**深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（试行）**

**第一章 总 则**

**第一条**为了进一步推进土地供给侧结构性改革，加快工业及其他产业用地供应，推动产业转型升级，构建质量型发展新优势，根据有关法律法规及规章，结合我市实际，制定本试行办法。

**第二条**本试行办法适用于深圳市行政辖区内供应工业及其他产业用地的行为。

**第三条** 工业及其他产业用地供应应当遵循以下原则：

（一）坚持市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用；

（二）坚持节约集约用地；

（三）坚持公开、公平、公正；

（四）坚持产业用地供应与产业导向相适应。阿

**第四条** 工业及其他产业用地应当采用招标、拍卖、挂牌（以下简称招拍挂）等公开竞价方式，通过深圳市工业及其他产业用地供需服务平台（以下简称供需平台）以出让或者租赁方式供应。

重点产业项目用地可以采取“带产业项目”挂牌出让（租赁）方式供应。

**第五条**工业及其他产业用地供应应当符合城市建设与土地利用实施计划，符合我市经济发展方向、产业政策和环境保护等要求。

**第六条**工业及其他产业用地供应由市人民政府（以下简称市政府）委托区人民政府（含新区管理机构，以下简称区政府）组织实施。

**第二章 用地供应**

**第七条** 区政府应当根据城市建设与土地利用实施计划确定拟供应的工业及其他产业用地，在供需平台公布。

拟供应土地的安置补偿应当落实到位，并具备动工开发所需的道路、供水、供电及场地平整等基本条件。

**第八条**企业可以通过供需平台常态化申报工业及其他产业用地需求。

企业申报的用地需求信息应当通过供需平台在市产业行政主管部门和各区政府之间共享。

**第九条** 重点产业项目由区政府组织遴选，拟定遴选方案。

遴选方案应当包括以下内容：

（一）项目名称及意向用地单位；

（二）项目必要性、可行性、建设内容和初步建设规模等论证材料；

（三）产业准入条件，包含产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求，以及投产时间、投资强度、产出效率、节能环保等；

（四）用地规模、用地功能、建设规模及土地供应方式、期限、权利限制等；

（五）其他相关事项。

重点产业项目也可由市政府确定后，交由区政府组织开展土地供应工作。

**第十条** 遴选方案应当在深圳特区报等媒体及深圳政府在线等网站公示。公示期不得少于5个工作日。

区政府应当将确定的遴选方案和产业发展监管协议一并报市发展改革、规划国土及相关产业行政主管部门备案。

**第十一条** 区政府组织区产业行政主管部门、市规划国土行政主管部门辖区派出机构（以下简称规划国土派出机构）拟订建设用地使用权出让方案或建设用地租赁方案（以下统称土地供应方案）。

土地供应方案应当包括以下内容：

（一）产业准入条件；

（二）用地预审意见；

（三）规划设计条件、使用期限、开竣工期限、权利限制等土地利用要求；

（四）土地供应方式；

（五）出让或者租赁底价、履约保证金数额、付款方式；

（六）中标人或者竞得人确定办法；

（七）其他需要明确的事项。

**第十二条**产业准入条件由区产业行政主管部门设置。

《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2013年本）》中被列为限制发展类和禁止发展类的产业项目不得供地。

一般产业项目的产业准入条件包括企业注册地、产业准入行业类别、从事准入行业年限、国家或者深圳市高新技术企业认证（高新项目认定）等。产业准入行业类别应当按照《国民经济行业分类与代码（GBT4754-94）》中的“大类”或者市政府鼓励发展类产业政策设置，重点产业项目的产业准入条件可以在前款规定的基础上，按照确定的遴选方案增加设置项目名称、产业类型、生产技术、产业标准、产品品质，以及投产时间、投资强度、产出效率、节能环保等。

**第十三条**工业及其他产业用地实行弹性年期供应制度。

一般产业项目用地出让期限按照20年确定，重点产业项目用地出让期限可以按照30年确定。

工业及其他产业用地租赁期限不少于5年且不超过20年。租赁转出让的，出让年期与已租赁年期之和不超过本试行办法规定的出让最高期限。

**第十四条**以出让方式供应的一般产业项目用地，建设用地使用权及建筑物限整体转让或不得转让，初始登记后不得办理分证；允许抵押，但抵押金额不得超出合同地价与建筑物残值之和。

以出让方式供应的重点产业项目用地，建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超出合同地价与建筑物残值之和。建设用地使用权及建筑物原则上不得转让，如有特殊情形需要转让的，应当在遴选方案中明确。其中，总部类用地中按规定应予权利限制的部分，可选择以下类型之一：

（一）建设用地使用权及建筑物，自规划验收起10年后方可转让；

（二）建设用地使用权及建筑物，自规划验收起15年后方可转让；

（三）建设用地使用权及建筑物，自规划验收起20年后方可转让；

（四）建设用地使用权及建筑物在出让期内不得转让。

以租赁方式供应的建设用地不得转让、转租或抵押。

**第十五条** 工业及其他产业用地出让底价结合权利限制以评估方式确定，不得低于全国工业用地出让最低价标准。

一般产业项目中战略性新兴产业、未来产业、高端制造业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价适用产业发展导向修正系数。

