**龙华区工业及其他产业用地供应管理实施细则(试行)**

**第一章 总则**

**第一条** 为进一步落实土地供给侧结构性改革，加快推进龙华区工业及其他产业用地供应，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法(试行)》(深府﹝2016﹞80号，以下简称《试行办法》)等有关法律、法规、规章及政策规定，结合龙华区实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于龙华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;

　　坚持产业用地供应与产业导向相适应。

**第四条** 工业及其他产业用地采用招标、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。重点产业项目用地通过遴选确定后可以采取“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

**第六条** 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，符合全市及区经济发展方向、产业政策和环境保护等要求。市规划国土委龙华管理局、区经济促进局及各相关职能部门应当同步编制年度土地供应计划、产业发展计划及其他计划(包括土地整备、道路、供水、供电及场地平整等)。

**第七条** 受市政府委托，龙华区范围内的工业及其他产业用地供应由龙华区政府(以下简称区政府)组织实施。

**第八条** 区政府成立建设用地审批领导小组(以下简称领导小组)，负责审定龙华区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)，同时审批其农转用实施方案。领导小组组长由区长担任，分管规划国土的区领导任常务副组长，分管发改、产业的区领导任副组长，主要成员包括：区法制办、发展和改革局、经济促进局、教育局、科技创新局、财政局、环境保护和水务局、住房和建设局、文化体育局、卫生和计划生育局、城市管理局、规划土地监察局、建筑工务局、土地整备局、区政府投资工程项目前期工作办公室(轨道交通建设办公室)、重点片区规划建设管理办公室(以下简称“重点片区办”)、市规划国土委龙华管理局、街道办事处等相关单位的主要负责人。

　　领导小组办公室设在市规划国土委龙华管理局，负责统筹协调辖区内土地供应日常工作,办公室主任由市规划国土委龙华管理局局长担任。

**第九条** 领导小组成员单位依职责分工，做好工业及其他产业用地供应管理相关工作，并承办领导小组交办的其他工作。具体如下：

　　(一)市规划国土委龙华管理局负责组织编制年度土地供应计划，拟定土地供应方案及报批工作，委托市土地房产交易中心进行交易，签订土地供应合同等土地供应管理工作。

　　(二)区法制办负责对工业及其他产业用地供应管理进行法制监督。

　　(三)区经济促进局负责牵头编制产业发展计划，并按计划开展重点产业项目遴选工作;负责核查拟供应地块电力设施情况，并统筹落实拟供应地块供电配套。

　　(四)区发展和改革局、教育局、科技创新局、文化体育局、卫生和计划生育局等产业行政主管部门负责编制各自的产业发展计划，对拟供应地块提出意见，并做好产业项目的审核及监管工作。

　　(五)区财政局负责对土地供应管理过程中涉及的公共资金、国有资产等进行管理，负责与市财政委对接国有土地出让收入工作;负责保障拟供应地块涉及的地质灾害评估、地价评估等所需工作经费。

　　(六)区环境保护和水务局负责对拟供应地块环境影响及周边市政管网配套情况提出意见。

　　(七)区住房和建设局负责对拟供应地块占用燃气管道情况及其相关公共配套设施移交提出意见，并依法做好相关审批及监管工作。

　　(八)区城市管理局负责核查拟供应地块占用林地情况，并结合年度土地供应计划预留林地使用指标，做好相关审批工作。

　　(九)区规划土地监察局负责组织拟供应地块内临时用地、现状建筑物的查处、清理工作。

　　(十)区建筑工务局负责核查拟供应地块道路、供水、供电及场地平整(以下简称“三通一平”)情况，并做好相关实施工作，确保拟供应地块具备动工开发所需的“三通一平”等基本条件。

　　(十一)区土地整备局负责组织实施拟供应地块的土地整备工作，根据土地情况落实土地清理、征转及房屋征收，确保拟供应地块补偿关系落实到位。

　　(十二)区政府投资工程项目前期工作办公室(轨道交通建设办公室)负责做好拟供应地块“三通一平”工作计划及相关工作;负责核查拟供应地块及周边轨道规划建设情况。

　　(十三)重点片区办负责对北站商务中心区、鹭湖科技文化片区和九龙山产学研片区内的拟供应地块提出意见。

　　(十四)各街道办负责对辖区内的拟供应地块提出意见，并协助做好相关工作。

　　(十五)其他相关部门依职能开展相关工作。

**第二章 一般产业项目用地供应**

**第十条** 市规划国土委龙华管理局根据土地供应计划定期将用地信息在供需平台公布。

**第十一条** 企业通过供需平台申报的工业及其他产业用地需求信息，由区经济促进局定期进行收集、整理、反馈。

**第十二条** 对于通过审核的产业项目，区经济促进局应当在10个工作日内出具书面审核意见转市规划国土委龙华管理局，由市规划国土委龙华管理局结合土地供应计划组织开展选址预审工作。

**第十三条** 市规划国土委龙华管理局开展选址预审工作，就地块选址方案书面征求区发展和改革局、经济促进局、环境保护和水务局、街道办等相关部门及职能单位意见，各部门及单位应当在5个工作日内书面回复。涉及在北站商务中心区、鹭湖科技文化片区和九龙山产学研片区内地块选址的，市规划国土委龙华管理局应当同时书面征求重点片区办的意见。

