

深圳市坪山区人民政府文件

深坪府规〔2020〕6号

坪山区人民政府关于印发《坪山区重点产业 项目遴选管理办法》的通知

各街道办，区直各单位，驻区各单位，区属各企业：

《坪山区重点产业项目遴选管理办法》经区政府研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行中遇到的问题请径向投资推广服务署反映。



坪山区重点产业项目遴选管理办法

第一章 总则

第一条 【目的和依据】 为贯彻落实党的十九大精神，进一步推动土地供给侧结构性改革，加快重点产业项目建设用地供应，推动产业转型升级，实现在构建推动经济高质量发展体制机制上走在全国前列，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府〔2019〕4号）及其他有关法律法规及规章，结合我区实际，制定本办法。

第二条 【项目范围】 本办法所称重点产业项目，是指根据本办法遴选认定的符合我区产业政策、环境保护等要求，对我区经济和社会发展具有重大带动作用的产业项目。重点产业项目用地包括普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、物流用地（W0）和仓储用地（W1）。

第三条 【产业要求】 深圳市产业结构调整优化和产业导向目录中被列为禁止发展类和限制发展类的产业项目不得供地。

第四条 【供地方式】 重点产业项目用地可以采取招标、拍卖、“带产业项目”挂牌出让（租赁）或者先租后让方式供应，鼓励重点产业项目用地联合投标或竞买。

第五条 【意向用地单位】 按重点产业项目申请用地的意向单位按下列方式，分别采用单独竞买、联合竞买和先租后让的供

应方式:

(一)符合下列条件之一的可采用单独竞买、联合竞买和先租后让的供应方式。

1.《财富》杂志发布的“世界500强”、中国企业联合会与中国企业家协会联合发布的“中国500强”和“中国制造业企业500强”的总部或其设立的子公司;

2.在深圳市内无自有产业用地的上市企业(上市企业是指在上海证券交易所、深圳证券交易所以及在香港证券交易所、纽约证券交易所、纳斯达克证券交易所、伦敦证券交易所上市的企业);

3.在深圳市内无自有产业用地的深圳市总部企业、“深圳市工业百强”的总部或其设立的子公司。前款规定的总部企业需符合《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》的规定;

4.企业或其控股公司上年度主营业务收入不低于50亿元人民币,并能对行业龙头企业布局坪山区具有重大牵引作用;

5.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;

6.对我区重点发展产业(包括生物、新一代信息技术、新能源、车联网(智能网联汽车)产业等)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;

7.区属国有企业;

8.市、区政府同意开展遴选的其他项目。

(二)符合下列条件之一的可采用联合竞买和先租后让的供应方式。

- 1.工信部认定的制造业“单项冠军”示范企业；
- 2.工信部认定的专精特新“小巨人”企业；
- 3.国家技术创新示范企业、国家制造业创新中心企业；
- 4.上市公司在资本市场募投的产业项目；

5.在深圳市内无自有产业用地，达到主板、中小板、创业板和科创板之一的发行上市条件，且已在证监机构完成上市辅导备案的企业；

6.全国中小企业股份转让系统（新三板）精选层中的企业；

7.国家、省、市行政部门认定的属于生物医药、新一代信息技术、新材料等战略性新兴产业、生产性服务业及优势传统产业、车联网（智能网联汽车）产业的独角兽企业或瞪羚企业；

8.深圳市认定的杰出人才、领军人才作为主要发起人（人才个人持股比例不低于 51%）并属于生物医药、新一代信息技术、新能源等战略性新兴产业、生产性服务业及优势传统产业、车联网（智能网联汽车）产业，且上年度产值或营业收入不低于1亿元的企业；

9.获得知名创业投资机构（清科集团发布的中国股权投资年度排行榜VC、PE排名前20强）投资且已完成C轮以上（含C轮）融资，累计融资金额不少于5亿元人民币，并属于生物医药、新一代信息技术、新能源等战略性新兴产业、生产性服务业及优势

传统产业、车联网（智能网联汽车）产业的企业。

第二章 组织机构与职责

第六条 【组织机构】 区政府成立重点产业项目遴选小组，由区长担任组长，常务副区长及分管发展改革、财政、规划和自然资源及相关产业工作的区领导担任副组长，常设成员由区委（区政府）办公室、发展和改革局（统计局）、科技创新局、工业和信息化局、司法局、财政局、水务局、城市更新和土地整备局、规划土地监察局、投资推广服务署、轨道交通管理中心、市规划和自然资源局坪山管理局、市生态环境局坪山管理局的主要负责人组成；非常设成员由区委宣传部（文化广电旅游体育局）、教育局、卫生健康局的主要负责人组成。

重点产业项目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、产业发展监管协议、土地供应方案和土地使用权出让公告中的竞买申请人资格条件。

第七条 【工作职责】 各成员单位分工合作，各司其职，负责落实重点产业项目遴选小组的议定事项。

（一）常设成员工作职责

区委（区政府）办公室负责区相关领导会议出席，有关文件的报签、审核、印发等工作，以及负责重点产业项目遴选小组决策事项的督查督办工作。

发展和改革局（统计局）负责在坪山区注册并处于正常经营的项目纳入区内统计的产值、营业收入或增加值等数据的核查。

科技创新局负责协助对高新技术项目进行审查并提出意见。

工业和信息化局负责就项目是否符合我区产业发展导向进行审查并提出意见。

司法局负责就遴选过程是否符合相关法律法规提出意见；协助投资推广服务署对用地单位违反产业发展监管协议约定事项提供法律支持。

财政局负责对遴选方案中项目未来可形成的地方财力贡献等提出意见。

水务局负责对项目排水管网配套等提出意见。

城市更新和土地整备局牵头组织实施拟供应地块涉及的未完善征转地手续地块的土地整备工作，根据土地情况会同相关单位落实土地清理、征转及房屋征收，确保拟供应地块补偿关系落实到位。

规划土地监察局负责对拟供应地块内的违法用地和违法建设行为依法予以查处。

投资推广服务署负责对申请重点产业项目的意向用地单位提交的相关材料进行初审和实地调研，编制项目考察报告，形成重点产业项目意向库；负责草拟遴选方案，拟定竞买申请人产业准入条件；起草产业发展监管协议，并与用地单位签订产业发展监管协议；定期对用地单位的履约情况进行核查并形成履约核查

报告；核查用地单位的违约情况，负责开展用地单位追责等相关工作。

轨道交通管理中心负责做好拟供应地块周边市政道路前期和建设工作计划及相关工作；协调提供拟供应地块及周边轨道建设最新进展情况。

市规划和自然资源局坪山管理局就重点产业项目的用地规模、用地功能、建设规模、土地供应方式、期限、权利限制等与投资推广服务署会商并拟订土地供应方案；负责核查拟供应地块占用林地及农用地情况，并结合年度土地供应计划预留林地使用指标和农用地转用的新增建设用地指标，做好相关审批工作；负责核实意向用地企业在全市范围内的用地情况；负责组织产业用地供应工作、签订土地供应合同，并对土地供应合同落实情况进行相应批后监管工作；负责土地供应合同履行过程中涉及到的用地收回工作。

市生态环境局坪山管理局负责对项目的环保事项包括污染物排放量、污染防治及其他环境影响提出意见。

（二）非常设成员工作职责

区委宣传部（文化广电旅游体育局）负责对用于产业化经营项目的文化广电旅游体育行业产业用地准入条件提出意见。

教育局负责对用于产业化经营项目的教育行业产业用地准入条件提出意见。

卫生健康局负责对用于产业化经营项目的医疗卫生行业产

业用地准入条件提出意见。

第八条 【受理部门】 投资推广服务署负责受理企业提出的申请，组织召开重点产业项目遴选会议。

第九条 【项目认定】 经重点产业项目遴选小组会议审定并经公示无异议或异议处理完成的项目，或经市政府确定后交由区政府组织开展土地供应工作的项目，认定为坪山区重点产业项目。

第十条 【产业项目类型及要求】 重点产业项目的产业类型及要求由投资推广服务署提出，并经重点产业项目遴选小组会议审议确定。重点产业项目的产业类型及要求，包含产业类型、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。

第十一条 【竞买资格条件】 重点产业项目竞买资格条件由投资推广服务署按照经审定的遴选方案设置。

第十二条 【监管协议】 投资推广服务署与用地单位签订产业发展监管协议，产业发展监管协议中的产业准入条件、总投资额、投资强度、投产时间、产出效率、税收产出率、产值能耗以及联合申请产业用地、先租赁后转让的有关权利限制、条件、期限等内容按照经审定并公示的遴选方案予以确定。

第三章 重点产业项目的申报与遴选

第十三条 【申报资料】 申请重点产业项目认定的企业，应提交下列材料：

- （一）申请列入坪山区重点产业项目的申请报告（原件）；
- （二）项目可行性研究报告（原件）；
- （三）深圳市坪山区产业用地项目申报表（原件）；
- （四）董事会决议/执行董事决议（原件）；
- （五）营业执照副本（验原件交复印件）；
- （六）法定代表人身份证明（验原件交复印件）、授权委托书（原件）；
- （七）企业近三年来经审计的财务报告（验原件交复印件）；
- （八）企业资金来源的证明文件（验原件交复印件）；
- （九）企业近三年来纳税证明（原件）；
- （十）属于国家/深圳市高新技术企业或深圳市高新技术项目的，需提交国家/深圳市高新技术企业认定证书或深圳市高新技术项目认定证书（验原件交复印件）；
- （十一）其他相关证明材料。

第十四条 【遴选流程及遴选方案有效期】

（一）项目洽谈和考察：投资推广服务署洽谈有投资意向的企业，对其中符合供地要求的项目，告知企业提交用地申报材料，安排对项目进行实地考察，并结合用地申报材料形成项目考察报告；投资推广服务署组织专家对项目进行评审。

（二）投资推广服务署业务会议：投资推广服务署依据本办

法、产业导向目录和建设用地控制标准等相关文件对项目用地申请进行审议，结合项目考察报告意见、专家评审意见、主管单位意见、联合竞买协议（如有），将符合要求的项目列入重点产业项目意向库。

（三）投资推广服务署与市规划和自然资源局坪山管理局业务联席会议：结合坪山区城市建设与土地利用年度实施计划，投资推广服务署与市规划和自然资源局坪山管理局召开业务联席会议，对重点产业项目意向库中的项目初步确定重点产业项目及意向用地单位、产业准入条件、用地规模、用地功能、建设规模、土地供应方案、期限、权利限制等。

（四）征求意见：投资推广服务署根据与市规划和自然资源局坪山管理局的业务联席会议的议定内容，起草遴选方案和产业发展监管协议，并征求相关单位意见，相关单位依据自身职责提出意见。

（五）重点产业项目遴选小组会议：投资推广服务署适时提请重点产业项目遴选小组召开会议，审定已完成征求意见的重点产业项目遴选方案和产业发展监管协议。

（六）项目备案：投资推广服务署将确定的重点产业项目遴选方案（含竞买资格条件）及产业发展监管协议一并报市发展改革、规划和自然资源局及相关产业主管部门备案。在申请备案后10个工作日内未收到对备案项目异议意见的，视为备案完成；

备案期间有异议的，由区政府报市重点产业项目遴选小组办公室提交市重点产业项目遴选小组审议。

（七）遴选方案公示：投资推广服务署将备案无异议或备案有异议但经市重点产业项目遴选小组审议通过的遴选方案在深圳特区报等媒体及深圳政府在线、坪山政府在线等网站公示，公示期不得少于 5 个工作日。