重点产业项目用地上除配套商业以外的建筑类型，出让底价按照评估价的70%确定。其中，战略性新兴产业、未来产业、高端制造业项目出让底价同时适用产业发展导向修正系数。

一般产业项目地价一次性缴交。重点产业项目地价可以不计利息分期缴交，首期缴交比例不得低于50%，并且应当自合同生效之日起15个工作日内付清，余款1年内支付完毕。

**第十六条** 一般产业项目用地的年租金底价按照该类建设用地出让20年期评估价的5%确定。重点产业项目用地的年租金底价在该类建设用地出让20年期评估地价的3%到5%之间确定，并在遴选方案中明确。

工业及其他产业用地租赁的租金按年支付。

**第十七条**区政府对土地供应方案进行审定，规划国土派出机构根据审定的土地供应方案，委托市土地交易机构组织交易。

按照本试行办法第二十八条规定，需要签订产业发展监管协议的，产业发展监管协议应当与建设用地供应公告一并公告。区政府应当就产业准入条件及产业发展监管协议有关内容接受公众咨询。

**第十八条**一般产业项目的中标人或者竞得人在签订成交确认书后5个工作日内，向供应土地所在辖区的产业行政主管部门提出产业准入条件核实申请。符合产业准入条件的，区产业行政主管部门应当在10个工作日内出具核实文件。不符合产业准入条件的，中标人或者竞得人应当按照建设用地供应公告的要求承担相应的法律责任。

重点产业项目用地竞买申请人应当在建设用地供应公告规定的公告期内，向拟供应土地所在辖区的产业行政主管部门提出产业准入条件审查申请。符合产业准入条件的，区产业行政主管部门应当在5个工作日内出具审查文件。竞买申请人凭审查文件到市土地交易机构办理竞买手续。

**第十九条** 中标人或者竞得人持成交确认书、产业准入条件核实文件，申请签订建设用地使用权出让合同或者建设用地租赁合同（以下统称土地供应合同）。

按照本试行办法第二十八条规定，需要签订产业发展监管协议的，应当先签订产业发展监管协议，作为土地供应合同的附件。

**第二十条** 土地供应合同签订后，用地单位可以向发展改革、规划国土、建设、产业、环保等相关部门分别申请办理立项、规划许可、环评及其他审批手续。

**第二十一条** 转让建设用地使用权、因人民法院强制执行而拍卖或者变卖建设用地使用权，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相关的产业政策。

确需转让或者人民法院强制执行又无符合受让条件的次受让人的，可以由政府优先回购。

**第二十二条**租赁期内，承租人可以向区政府申请承租土地转出让。经区政府审定土地供应方案后，符合本试行办法条件的，以协议方式出让建设用地使用权。

承租土地转为出让的，出让价格及支付方式按照本试行办法第十五条确定，评估期日应当以区政府审定土地供应方案的时点为准。

**第二十三条** 租赁期届满前6个月，承租人可以向规划国土派出机构提出续租申请。按照本试行办法第二十九条规定通过履约考核的，除因公共利益需要外，土地续租申请应当予以批准，并重新签订建设用地租赁合同。批准续期的，续租期限不得超过自原租赁合同生效之日起算的租赁最高期限。续期租金按照本试行办法第十六条确定，评估期日应当以批准续租时为准。

**第二十四条**出让期限届满前6个月，用地单位可以申请续期。区政府按届时土地政策和产业发展政策进行审批，批准续期的，续期年限与已使用年限之和不得超过国家规定的最高出让年限，并按规定缴纳地价。

**第二十五条** 出让以及租赁期限届满，用地单位未按规定申请续期或者续期申请未获批准的，建设用地无偿收回。地上建筑物及构筑物补偿，应当在土地供应合同中约定采取残值补偿、无偿收回、恢复原状等方式处置。因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当给予合理补偿。

逾期未完成土地清理或者拒不办理土地移交手续的，由规划国土监察机构依法处理。

**第二十六条** 区政府应当定期将辖区工业及其他产业用地出让情况报市规划国土行政主管部门，市规划国土行政主管部门应当定期将全市工业及其他产业用地供应情况报告市政府。

市规划国土行政主管部门应当做好全市工业及其他产业用地供应管理的政策制订、统筹指导、情况汇总等工作，并建立评估考核机制。

市规划国土行政主管部门根据国家下达的年度新增建设用地计划指标和各区建设用地规模，结合各区城市建设与土地利用实施计划、土地整备计划、建设用地清退计划、闲置土地处置、供地率等执行情况，可调整各区土地供应的规模和时序。

市规划国土行政主管部门就拟供应土地是否达到供应条件，产业准入条件设置是否符合规范等进行监督，根据有关政策规定要求启动、中止或者终止工业及其他产业用地供应工作。