**罗湖区工业及其他产业用地供应实施细则**

**第一章 总则**

**第一条** 为加快推进罗湖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》）及有关法律法规，结合罗湖区实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于罗湖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。

**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。重点产业项目用地可以采取“带产业项目”挂牌出让（租赁）方式供应。

**第五条** 受市人民政府委托，罗湖辖区内的工业及其他产业用地供应由罗湖区人民政府组织实施。

为落实好罗湖区用地供应工作，成立罗湖区用地供应工作领导小组（以下简称领导小组），负责统筹辖区内用地供应工作，负责审定土地供应计划、土地供应方案、审议重大事项，推动辖区用地供应工作开展。

领导小组实行例会制度。领导小组办公室设在市规划国土委罗湖管理局。成立罗湖区重点产业项目遴选工作小组（以下简称遴选小组），负责对辖区内重点产业项目进行遴选，审定遴选方案；协调、解决重点产业项目用地相关政策落实过程中的重大问题。遴选小组办公室设在区发展和改革局。

**第六条** 区产业主管部门根据产业发展规划制定本年度产业发展计划；市规划国土委罗湖管理局根据市城市建设与土地利用规划年度计划，制定本年度工业及其他产业用地供应计划（以下简称用地供应计划）；区城市更新局（土地整备中心）根据本年度用地供应计划，制定土地整备计划，确保拟供应土地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。

**第七条** 区经济促进局负责受理现代服务业、黄金珠宝等产业的项目，区科技创新局负责受理战略性新兴产业和未来产业的项目，区投资推广局负责受理总部企业、金融产业、文化创意产业的项目。

**第二章 一般产业用地招拍挂**

**第八条** 由市规划国土委罗湖管理局根据年度用地供应计划确定拟出让的工业及其他产业用地，在深圳市供需平台公布。

**第九条** 企业可以通过供需平台常态化申报用地需求。企业申报的用地需求信息通过供需平台共享，区产业主管部门对需求信息定期进行收集、整理、反馈，应于10个工作日内反馈，明确受理意见。

**第十条** 由区产业主管部门根据拟出让用地情况及用地需求申报，按照规定选取用地，开展招拍挂出让前期工作，并在10个工作日内出具书面审核意见转市规划国土委罗湖管理局启动出让工作。

**第十一条** 市规划国土委罗湖管理局组织选址预审工作，就拟出让地块书面征求区发改、产业、环保、水务、交通、市政等相关职能部门意见，各部门应在5个工作日内反馈意见。需要设置产业准入条件的应该在回复意见中一并明确。

**第十二条** 产业准入条件由区产业主管部门设置。

       《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》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。

**第十三条** 市规划国土委罗湖管理局综合区产业主管部门及相关部门意见、地价评估结果后，拟订建设用地使用权出让方案。

       建设用地使用权出让方案应当包括以下内容：产业准入条件；用地预审意见；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；土地供应方式；出让底价、履约保证金数额、付款方式；中标人或者竞得人确定办法；其他需要明确的事项。

**第十四条** 市规划国土委罗湖管理局拟订建设用地使用权出让方案后报领导小组办公室，领导小组办公室应及时将建设用地使用权出让方案报区建设用地审批业务会审核，审核通过后报领导小组会议审定。区建设用地审批业务会由分管区领导组织召开，由领导小组办公室召集有关成员单位参加。

**第十五条** 市规划国土委罗湖管理局将审定的土地供应方案书面提交市土地交易机构组织交易。

       按照《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。市规划国土委罗湖管理局应积极配合交易中心按规定编制出让文件，发布出让公告，组织土地交易。成交后，由交易中心向中标人发出中标通知书或与竞得人签订成交确认书。

       区产业主管部门应当就产业准入条件及产业发展监管协议有关内容通过公开咨询电话、E-mail等方式接受公众咨询。

**第十六条** 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。

**第十七条** 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罗湖管理局申请签订建设用地使用权出让合同。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，作为建设用地使用权出让合同的附件。

**第十八条** 工业及其他产业用地试行弹性年期供应制度。一般产业项目出让期限按照20年确定。一般产业项目建设用地使用权及建筑物限整体转让或不得转让，其他权限按《试行办法》第十四条规定执行。

**第十九条** 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。

       一般产业项目地价一次性缴交。

**第二十条** 建设用地使用权出让合同签订后，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** 出让期限届满前6个月，用地单位可以申请续期。市规划国土委罗湖管理局按届时土地政策在征得区产业主管部门意见后，经区建设用地审批业务会审核，报领导小组审批。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。

**第二十二条** 出让期限届满，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，由区规划土地监察局依法处理。

**第二十三条** 市规划国土委罗湖管理局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委。

**第三章 重点产业用地招拍挂**

**第二十四条** 本细则所称重点产业项目，是指经遴选小组认定的、对城市经济社会发展具有重大带动作用且至少符合以下条件之一的产业项目：

       （一）按我市（区）总部认定相关办法认定为总部企业的；

       （二）在本行业中处于领先地位具有重大影响力或者品牌具有重大国际影响力的；

       （三）对我市（区）重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位的；

       （四）市（区）政府审定的其他项目类型。

       除重点产业项目之外的项目为一般产业项目，重点产业项目具体认定按照《罗湖区重点产业项目遴选办法》（以下简称《遴选办法》）执行。

**第二十五条** 项目单位向区产业主管部门提出重点产业项目认定申请，区产业主管部门根据产业发展需要启动重点产业项目认定程序，于10个工作日内向项目单位出具受理意见。

**第二十六条** 区发展和改革局牵头制定《遴选办法》，并负责统筹全区重点产业项目遴选工作。区产业主管部门拟定遴选方案报遴选小组审定。

**第二十七条** 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，包含项目名称、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。

