**先进半导体显示产业总部项目遴选方案**

为加快推动国际科技产业创新中心的核心区建设，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，结合深圳市超级总部基地的产业发展规划，现就先进半导体显示产业总部项目制定如下总部项目遴选方案：

一、项目名称

先进半导体显示产业总部

二、意向用地单位

T CL华星光电技术有限公司

三、可行性研究

（一）必要性：新型显示产业是电子信息产业的重要产业门类，是我国重点扶持的战略性新兴产业，国家“十三五”规划纲要、科技创新规划、战略性新兴产业规划等文件提出要“培育新型显示成为新增长点”“以新型显示为核心，抢占先进电子材料技术的制高点”“推动新型显示核心技术创新发展”“推动半导体显示产业链协同创新”等相关要求。近年来，随着国内多条高世代面板生产线的建设投产，行业格局迎来重构，2019年第三季度我国大陆电视面板市场占全球份额约48%，居全球第一。目前，深圳已经集聚了一大批优秀的新型显示企业，产业规模全国领先、产业生态较为完善。深圳作为全国性经济中心城市之一，围绕新型显示等战略性新兴产业，大力发展总部经济，加速集聚上下游产业资源，推动产业优化升级，既是巩固提升我市显示产业优势的现实需求，也是我市建设国际科技产业创新中心的重要依托。

TCL华星光电技术有限公司是全球面板显示行业骨干企业，目前两条8.5代面板产线满产满销，第1条11代面板项目T6项目已处于量产爬坡阶段，并正在加快建设第2条11代面板产线（T7项目），力争未来几年达到全球领先地位。TCL华星光电结合企业发展现状，对标同行业代表性企业，对企业未来发展规划和人员规模进行了测算，到2024年，公司营收将超过290亿元，员工总人数达30000人，其中总部人员达10763人，现有产业用地办公配套建筑面积已难以支撑企业未来发展需求，有必要在我市总部经济集聚区域建设总部项目，强化企业战略统筹功能、吸引高层次人才资源、加大海内外市场拓展，推动企业做大做强。

（二）可行性：TFT-LCD面板产值占整体平板显示规模约80%，随着其应用领域向电子壁画、电子白板、商用显示、医疗等领域的不断拓展，未来一段时期TFT-LCD面板仍将占据主导地位，产业规模有望保持增长。同时AMOLED技术作为最具发展潜力的新一代显示技术，当前正积极向电视等大尺寸应用领域渗透突破，未来将保持稳步增长态势。调研机构IHS预测，未来4年，全球平板显示产业将以每年3%的复合增长率保持增长，到2024年整体产值将接近1700亿美元，行业整体处于健康平稳发展态势。

本项目定位于先进半导体显示产业总部，产业类型、建设内容和发展前景与深圳湾超级总部基地的定位和规划高度契合，将创造近万个高端就业岗位，吸引生产设备、显示材料、面板应用等50家新型显示上下游配套企业入驻办公，对深圳市总部经济和产业发展具有重要的支撑作用。

（三）建设内容：项目将建设先进半导体显示产业运营中心、战略规划中心、投资发展中心、新厂规划与建设管理中心、海外事业部总部、国际营销企划中心、全球供应链采购企划中心、财务共享中心、未来显示技术中央研究院等。

（四）初步建设规模：总建筑面积约4.9万平方米（以土地出让合同为准）。

四、准入条件

（一）行业类别：A0616半导体显示产业-高分辨率液晶显示器（TFT-LCD）面板（基板尺寸8.5代及以上）。

（二）企业资质：经核定的深圳市总部企业，实缴注册资本不低于198亿元，拥有显示面板行业国家工程实验室、深圳市工程实验室、深圳市企业技术中心称号。

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0.82万平方米（以土地出让合同为准）。

（三）用地功能：商业服务业用地（C）。

（四）建筑规模：总建筑面积约4.9万平方米，主要用于总部办公，配套小部分商业和其他配套设施。

（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，其中办公用房比例为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。总部用地上配套建设的商务公寓全出让年期内不得转让。

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）》。

**先进半导体显示产业总部项目产业发展监管协议**

深 产监协〔 〕第 号

**总部项目产业发展监管协议**

（公示稿）

**宗地编号：**

**项目名称： 先进半导体显示产业总部**

**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《 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、地块基本情况

宗地编号： DU09-01地块

土地位置： 深圳湾超级总部基地

土地用途： 商业服务用地（C）

总用地面积（平方米）： 约0.82万平方米

总建筑面积（平方米）：

项目名称： 先进半导体显示产业总部

土地出让年期： 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。

三、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 先进半导体显示产业总部 的项目建设。

（三）乙方承诺：

1、产值规模（营业收入）：乙方在完成遴选方案及监管协议公示之日的自然年度起5年内，即 2020年1月 1日至 2024 年12月31日止（以下简称“承诺期”），累计纳入深圳市统计核算的产值规模（营业收入）不少于 1300亿元。

2、形成地方财力规模：乙方在完成遴选方案及监管协议公示之日的自然年度起5年内，即2020年1月1日至2024年12月31日止，累计在深圳市形成地方财力不少于 11.98亿元。

（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 198亿元。

（五）转让或出租限制：乙方的 先进半导体显示产业总部 项目建成后，该项目60% 的建筑面积在土地出让年期内不得转让（以下简称自用部分建筑），其余部分为非自用部分建筑。非自用部分建筑允许租售，其中办公用房比例为50%。非自用办公用房作为政策性优惠性商业办公用房由受让单位租售，最高售价和最高租金为申请销售和出租时市场评估价的70%，租售对象为区政府指定的企业，并接受区政府的产业监管。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）在土地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。

（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《管理办法》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、乙方关联企业、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，甲方有权按照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，乙方实际累计纳入深圳市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。

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。

（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、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。

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并盖章之日起生效。

（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。

**（以下为签署页）**

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：

签订日期： 年 月 日

签订地点：

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）的规定，现就该方案及监管协议予以公示，公示时间5个工作日。公示期内如对上述方案及监管协议有意见和建议，请使用真实姓名及联系方式与深圳市工业和信息化局联系，逾期视为无异议。

联系人：谢先生 联系电话：0755-88102542

深圳市工业和信息化局

 2020年4月25日