**深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定**

**第一章 总 则**

　　第一条 为加快推进供给侧结构性改革，扶持实体经济发展，促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间，依据相关法律、法规，结合我市实际，制订本规定。

　　第二条 本规定所称产业用地包括工业用地、物流仓储用地以及包含前述功能的混合用地。

　　本规定所称容积调整是指在维持原土地用途不变情况下增加建筑面积。

　　第三条 已签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同）或已办理不动产登记，但不属于闲置土地，或者虽属闲置土地但已根据闲置土地处置相关政策处置完毕，并可继续开发建设的产业用地适用本规定。其中，招标、拍卖、挂牌出让用地和城市更新项目用地、土地整备置换用地须已全部建成并完成规划验收满2年。

　　已纳入土地整备实施范围、拆除重建类城市更新单元计划的产业用地不适用本规定。

　　划入文物保护范围、城市紫线、历史风貌区保护线范围的工业遗存等类型产业用地不适用本规定。

　　按照本规定办理容积调整后，不得再次按照本规定申请容积调整。

　　第四条 产业用地容积调整的，可通过以下途径建设：

　　（一）利用已批未建产业用地进行建设，以及部分建成、已建成产业用地利用剩余空地进行建设；

　　（二）对现有厂房及配套建（构）筑物进行扩建、改建；

　　（三）拆除部分或全部建（构）筑物后建设；

　　（四）综合运用上述手段。

　　容积调整不得改变不拆除且已完成规划验收或已办理不动产登记的建（构）筑物用途。

　　在原有建（构）筑物结构主体上进行扩建、改建的，需保证原有建（构）筑物主体的结构、质量和消防安全。

　　建（构）筑物拆除应以栋为基本单元，且不影响剩余建（构）筑物结构和质量安全。

　　第五条 产业用地容积调整应遵循以下原则：

　　（一）节约集约用地；

　　（二）公共利益优先；

　　（三）符合产业发展导向；

　　（四）坚持自用为主。

　　第六条 市规划和自然资源主管部门（以下简称市主管部门）负责产业用地容积调整的管理与监督。市主管部门派出机构（以下简称派出机构）负责产业用地容积规划调整的审批。

　　市产业主管部门负责产业用地容积调整涉及的产业发展导向、产业政策的统筹与指导。

各区政府（含新区管理机构，下同）负责产业准入、产业发展及产业用地容积调整的审批和后续监管。区政府相关部门依职能做好产业用地容积调整审批相关的消防、质检、安全等工作。

**第二章 调整规则**

　　第七条 地块容积及容积率原则上应根据生效法定规划确定。如需对生效法定规划进行调整的，应以宗地为单位，依据《深圳市城市规划标准与准则》，综合考虑相关影响条件及容积转移、奖励等因素研究论证，按程序批准确定。

　　规划研究中须明确应移交的城市基础设施、公共服务设施和公园绿地等公共利益用地范围。应移交的公共利益用地面积超过宗地面积15%的，超出部分可按基础容积进行容积转移。新增建筑面积中应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施计入奖励容积。

　　第八条 产业用地容积调整的贡献基准为新增建筑面积（不含地块内应无偿移交的附建式公共配套设施和交通市政设施）的15%。新增建筑面积按以下规则确定：

　　（一）已全部建成的产业用地，新增建筑面积为规划确定的建筑面积与已完成规划验收的建筑面积的差值；

　　（二）未全部建成的产业用地，新增建筑面积为规划确定的建筑面积与出让合同约定的建筑面积的差值。

　　贡献的建筑面积折算为土地面积的，按宗地所在片区基准容积率进行折算。

　　第九条 产业用地容积调整应先无偿移交法定规划确定或经规划研究确定的公共利益用地。移交的公共利益用地面积不足贡献基准建筑面积折算的土地面积的，需补足至贡献基准；移交的公共利益用地面积超过贡献基准建筑面积折算的土地面积的，按规划实施。

　　第十条 产业用地容积调整需补足至贡献基准的，需补足移交的建筑面积可按规定无偿移交政府，也可按本规定第十五条缴纳地价后由权利人自行持有，该部分建筑物不得转让。具体处置方式由派出机构拟定后报区政府审批。

　　移交建筑物的，应以栋、层、间等固定界限为基本单元。

　　第十一条 产业用地容积调整涉及拆除建（构）筑物的，拆除的建（构）筑物建成时间应大于10年（含10年）。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定；未办理验收的，可通过卫星影像图等方式判定建成时间。

　　拆除的建（构）筑物面积原则上不得超过合法已建建筑面积（以规划验收或不动产登记为准）的50%，且拆除建（构）筑物基底面积不得超过原宗地面积的30%。

　　符合下列条件之一的，拆除面积不受前款规定的拆除比例限制：

　　（一）宗地面积大于5万平方米，且实际合法已建成建筑面积容积率在1.0以下（含1.0）的；

　　（二）因公共利益需要拆除部分或全部受影响的建（构）筑物的。

　　第十二条 产业用地申请容积调整的，申报主体按以下方式确定：

　　（一）宗地内权利主体单一的，由权利主体申报;

　　（二）宗地内存在多个权利主体的，须全部权利主体同意进行调整，并由全部权利主体共同申报或共同委托其中某一权利主体申报。

　　第十三条 产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让。因司法裁定需转移过户的，转移后的产权限制条件维持不变。

