

# 深圳市盐田区人民政府文件

深盐府规〔2017〕2号

---

## 深圳市盐田区人民政府关于印发 《盐田区工业及其他产业用地 供应管理实施细则》的通知

各街道办事处，区政府直属、驻盐各单位：

《盐田区工业及其他产业用地供应管理实施细则》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

深圳市盐田区人民政府

2017年7月3日

# 盐田区工业及其他产业用地 供应管理实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步推进土地供给侧结构性改革，优化产业结构，推动产业转型升级，促进盐田区经济可持续发展，构建质量型发展新优势，根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》、《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》）等有关规定，结合盐田区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则适用于盐田区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。

**第四条** 受深圳市人民政府（以下简称市政府）委托，盐田区工业及其他产业用地供应由盐田区人民政府（以下简称区政府）组织实施。

盐田区工业及其他产业用地供应应当采用招标、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** 成立盐田区工业及其他产业用地供应管理专责领导小组（以下简称专责领导小组）。由常务副区长担任组长、分管产业、土地的副区长担任副组长。常设成员单位包括区法制办、区发改局、区经促局、区财政局、区环水局、区审计局、区工务局、区土地整备局、盐田规划国土局，根据具体地块的产业属性和所涉问题增设相关部门为非常设成员单位。专责领导小组负责统筹、协调和推进盐田区工业及其他产业用地供应管理工作，就年度土地供应计划、产业发展计划及其他计划、重点产业项目遴选方案、土地供应方案及其他重大事项等提出审查审议意见。专责领导小组办公室设在区经促局，负责日常工作。

**（一）常设成员单位及职责：**

区法制办负责对用地供应管理工作中所涉及方案、合同等提供法律意见，对重点产业项目遴选过程是否符合相关法律政策规范规定提出意见。

区发改局负责对是否符合重点产业项目提供意见。

区经促局负责专责领导小组日常工作。具体负责产业项目用地需求咨询与申报，组织重点产业项目遴选，产业准入条件设置，

竞买资格审核，产业发展监管协议签订及履约考核等。

区财政局负责对用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（租赁）收入工作。

区环水局负责对项目是否符合环境保护和地块周边给排水管网配套规划与实施提供意见。

区审计局负责对用地供应管理过程中涉及的公共资金、国有资产、国有资源进行审计监督。

区工务局负责实施前期配套工程，确保拟出让（租赁）土地动工开发所需的道路、供排水、供电等市政管网及场地平整等基本条件。

区土地整备局负责组织实施拟出让（租赁）土地整备工作，根据土地情况对土地进行清理、征转及房屋征收工作，组织合同履行过程中涉及到的已出让（租赁）用地收回工作等。

盐田规划国土局负责对产业项目可供选址区域、土地供应方式等提出意见；牵头拟订土地供应方案，组织地价评估，并委托市土地交易机构组织交易；签订土地供应合同，并对合同落实情况进行监督管理；配合区土地整备局组织合同履行过程中涉及到的已出让（租赁）用地收回工作等。

## （二）非常设成员单位及职责：

其他行业行政主管部门负责相关产业重点产业项目用地需求咨询与申报。

区城管局负责就拟出让（租赁）土地涉及占用林地的情况出

具意见。

区规划土地监察局负责统筹拟出让（租赁）土地规划土地执法监察和查处工作，组织和执行拟出让（租赁）土地违法用地清理工作。

区前期办负责拟出让（租赁）土地周边市政配套研究，并负责推进市政配套项目前期工作。

各街道办事处负责配合做好土地整备、合同（含产业发展监管协议）履约等属地管理工作。

其他相关单位负责对所涉及事项提出意见。

**第六条** 盐田规划国土局牵头区产业行政主管部门等编制盐田区工业及其他产业用地年度土地供应计划，经专责领导小组审定后，在供需平台上公布。

用地供应应符合盐田区工业及其他产业用地年度土地供应计划，符合市区经济发展方向、产业政策和环境保护等要求。

## 第二章 一般产业项目土地出让

**第七条** 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通过供需平台共享，区产业行政主管部门对需求信息定期进行收集、整理、反馈。

**第八条** 专责领导小组办公室根据拟出让工业及其他产业用地情况及用地需求申报，开展前期工作并提出初审意见，经专责领导小组审核同意后，由盐田规划国土局启动土地供应工作。

**第九条** 盐田规划国土局提出初步选址方案、审查意见和规

划设计要点，并组织选址预审工作，就拟选址地块书面征求区产业、环保水务、土地整备、林业、市政、交通等相关职能部门意见。涉及轨道交通的，还应征求轨道交通管理部门意见。涉及地质灾害易发区的还应委托有关单位进行地质灾害危险性评估。专责领导小组办公室牵头提出产业准入条件、使用期限、权利限制、中标人或者竞得人确定办法等事项的初步意见，经专责领导小组会议审定后，报盐田规划国土局开展地价评估工作。

**第十条** 产业准入条件由区经促局负责设置。涉及文教卫体等产业的，区经促局应征询相关行业主管部门意见后设置。

《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016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。产业准入行业类别应当按照《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）中的“大类”或者市政府鼓励发展类产业政策设置。《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》和《国民经济行业分类与代码》有更新调整的，从其最新版。

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。

**第十一条** 盐田规划国土局汇总选址预审意见并完成地价评估后，拟订土地出让方案。土地出让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）出让或者租赁地价、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** 盐田规划国土局向专责领导小组办公室提交土地出让方案，专责领导小组办公室根据需要拟订产业发展监管协议，连同土地出让方案一并提请专责领导小组会议审议后，提请区政府常务会议审定。土地出让情况须向区委常委会议报告。

**第十三条** 盐田规划国土局根据审定的土地出让方案，出具土地出让委托函，委托市土地交易机构组织交易。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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，但抵押金额不得超过合同地价与建筑物残值之和。

**第十六条** 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，按照《深圳市宗地地价测算规则（试行）》执行。

《深圳市宗地地价测算规则（试行）》有更新调整的，从其最新版。

一般产业项目地价一次性缴交。

**第十七条** 市土地交易机构按相关程序发布建设用地使用权供应公告，一般产业项目中属战略性新兴产业、未来产业、高端制造业的，产业发展监管协议一并公告。公告期内如遇重大突发事件或特殊情况需中止、延期或终止供应程序的，经专责领导小组审定，由盐田规划国土局函请市土地交易机构发布补充公告。

区经促局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，向区经促局提出产业准入条件核实申请。符合产业准入条件的，区经促局应当在 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盐田规划国土局申请签订建设用地使用权出让合同（以下简称土地出让合同）。

一般产业项目属战略性新兴产业、未来产业、高端制造产业的中标人或竞得人在土地出让合同签订前应与区经促局签订产业发展监管协议，作为土地出让合同的附件。

**第二十条** 土地出让合同签订后，用地单位可以向区发改局、区环水局、区住建局、盐田规划国土局等相关部门分别申请办理立项、环评、规划许可、工程报建、施工许可及其他审批手

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。届时按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,应当在土地出让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** 盐田规划国土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行政主管部门。

### 第三章 重点产业项目土地出让

**第二十四条** 重点产业项目,是指经重点产业项目遴选认定的、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）市政府审定的其他项目类型。

**第二十五条** 项目单位向专责领导小组办公室申报重点产业项目认定，提交《重点产业项目遴选申请报告》及相关资料。

《重点产业项目遴选申请报告》应包括以下内容：

（一）申报单位基本情况；

（二）申报产业项目基本情况、建设内容、建设的必要性、可行性、发展规划、产业类型、投产时间、投资强度、用地产出、节能环保、用地主体、用地规模、建设规模、土地供应方式等；

（三）申报产业项目生产技术、产业标准、产品品质要求等（总部项目可不填）；

（四）其他相关内容。

相关资料应至少提供以下材料之一：

（一）深圳市认定为总部企业的文件；

（二）项目具有重大影响力，在本行业处于领先地位的证明文件或专业机构提供的评估报告；

（三）品牌具有重大国际影响力的证明文件或专业机构提供的评估报告；

（四）项目有助于完善产业链的证明文件或专业机构提供的评估报告；

（五）核心技术专利处于国内外领先地位的证明文件或专业机构提供的评估报告；

（六）填补技术空白的证明文件或专业机构提供的评估报

告；

（七）市政府或区政府审定为重点产业项目的文件。

**第二十六条** 专责领导小组办公室对项目进行初步审查，征求相关部门意见。相关部门须在 10 个工作日内回复意见。专责领导小组办公室拟订遴选方案，连同产业发展监管协议一并报专责领导小组会议审定。

**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** 专责领导小组办公室将遴选方案通过深圳特区报等媒体及深圳政府在线等网站进行公示。公示期不得少于 5 个工作日。

公示期届满，第三人就遴选方案存在异议的，领导小组应当按照有关法律法规对异议进行处理；第三人就遴选方案无异议的，专责领导小组办公室将遴选方案和产业发展监管协议一并报市发展改革委、规划国土委及相关产业行政主管部门备案。

