

附件 3

深南产监协〔     〕第   号

## 深圳市南山区产业发展监管协议

宗地编号： \_\_\_\_\_

准入产业： A08 生命健康产业

项目名称： 蛇口片区颐养康复医疗中心项目

土地出让合同编号： \_\_\_\_\_

深圳市 南山区人民政府 制

# 深圳市南山区产业发展监管协议

深南产监协〔     〕第   号

## 一、本协议双方当事人

甲方：

地址：

法定代表人：

职务：

联系电话：

乙方（土地竞得人/土地竞买申请人）：

地址：

统一信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

职务：

联系电话：

为保障南山区产业发展用地，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《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法的通知》（深府规〔2019〕4号，以下简称《管理办法》）的有关规定及已公示《蛇口片区颐养康复医疗中心选址地块产业项目遴选方案》，经甲、乙双方同意，签订本发展监管协议。

## 二、地块基本情况

(一) 宗地编号：01-10-23 地块。

(二) 土地位置：深圳市南山区蛇口办事处望海路与福湾路交汇处西北侧（《中国（广东）自由贸易试验区深圳蛇口片区综合规划》01-10-23 地块）。

(三) 土地用途：医疗卫生用地 GIC4（休疗养院）。

(四) 总用地面积：11381 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：蛇口片区颐养康复医疗中心项目（以下简称“康复医疗中心”，最终以卫生健康主管部门核准名称为准）。

2. 项目规模：康复医疗中心总建筑面积 56905 平方米，其中新建康复医疗用房、康复治疗用房、康复评定用房、老年人养护用房、接诊接待、医技、公共活动等辅助用房。

### (二) 项目建设和发展目标：

1. 乙方或其实际控制人承诺引进的康复及养护机构须满足以下条件：

(1) 拥有国际知名的康复学科带头人；

(2) 国际知名养老护理运营管理机构。

乙方应与国际知名康复养护机构就康复医疗中心的运营等事项达成一致并确定合作关系，且需在甲方指定期限内提供合作关系的证明资料（包括但不限于合作协议等，资料可提供复印件，核验原件），乙方合作机构发生变化的，应取得甲方的书面同意。

2. 乙方须一次性完成本项目建设，建设床位不低于 390 张（其中康复护理床位不得少于 50%）。

3. 投产时间：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 48 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. 康复医疗中心依法开展执业活动 1 年内，开放床位达到康复医疗中心设计规模的 25%；开业 3 年内，开放床位达到康复医疗中心设计规模的 50%；开业 4 年内，开放全部床位。

5. 康复医疗中心依法开展执业活动 6 年内，获得 CARF 一年期认证；开业 8 年内对标国际一流，建设成具有国际认证的康养示范中心、亚洲前沿老年康复技术诊疗培训中心、亚健康和慢病康复技术示范基地、国内外名医远程诊疗一体化工作站，获得 CARF 三年期认证，成为国内一流，国际先进的、现代化的、具有强势专科特色的高端品牌化医养结合康复医疗中心。

#### **四、甲方权利和义务**

（一）甲方根据南山区产业政策、医疗卫生发展需求和相关法律法规规定，对康复医疗中心用地和建设负有指导、监督和管理职责。

（二）康复医疗中心运营后，甲方有权对康复医疗中心的执业活动及业务经营等进行监督。

（三）在康复医疗中心符合国家鼓励社会办医养结合机构以及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。甲方应当在乙方签订本协议后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，如乙方未履行本协议承诺和有关约定的，甲方可按照本协议约定追究乙方责任。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

（一）乙方应遵守法律、法规、规章及《管理办法》等规定和《出让合同》约定，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康复医疗中心建设，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。乙方存在需要设立

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》后于深圳南山区设立项目公司，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康复医疗中心股权、股东权益（包括但不限于投票权、管理权、分红权等）。

（二）乙方应严格按照本协议第三条约定的项目建设要求进行康复医疗中心建设和运营管理。

（三）乙方应按照国家、省、市有关康复医疗中心、医养结合机构法律法规规范标准的要求筹建项目康复医疗中心，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。项目康复医疗中心工程质量、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。在康复医疗中心开业运营后，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。

（四）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康复医疗中心建设并开业，并在开业后 30 日内向甲方备案。康复医疗中心建成后，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)。

(五)乙方承诺土地使用年期内,乙方及项目公司(如有)的注册住所、工商税务登记、产值纳统地、在南山区已建及拟建的项目不迁出深圳市南山区。

(六)康复医疗中心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)康复医疗中心执行医疗卫生行业法规、规章、标准、规范。

(二)康复医疗中心接受甲方及卫生健康主管部门的业务指导,推进高水平康复医疗中心、智慧康复医疗中心建设,持续提升医疗技术和医疗服务水平。

(三)甲方每年对康复医疗中心开展绩效考核,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)康复医疗中心完善信息化建设,按照甲方及卫生健康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)康复医疗中心应向甲方及卫生健康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，甲方有权要求乙方限期整改，限期内整改不满足条件的，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、不可抗力等非乙方自身原因未能履行合同约定的，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。

## （二）强制退出。

1. 符合法律法规规定、《出让合同》和本协议约定甲方有权解除《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. 康复医疗中心出现如下情形的，甲方有权按照上述约定强制乙方退出本项目：

（1）因康复医疗中心管理团队严重失职或者重大决策失误，造成康复医疗中心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康复医疗中心运营情况进行评估，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。

### 十、协议期限

本协议的有效期限与《出让合同》的有效期限一致。

### 十一、协议效力

（一）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。

（二）本协议书自甲乙双方有权代表签字并加盖公章之日起正式生效。

（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。

甲方：

乙方：

（公章）

（公章）

法定代表人（或授权代表）

法定代表人（或授权代表）

签字：

签字：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日