1、如丙方、丁方按照本协议约定需向乙方支付违约金的，丙方、丁方需在收到乙方书面通知后 15 日内支付违约金，逾期未支付部分按同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）标准计息，直至缴清时止。

2、在本协议第二条约定的使用年期内，丙方、丁方存在其他违反本协议约定的，乙方有权按照下述方式追究丙方、丁方违约责任：

☐ 丙方租赁使用标的物业的，丙方、丁方经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权解除与丙方的《租赁合同》，收回标的物业。

☐ 丙方购买使用标的物业的，丙方、丁方经乙方书面限期整改未按期整改的，乙方有权回购标的物业全部建筑面积。

第七条 退出机制

（一）乙方退出

当乙方破产、资不抵债无法继续履行本协议，或乙方取得的本协议项下地块的建设用地使用权出让合同被解除或终止时：

☐ 丙方租赁使用标的物业的，本协议以及丙方签署的《租赁合同》予以终止，届时丙方需将标的物业交还给甲方或甲方指定的第三方；如甲方同意丙方继续租赁使用的，丙方、丁方应与甲

方或甲方指定的第三方另行签署租赁合同及产业发展监管协议。

☐ 丙方购买使用标的物业的，本协议予以终止，丙方、丁方应与甲方或甲方指定的第三方另行签署产业发展监管协议。

（二）丙方退出

1、主动退出

☐ 丙方租赁使用标的物业，因自身原因要求解除《租赁合同》的，应当提前 30 日向乙方提出申请，乙方报甲方同意后解除与丙方签署的《租赁合同》，《租赁合同》解除时本协议亦予以终止。

《租赁合同》及本协议解除或终止的，不免除丙方、丁方按照本协议约定或《租赁合同》约定应承担的违约责任。

☐ 丙方购买使用标的物业，因自身原因主动要求乙方回购标的物业的，应当提前 30 日向乙方提出申请，乙方报甲方同意后有权按本协议第十条第（五）项约定回购标的物业。乙方回购标的物业，不免除丙方、丁方按照本协议约定或《购房合同》约定应承担的违约责任。

2、强制退出

☐ 丙方租赁使用标的物业，按照《租赁合同》及本协议约定，《租赁合同》被解除或终止的，本协议亦予以终止，丙方自收到乙方发出的解除通知之日起 30 日内需将标的物业交还给乙方。

《租赁合同》及本协议解除或终止，不免除丙方、丁方按照本协议约定或《租赁合同》约定应承担的违约责任。

□丙方购买使用标的物业，按照《购房合同》及本协议约定，乙方有权回购标的物业的，按照本协议第十条第（五）项约定回购标的物业。乙方回购标的物业，不免除丙方、丁方按照本协议约定或《购房合同》约定应承担的违约责任。

第八条 通知与送达

（一）联系地址

本协议要求的或根据本协议作出的任何通知、请求、要求和其他通信往来应以书面形式进行，并应送往本协议首部载明的联系地址。

（二）送达

前述通知或其它通讯往来如当面送递，则一经面交即视为送达；如以特快专递方式发出，受送达人及其代收人实际签收的，签收之日即为送达之日，如出现受送达人及其代收人下落不明、拒绝签收等情形的，文件自投邮后第5日视为送达日。

（三）变更通知

上述一方通讯地址或联络方式发生变更，应自发生变更之日起10日内以书面形式通知其他方。除法律另有规定，任何一方违反前述规定，应对由此造成的影响和损失承担责任。

第九条 争议解决

因本协议履行而产生的争议，应由各方平等友好协商解决；

若协商不成，任何一方有权依照法律相关规定解决，包括但不限于向标的物业所在地人民法院提起诉讼。因提起诉讼产生的包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、保全费、差旅费等一切费用由违约方承担。

第十条 其他事项

（一）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丙方（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。丙方的下属公司已取得总部用地、总部办公用房或提出申请总部用地、总部办公用房的，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丙方的统计范围。

（二）本协议所称形成地方财力是指丙方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。

（三）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。

（四）本协议所称总部用房企业的实控人是指总部用房企业的控股股东或实际控制人。

（五）标的物业的回购

丙方购买使用标的物业，本协议约定乙方有权回购标的物业情形下，丙方确认乙方有权按照以下方式回购标的物业：

1、乙方向丙方发出书面回购通知，回购通知发出之日为评估基准日。

2、乙方有权选择以下____方式确定标的物业的回购价格：

(1)《购房合同》约定的标的物业购买总价。

(2)乙方有权委托一家有资质的评估机构，以评估基准日对标的物业的市场价格进行评估，如标的物业评估的每平方米市场价格低于《购房合同》约定的标的物业每平方米的价格，则乙方有权以[标的物业评估的每平方米市场价格*标的物业的建筑面积]作为回购价格。

3、乙方确定标的物业回购价格后，应书面通知丙方该回购价格，丙方应在接到书面通知后7日内与乙方签署总部办公用房回购合同。

4、丙方应在签署回购合同之日起____日内配合将回购的标的物业转移登记至乙方名下，因标的物业转移登记所产生的一切税费由丙方承担(包括按照法律和政策规定应由乙方承担的税费)。

5、如丙方未能在上述期限内配合乙方签署回购合同或办理转移登记手续的，每逾期一日，丙方应按照回购价格的千分之一向乙方支付违约金。

6、在标的物业转移登记至乙方名下后15日内，乙方应将回

购价款扣除丙方、丁方按照本协议约定承担的费用（包括但不限于违约金、利息）后的剩余部分支付给丙方。

（六）本协议履行过程中，对协议中部分条款的理解存在不同意见的，以甲方的理解为准。

（七）其他：_____。

第十一条 协议效力

（一）本协议一式八份，具同等法律效力，协议各方各执二份。

（二）本协议自甲乙丙丁四方签字并加盖公章之日起生效。

（三）本协议作为□编号为_____的《深圳市总部办公用房租赁合同》□编号为_____的《深圳市总部办公用房买卖合同》的附件以及组成部分，前述《租赁合同》或《购房合同》与本协议不一致的部分，以本协议的内容为准。

（四）本协议未尽事宜，各方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力，补充协议与本协议约定不一致的，以补充协议约定为准。

（以下无正文）

(本页无正文，为签署页)

甲方 (公章):

法定代表人 (或授权代表) 签字:

乙方 (公章):

法定代表人 (或授权代表) 签字:

丙方 (公章):

法定代表人 (或授权代表) 签字:

丁方 (公章):

法定代表人 (或授权代表) 签字:

签订日期: 年 月 日

签订地点: