**（三）工业及产业用地**

**市大鹏新区工业及其他产业用地供应管理实施细则（试行）**

**（修订稿）**

**第一章 总 则**

**第一条**  进一步推进土地供给侧结构性改革，加快大鹏新区工业及其他产业用地供应，推动产业转型升级，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《管理办法》）和有关法律法规及规章及上级文件，结合大鹏新区实际，制定本细则。

**第二条**  本细则适用于大鹏新区辖区内供应工业及其他产业用地的行为。

**第三条**  大鹏新区范围内的工业及其他产业用地供应由深圳市大鹏新区管理委员会（以下简称“新区管委会”）根据深圳市人民政府的委托组织实施。

**第四条**  新区管委会成立工业及其他产业用地供应领导小组（简称领导小组），对重点产业项目遴选、产业用地供应、产业发展监管及其他相关事项进行决策。新区管委会主任担任领导小组组长，分管新区规划国土和产业的新区领导担任副组长，新区综合办公室、新区发展和财政局、新区经济服务局、新区文体旅游局、新区生态保护和城市建设局、新区城市管理与水务局、新区建筑工务局、新区城市更新局（土地整备局）、市规划国土委大鹏管理局、大鹏交通运输局、深圳国际生物谷坝光核心启动区指挥部办公室、各办事处等相关单位的主要负责人为领导小组常设成员。

领导小组下设用地办公室和产业办公室。用地办公室设在市规划国土委大鹏管理局，负责用地供应日常工作的统筹协调，用地办公室主任由新区分管规划国土的领导兼任；产业办公室设在新区经济服务局，负责统筹产业项目准入、遴选有关工作，产业办公室主任由新区分管产业的领导兼任。

**第五条** 新区产业行政主管部门主要负责重点产业项目遴选、产业项目的发展监管和产业准入审查;

新区规划国土部门主要负责新区内产业用地供应方案拟订及报批工作，委托市土地交易机构进行交易，签订土地供应合同等土地供应管理工作；

新区法制部门负责对产业用地供应提出法律意见；

新区财政部门负责保障产业用地供应涉及的地质灾害评估、矿产资源压覆情况查询、地价评估等所需工作经费；

新区环保部门负责就产业用地环境影响提出意见；

新区建设部门负责按照建设工程管理权限开展相关工程施工报建审批、施工过程监管工作；

新区城市管理部门负责就产业用地占用林地情况提出意见；

新区水务部门负责就产业用地给排水情况提出意见；

新区土地整备部门负责就产业用地征转地及清场入库等情况提出意见并开展土地整备工作；

新区交通运输部门负责就产业用地道路交通等情况提出意见；

深圳国际生物谷坝光核心启动区指挥部办公室负责就坝光片区的土地出让提出意见；

各办事处负责就辖区内的产业用地提出相关意见，并配合土地整备部门开展土地征转及清场入库等工作；

其他相关部门按各自职能开展相关工作。

**第六条**  新区管委会对土地供应方案进行审定。

大鹏新区工业及其他用地应当采取招标、拍卖、挂牌等公开竞价方式，通过深圳市工业及其他产业用地供需平台（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用“带产业项目”挂牌出让（租赁）方式供应。

**第七条** 产业准入条件设置应符合《管理办法》第十二条规定，引入大鹏新区的产业项目类别应当符合大鹏新区产业准入目录，或者属于市和新区确定重点发展的产业类别。

**第二章 产业项目用地供应**

**第八条** 产业项目区分一般产业项目和重点产业项目。

**第九条** 新区规划国土部门将大鹏新区工业及其他产业用地信息在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）和其他市区政府认可的平台上公布。

**第十条** 项目单位可以在产业用地供需平台申报用地需求，也可以书面向相应的新区产业行政主管部门提出用地需求。项目单位在提出用地需求的同时应当一并提出重点产业项目认定的需求。

**第十一条** 新区产业行政主管部门根据项目单位需求起草产业项目引进方案（含项目建设内容、建议选址区位、建议建设规模、重点产业项目推荐、建议供应方式、建议年限和权利限制等）报产业办公室。产业办公室对产业项目方案进行审查后，提请领导小组审定。

**第十二条** 新区规划国土部门根据领导小组审定的产业项目引进方案，启动土地供应工作。

**第十三条** 新区规划国土部门就产业项目选址等事宜应当征求发改、产业、环保、水务、交通、市政等相关职能部门意见，各部门应在10个工作日内反馈意见。涉及市相关职能部门的，按职责分工由相应的职能部门征求其意见后一并反馈。

**第十四条** 新区规划国土部门结合各成员单位的意见，拟订产业用地使用权出让方案初稿或产业用地租赁方案初稿（以下统称土地供应方案初稿），内容主要包括：用地面积、位置、用途、规划设计条件、用地审查情况、各相关部门意见等、供应方式、使用期限、开竣工年期、产权要求、地价付款方式、产业准入条件、报审意见等，并将土地供应方案（初稿）提请用地办公室审查。

**第十五条** 土地供应方案（初稿）经用地办公室审查通过后，新区规划国土部门委托市土地评估机构进行地价评估，形成土地供应方案（送审稿），并提请新区管委会审定。

按照《管理办法》第二十八条规定需要签订产业发展监管协议的，新区产业行政主管部门应当同步拟定产业发展监管协议书并征求新区法制部门、新区规划国土部门等相关部门意见，并提交产业办公室审查。审查通过后，产业发展监管协议与土地供应方案一并提请新区管委会审定。

**第十六条**  新区规划国土部门根据审定的土地供应方案，拟定产业用地使用权出让合同或租赁合同（以下称土地供应合同），并委托市土地交易机构组织交易。

**第十七条** 市土地交易机构按程序发布建设用地使用权供应公告，按照《管理办法》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。

新区产业行政主管部门应当就产业准入条件及产业发展监管协议书有关内容接受公众咨询。

**第十八条** 一般产业项目用地中标人或者竞得人在签订成交确认书后5个工作日内，向新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，新区产业行政主管部门应当在10个工作日内出具核实文件。

**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向新区规划国土部门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《管理办法》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。

一般产业项目地价一次性缴交。

**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** 新区规划国土部门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 重点产业项目的认定**

**第二十二条** 新区产业行政主管部门根据《管理办法》制定新区重点产业项目标准与实施细则，对本部门主管的产业项目进行重点产业项目认定。

**第二十三条** 新区产业行政主管部门根据领导小组审定后的产业项目引进方案启动重点产业项目认定程序。项目单位提出重点产业项目认定申请并通过领导小组审核的，应提交《大鹏新区重点产业项目认定申请书》（附件1），并按照新区产业行政主管部门具体要求提交相关佐证材料。

新区产业行政主管部门在收到申报材料5个工作日内，对项目单位申请材料的合规性及项目可行性进行初审；对符合要求的项目，新区产业行政主管部门作为项目牵头单位启动重点产业项目认定程序，同时组织拟订重点产业项目遴选方案（初稿）。

**第二十四条** 新区产业行政主管部门将重点产业项目遴选方案（初稿）征求新区相关部门意见；根据各部门意见，形成重点产业项目遴选方案（修订稿）。

重点产业项目遴选方案（修订稿）经产业办公室审查后，形成重点产业项目遴选方案（送审稿），并提请新区管委会审定。

市政府确定的重点产业项目并交由大鹏新区组织实施的，由新区管委会组织新区相关部门实施。

**第二十五条** 遴选方案应符合《管理办法》第九条的规定（格式参考附件2）。

**第二十六条** 拟认定为重点产业项目的，项目牵头部门应将遴选方案通过市区认可的媒体和平台进行公示，公示期不得少于5个工作日。

公示期届满，第三人对遴选方案存在异议的，项目牵头部门应当按照有关法律法规对异议进行处理；无异议的，项目牵头部门将遴选方案于5个工作日内报送新区规划国土部门启动用地供应工作，并报市发展改革、规划国土及相关新区产业行政主管部门备案。

**第二十七条** 新区规划国土部门根据遴选方案和《管理办法》的相关规定拟定重点产业项目用地供应方案，按照一般产业项目用地供应程序组织土地供应工作。

**第二十八条**  认定重点产业项目的，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。

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。

**第二十九条** 重点产业项目用地的续期、承租转出让的，应重新报新区管委会审定。

**第四章 产业发展监管**

**第三十条** 一般产业项目的产业发展实行“谁签协议谁监管”的原则，由各新区产业行政主管部门负责监管各自主管的产业项目。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，由新区管委会与用地单位签订产业发展监管协议，新区管委会委托新区产业行政主管部门按照产业发展监管协议内容进行产业发展监管。

**第三十一条** 企业定期向新区产业行政主管部门报送项目进展情况。

新区产业行政主管部门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。

根据履约核查情况，对履约考核未通过的，新区管委会应当组织规划国土、产业行政主管、市场质量监管、国税、地税、证监、信用监管等部门依法依约进行处置，由新区产业行政主管部门形成履约核查处理报告，经新区管委会审定后按批次报送市政府。

**第三十二条** 关于建设用地使用权人（承租人）出资比例结构、项目公司股权结构的变更事项，应遵循产业发展监管协议的内容要求。

**第三十三条** 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。

**第三十四条** 项目单位可以根据《管理办法》第三十一条规定主动申请退出；新区规划国土部门也可以根据土地供应合同及相关法律法规，或者新区产业行政主管部门根据产业发展监管情况按照《管理办法》第三十二条规定，强制项目单位退出。

**第三十五条** 产业发展未通过新区产业行政主管部门考核或产业项目用地开发利用的监管过程中不符合规定的企业、关联企业及法人代表由新区管委会按照《管理办法》第三十三条规定执行。

**第五章 法律责任**

**第三十六条** 受让人签订建设用地使用权出让合同后违反合同约定擅自改变土地用途，擅自转让、出租建设用地使用权及其地上建筑物、附着物的，由相关主管部门依法予以处罚，新区规划国土部门有权依照建设用地使用权出让合同的规定收回建设用地使用权。

**第三十七条**  投标或者竞买申请人采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得投标或者竞买资格的，取消其投标或者竞买资格并予以公告；已被确定为中标人或者竞得人的，取消其中标或者竞得资格，确认中标或者竞得结果无效，保证金不予退还；已签订土地供应合同的，依法解除合同，收回建设用地，并追究损害赔偿责任。

**第三十八条**  中标人或者竞得人不按照规定签订成交确认书、产业发展监管协议以及土地供应合同的，取消其中标或者竞得资格，保证金不予退还。

中标人或者竞得人签订土地供应合同后不能按时缴清地价款的，依法解除合同，收回建设用地，中标人或者竞得人应当按照合同约定承担违约责任。

第三十九条 在工业及其他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。

第四十条 政府有关部门、管理机构及其工作人员未按照规定履行职责或者有违反法律、法规、规章规定行为的，依照有关规定追究相关责任人的行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第六章 附则**

**第四十一条**  本细则所称市、新区产业行政主管部门为产业项目所属行业的行政主管部门。

**第四十二条** 本细则自发布之日起5个工作日后生效，有效期与《管理办法》一致，与《管理办法》同时废止。