　　需要设置产业准入条件及签订产业发展监管协议书的，由区经济促进局在回复意见中一并提供。

**第十四条** 市规划国土委龙华管理局综合各部门及单位意见后，在10个工作日内拟订土地供应方案。

　　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。

**第十五条** 产业准入条件由区产业行政主管部门按规定设置。

　　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最新《国民经济行业分类》中的“大类”或者市政府鼓励发展类产业政策设置。

**第十六条** 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。

　**第十七条** 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。由市规划国土委龙华管理局委托市房地产评估发展中心评估地块出让底价。

　　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。

　　一般产业项目地价一次性缴交。

**第十八条** 区政府收到市规划国土委龙华管理局提请审议土地供应方案的请示后，应当在5个工作日内召开建设用地审批领导小组会议对土地供应方案进行审定。

　**第十九条** 市规划国土委龙华管理局根据审定的土地供应方案，应当在5个工作日内委托市土地房产交易中心组织交易。

　**第二十条** 市土地房产交易中心按程序发布建设用地使用权供应公告。

　　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。区产业行政主管部门负责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。

　**第二十一条** 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，向区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。

**第二十二条** 中标人或者竞得人持成交确认书、产业准入条件核实文件向市规划国土委龙华管理局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)。

　　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。

**第二十三条** 土地供应合同签订后，用地单位可以向区发展和改革局、市规划国土委龙华管理局、区住房和建设局、环境保护和水务局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。

**第二十四条** 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部门。

**第三章 重点产业项目用地供应**

**第二十五条** 重点产业项目由区政府按照已制定的遴选办法组织遴选，并审定重点产业项目遴选方案及产业发展监管协议。

**第二十六条** 市规划国土委龙华管理局根据审定后的遴选方案和监管协议拟定土地供应方案，并按照本细则第二章规定的供应程序组织土地供应工作。

　**第二十七条** 重点产业项目的产业准入条件由区产业行政主管部门根据已确定的遴选方案进行设置。在本细则第十五条的基础上可增加设置项目名称、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。

**第二十八条** 以出让方式供应的重点产业项目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;

　　建设用地使用权及建筑物在出让期内不得转让。

**第二十九条** 在本细则第十七条基础上，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。

　　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。

　　**第三十条** 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房产交易中心办理竞买手续。

**第三十一条** 中标人或竞得人持成交确认书、产业准入条件核实文件、产业发展监管协议向市规划国土委龙华管理局申请签订土地供应合同。签订的产业发展监管协议，应当作为土地供应合同的附件。后续审批及日常报告工作按照本细则第二十三条、第二十四条执行。

**第四章 建设用地租赁**

　**第三十二条** 一般产业项目、重点产业项目用地均可采用租赁方式供应。

　**第三十三条** 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。

　**第三十四条** 一般产业项目用地以租赁方式供应的，由市规划国土委龙华管理局根据年度土地供应计划及区产业行政主管部门意见，拟定建设用地租赁方案;经重大项目遴选审定以租赁方式供应的，市规划国土委龙华管理局按照遴选方案拟订建设用地租赁方案。

　　建设用地租赁方案具体内容及程序分别按照一般产业项目、重点产业项目用地供应程序执行，签订建设用地租赁合同。

　**第三十五条** 租赁期届满前6个月，承租人可以向市规划国土委龙华管理局提出续租申请。按照本细则第三十九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。续期租金按照本细则第三十三条确定，评估期日应当以批准续租时为准。

　　**第三十六条** 承租人应当全面履行国有土地租赁合同约定的各项义务。租赁期间，承租人不得转让、转租、抵押。租赁期限届满的，可按规定申请续期，如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。

**第五章 产业发展监管**

**第三十七条** 工业及其他产业用地实行“全方位、全年限”多部门联动的监管机制。

　**第三十八条** 重点产业项目和战略性新兴产业、未来产业、高端制造业项目，须签订产业发展监管协议，由拟定产业发展监管协议的区产业行政主管部门与用地单位签订。

　　产业发展监管协议应当包括产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保、股权变更约束、退出机制、违约责任等相关条款。

**第三十九条** 区产业行政主管部门应当根据产业发展要求，分别在项目建成投产、投产后每隔5年、出让(租赁)年期届满前1年等阶段对产业发展监管协议约定事项的履行情况进行核查。企业需按要求向区产业行政主管部门定期报送项目进展，位于北站商务中心区、鹭湖科技文化片区和九龙山产学研片区内的企业同时需按要求向重点片区办定期报送项目进展。

　　根据履约核查情况，对考核未通过的，由与用地单位签订产业发展监管协议的区产业行政主管部门牵头，组织市规划国土委龙华管理局、市市场质量监督管理委员会龙华市场监督管理局、区国税局、区地税局等部门依法依约进行处置，并形成履约核查处理报告，按批次报送市政府。

**第六章 责任条款**

**第四十条** 区经济促进局应当做好重点产业项目遴选配套政策制定工作，其他产业行政主管部门也应当结合重点项目投资情况做好产业发展监管政策制定工作。市市场质量监督管理委员会龙华市场监督管理局、区国税局、区地税局等部门应当配合做好企业监管考核。

**第四十一条** 在产业用地供应过程中，有关单位或者个人违反规定，泄露底价(保留价)、投标人或者竞买人情况等应予保密内容的，应当依法承担相应的民事责任和行政责任;涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第七章 附则**

　**第四十二条** 本细则自公布之日起施行，有效期与《试行办法》一致。

　**第四十三条** 本细则未尽事宜，由市规划国土委龙华管理局负责具体解释。