　　新增建筑面积建成后应按产业发展监管协议的约定使用，不得出租；确有出租需要的，出租比例原则上不超过新增建筑面积的20%，且应当在产业发展监管协议中明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。

　　第十四条 产业用地容积调整的，土地使用权期限和起始日期维持不变。

　　第十五条 产业用地容积调整的，按我市宗地地价测算规则的相关规定缴纳地价。其中，普通工业用地经批准增加建筑面积情形中不得转让的工业厂房及相应辅助设施（物业用房、配电用房）不计收地价，无偿移交政府的建筑面积产权归政府、不计收地价；符合我市产业发展导向的，适用产业发展导向修正系数。

　　根据本规定第十条经区政府批准由权利人自行持有的建筑面积，按不得转让条件市场地价的两倍计收。

　　第十六条 容积调整后新增建筑面积的开工竣工期限约定按相关规定执行。

**第三章 调整程序**

　　第十七条 符合条件的产业用地权利人申请容积调整的，以书面形式向派出机构提出容积调整申请，并提交以下申请材料：

　　（一）容积调整申请书。申请书需包含：基本情况、申报理由、产业发展方向及可行性分析、拟增加建筑面积的具体诉求、现状建筑情况说明及测点报告等内容；土地设定抵押权的，应取得抵押权人同意容积调整的书面意见；存在多个权利主体的，需明确新增建筑面积分配方案；

　　（二）对已生效法定规划容积进行调整的，需提供具有城市规划乙级及以上资质的设计机构按相关技术规定编制的规划调整方案及其他所需的材料；

　　（三）具有相应设计资质的设计机构出具的符合相关政策法规、建筑设计规范的总平面布局和对周边情况影响的报告；属扩建、改建的，还需出具结构安全证明；

　　（四）出让合同、不动产权利证书等权属证明材料；

　　（五）申报主体的身份证明材料。

　　第十八条 派出机构受理申请后，在20个工作日内，根据我市相关政策规定进行初审，拟定容积调整方案及拟贡献建筑物处置方案，并征求区产业主管部门意见，区产业主管部门应在10个工作日内出具产业审查意见。审查意见应包括：产业项目是否符合我市产业发展导向和产业政策、产业发展监管要求以及是否同意容积调整的明确意见；拟拆除部分或全部建（构）筑物后建设的，需明确对我市产业发展是否造成影响。同意容积调整的，区产业主管部门需提供产业发展监管协议。

　　如涉及对已生效法定规划容积进行调整的，派出机构需对申请人提交的规划调整方案进行审查，并按规定进行公示。公示无异议或有异议但处置完毕的，派出机构完成规划调整方案审批后3个工作日内，将审批结果在市主管部门门户网站进行公告并报市主管部门备案。

　　第十九条 派出机构应在容积调整程序完成后5个工作日内将产业发展监管协议、拟贡献建筑物处置方案等一并报区政府审批，区政府应在15个工作日内完成审批工作。

　　第二十条 区政府审批通过后，申请人在签订出让合同或出让合同补充协议前，需完成下述工作：

　　（一）与区产业主管部门签订产业发展监管协议；

　　（二）需拆除建（构）筑物的，应到区住房建设主管部门办理建（构）筑物拆除备案手续，并向不动产登记机构申请办理产权注销手续；

　　（三）需移交土地的，向土地储备机构移交土地，并完成入库手续。

　　申请人完成前款要求的相关工作后，向派出机构申请办理建设用地规划许可证，缴纳地价并签订出让合同或出让合同补充协议。

　　派出机构在办理建设用地规划许可时，应根据本规定核实贡献情况。经核实，需补充移交建筑物的，应明确补充移交的建筑面积后核发建设用地规划许可证。

　　第二十一条 申请人申请办理建设工程规划许可证前，需移交建筑物的应取得接收部门意见，属于扩建、改建的需取得消防、质检等部门意见。

　　第二十二条 建设完成后，新增建（构）筑物由申请人向派出机构申请办理规划验收。

　　已完成规划验收的建筑，不再重复验收，但涉及在已有建（构）筑结构基础上进行扩建、改建的，建设后的原有建（构）筑物与新增建（构）筑物一并按相关规定向派出机构申请规划验收。

　　第二十三条 容积调整需移交建筑物的，应在完成规划验收后按相关规定进行移交。

　　第二十四条 完成验收及建筑物移交后，申请人按相关规定向不动产登记机构申请办理不动产登记手续。

**第四章 附 则**

　　第二十五条 本规定公布前已经市主管部门审批同意容积调整的，按原有方案执行。

　　因规划调整，普通工业用地、新型产业用地、仓储用地及物流用地之间相互转换并申请提高容积的，涉及的贡献标准、产业监管、产权限制等可参照本规定执行。

　　第二十六条 前海合作区涉及产业用地容积调整，法律、法规或市政府另有规定的，适用其规定。

　　除本规定第十一条拆除情形外，涉及拆除所有建（构）筑物后建设的产业用地，以及增加不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施的产业用地，按照城市更新相关规定执行。

　　第二十七条 本规定自公布之日起施行，有效期5年。此前公布的相关规定与本规定不一致的，以本规定为准。