**第二十八条** 经遴选拟认定为重点产业项目的公示程序按照《遴选办法》执行。

**第二十九条** 市规划国土委罗湖管理局综合区产业主管部门及相关部门意见、地价评估结果，拟订建设用地使用权出让方案。建设用地使用权出让方案应当包括以下内容：产业准入条件；用地预审意见；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；土地供应方式；出让底价、履约保证金数额、付款方式；中标人或者竞得人确定办法；其他需要明确的事项。

**第三十条** 市规划国土委罗湖管理局拟订建设用地使用权出让方案后报领导小组办公室，领导小组办公室应及时将建设用地使用权出让方案报区建设用地审批业务会审核，审核通过后报领导小组会议审定。

**第三十一条** 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，向区产业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。

**第三十二条** 工业及其他产业用地试行弹性年期供应制度。重点产业项目出让期限可以按照30年确定。重点产业项目建设用地使用权及建筑物产权限制、总部用地按照《试行办法》十四条规定执行。

**第三十三条** 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。

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。

**第三十四条** 重点产业项目后续审批管理按《试行办法》及本细则规定的一般产业项目用地供应流程执行。

**第四章 建设用地租赁**

**第三十五条** 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。

**第三十七条** 一般产业项目用地以租赁方式供应的，由市规划国土委罗湖管理局根据用地供应计划及区产业主管部门意见，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，市规划国土委罗湖管理局按照遴选方案拟订建设用地租赁方案。

       建设用地租赁方案应当包括以下内容：产业准入条件；用地预审意见；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；土地供应方式；租赁底价、履约保证金数额、付款方式；中标人或者竞得人确定办法；其他需要明确的事项。

       土地租赁审批程序按照前款一般产业项目、重点产业项目供应程序执行。

**第三十八条** 建设用地租赁成交的，承租人应当按照规定签订产业发展监管协议及国有土地租赁合同。

       国有土地租赁合同应当包括承租人、租赁土地的位置、面积、四至范围和用途、租赁土地使用条件、租赁期限、租金金额、租金支付日期与方式、合同终止条件、违约责任等内容。

**第三十九条** 租赁期届满前6个月，承租人可以向市规划国土委罗湖管理局提出续租申请。经领导小组审定后，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《试行办法》第十六条确定，评估期日应当以批准续租时为准。

       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，由区规划土地监察局依法处理。

**第四十条** 租赁期内，承租人可以向市规划国土委罗湖管理局申请承租土地转出让，符合《试行办法》条件的，土地供应方案经领导小组审定后，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《试行办法》第十五条确定，评估期日应当以领导小组审定土地供应方案的时点为准。

**第四十一条** 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。

**第五章 产业发展监管**

**第四十二条** 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。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，由区产业主管部门与用地单位签订。

区产业主管部门应当制定产业发展监管协议的格式文本、履约考核标准和考核实施细则，报领导小组审定通过后实施。

**第四十三条** 区产业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。区产业主管部门需定期向企业核查项目进展情况，企业应予以配合。

       根据履约核查情况，对履约考核未通过的，由区产业主管部门依法依约进行处置，并形成履约核查处理报告，经领导小组审定后，按批次报送市政府。

**第四十四条** 签订产业发展监管协议的建设用地使用权人（承租人）出资比例结构、项目公司股权结构改变，应当经区产业主管部门出具同意意见，并报领导小组审定。

**第四十五条** 建设用地使用权人（承租人）取得建设用地后，应当按照合同约定的土地使用条件使用土地。存在下列情形之一的，规划国土职能部门可以无偿收回建设用地。对地上建筑物及构筑物补偿，应当在土地供应合同中事先约定处置方式：

       （一）除不可抗力外，因建设用地使用权人（承租人）自身原因未按时开工、竣工，超过合同约定最长时限的；

       （二）按照产业发展监管协议约定应当解除土地供应合同的。

**第四十六条** 区发展和改革局将履约考核未通过的企业、关联企业及法人代表列入失信“黑名单”，并及时报送至市公共信用信息管理系统。失信主体不得参与我市城市更新、土地竞拍，并由各部门依照职责分工，依法依规实施联合惩戒。

**第六章 法律责任**

**第四十七条** 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，规划国土职能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。

**第四十八条** 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。

**第四十九条** 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。

**第五十条** 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。

**第五十一条** 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。

**第七章 附则**

       本细则所称区产业主管部门为区经济促进局、区科技创新局、区投资推广局。

       本细则自公布之日起施行，有效期与《试行办法》一致。细则未明确事项，均按《试行办法》及其他土地管理法律法规执行。