**第二十九条** 除具备第十条一般产业项目产业准入条件设置要求外,重点产业项目准入条件增加设置项目名称、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。

**第三十条** 重点产业项目土地出让方案拟订、审定、组织出让、出让公告、出让合同签订、后续审批、续期申请、到期收回、日常报告等流程按《试行办法》和本实施细则一般产业项目土地出让流程执行。

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 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,且区政府拥有优先回购权。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。

**第三十三条** 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。

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，按照《深圳市宗地地价测算规则（试行）》执行。《深圳市宗地地价测算规则（试行）》有更新调整的，从其最新版。

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，向区经促局提出产业准入条件审查申请。符合产业准入条件的，区经促局应当在 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。

## 第四章 用地租赁

**第三十五条** 一般产业项目、重点产业项目均可采用租赁方式供应。供应程序参照本实施细则一般产业项目土地出让、重点产业项目土地出让执行。

**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按照该类建设用地出让 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** 承租人应当全面履行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。

**第三十八条** 租赁期届满前 6 个月，承租人可以向盐田规划国土局提出续租申请。按照本实施细则第四十三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，并重新签订土地租赁合同。批准续期的，续租期限不得超过自原土地租赁合同生效之日起算的租赁最高期限。续期租金按照本实施细则第三十六条确定，评估期日应当以批准续租时为准。

**第三十九条** 租赁期内，承租人可以向区政府申请承租土地转为出让，由专责领导小组办公室受理，按照本实施细则土地出让审定程序执行，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根据一般产业项目或重点产业项目分别按照本实施细则第十六条或第三十三条确定，评估期日应当以区政府审定土地出让方案的时点为准。

**第四十条** 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，应当在土地租赁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。

## 第五章 产业发展监管

**第四十一条** 工业及其他产业用地实行“全方位、全年限”和多部门联动的监管机制。专责领导小组办公室牵头相关产业部门、规土、住建、环水、土地监察、相关街道办事处等定期联合开展履约核查。

**第四十二条** 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，由区政府授权区经促局与用地单位签订。

专责领导小组办公室应当制定产业发展监管协议的格式文本，报专责领导小组审定后实施。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、履约考核等相关条款。

**第四十三条** 专责领导小组办公室应当根据产业发展要求，分别在项目建成投产、投产后每隔3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考核。企业应按要求向专责领导小组办公室定期报送项目发展情况。

根据履约考核标准，经核查未通过履约考核的，由专责领导小组办公室组织相关部门依法依规进行处置，并形成履约考核报告，经专责领导小组审议报区长批准后，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，应当事先经区政府及土地行政主管部门的同意。

**第四十五条** 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市区产业导向和相关产业政策。

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，可以由区政府优先回购。

**第四十六条** 在土地出让（租赁）合同约定的开工日期之前或达产之后，建设用地使用权受让人（承租人）因自身原因无法开发建设或运营，可以申请解除土地出让（租赁）合同。区政府可以按照约定终止土地出让（租赁）合同，收回建设用地，返还剩余年期土地出让价款；对地上建筑物及构筑物补偿，应当在土地出让（租赁）合同中事先约定处置方式。

建设用地使用权受让人（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，区政府可以无偿收回建设用地。对地上建筑物及构筑物补偿，应当在土地出让（租赁）合同中事先约定处置方式：

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

（二）按照产业发展监管协议约定应当解除土地出让（租赁）合同的。

**第四十七条** 专责领导小组办公室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区城市更新、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出让（租赁）合同的，取消其中标或者竞得资格，保证金不予退还。

**第五十条** 中标人或者竞得人签订土地出让（租赁）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。

受让人签订建设用地使用权出让（租赁）合同后违反合同约定事项，区政府有权依照土地出让（租赁）合同的规定收回建设用地使用权，并追究损害赔偿赔偿责任。

**第五十一条** 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。

**第五十二条** 区政府有关部门、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

**第五十三条** 除重点产业项目之外的项目为一般产业项目。

**第五十四条** 本实施细则自公布之日起施行，有效期至 2018 年 10 月 20 日，由专责领导小组办公室负责解释。

公开方式：主动公开