（八）公示期间的异议处理：投资推广服务署负责对遴选方案公示期间的反馈意见进行收集处理，并对处理结果进行公示，如有重大变更应按程序重新组织遴选。

（九）遴选方案有效期 1 年，自公示结束之日起算。

第十五条 【资格审查依据】 经公示确定的遴选方案及产业发展监管协议应作为重点产业项目用地的竞买资格条件以及进行资格审查的依据。

第十六条 【土地供应】 市规划和自然资源局坪山管理局根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府〔2019〕4 号）的有关规定，负责组织实施重点产业项目的用地供应工作。

第十七条 【适用政策】 经认定的坪山区重点产业项目，适用《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府〔2019〕4 号）中关于重点产业项目的相关政策。

第十八条 【一般产业项目】 一般产业项目意向用地企业的条件及监管协议的考核标准（包含投资强度、税收贡献率、土地产出率等）参照本办法执行。

第四章 附则

第十九条 【其他】 本办法自 2021 年 1 月 15 日起施行，有效期至 2024 年 3 月 19 日。本办法由投资推广服务署负责解释。

附件: 1. 坪山区重点产业项目用地先租赁后转出让实施细则
2. 坪山区重点产业项目联合申请产业用地实施细则
3. 坪山区重点产业项目建设用地控制标准（2020）
4. 深圳市坪山区产业用地项目申报表（2020）
5. 深圳市坪山区产业用地建设和使用监管协议（标准文本）

坪山区重点产业项目用地先租赁后转出让 实施细则

第一章 总则

第一条 【政策依据】 为进一步完善差别化土地供应制度，促进土地节约集约、高效合理利用，有效降低企业用地成本，切实服务实体经济发展，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号，以下简称《管理办法》）、《坪山区重点产业项目遴选管理办法》（以下简称《遴选办法》）等规定，结合本区实际，制定本细则。

第二条 【定义解释】 本细则所称先租赁后转出让，是指区政府供应产业用地时设定一定的条件，先行以租赁方式向企业供应土地，企业在租赁期间开发、利用、经营土地达到约定条件后，可申请将租赁土地转为协议出让的土地供应方式。

第二章 条件及租期

第三条 【租赁条件】 承租人应注册在坪山区或签订国有建设用地使用权租赁合同前迁入坪山区，同时须按照《遴选办法》

通过重点产业项目遴选。

第四条 【转出让条件】 承租人申请将租赁土地转为协议出让须达到该项目产业发展监管协议中的具体要求。

第五条 【续租及退租条件】 首次租赁期届满未达到约定转出让条件，但达到约定续租条件的，可申请办理续租，续租年限为 5 年，仅续租 1 次；在续租期届满仍未达到约定转出让条件的，应当按相关规定办理土地退出手续。

首次租赁期届满未达到约定转出让条件，且未达到约定续租条件的，应当按相关规定办理土地退出手续。

第六条 【租赁期限】 首次租赁期限不少于 5 年，出让年限与已租赁年限之和不超过 30 年。

第三章 实施流程

第七条 【约定具体条件】 项目遴选方案和产业发展监管协议中应加入先租赁后转出让的条件、续租条件、达到约定条件期限、履约核查方式及期限等。其中，以符合《遴选办法》第五条第（二）款第 5、6 项条件进行供地的项目，在首次租赁期和续租期（如有）内企业成功上市作为租赁土地转为协议出让的基本条件。

第八条 【用地供应及产业监管】 市规划和自然资源局坪山管理局按程序组织用地供应工作，与承租人签订国有建设用地使

用权租赁合同。投资推广服务署与承租人签订产业发展监管协议，承租人按合同约定开发、利用与经营土地。

第九条 【按期考核】 首次租赁期和续租期（如有）届满前6个月，承租人应当向区政府提出履约核查申请，投资推广服务署会同相关部门，按照产业发展监管协议对承租人承诺的产值（营收）、纳税等约定事项进行核查，形成履约核查报告，并提请重点产业项目遴选小组审议。履约核查报告应包含企业履约情况及先租赁后转出让、续租和退租意见等内容。

第十条 【土地转出让】 首次租赁期和续租期（如有）届满前已达到约定转出让条件的，除因公共利益需要外，承租土地转出让申请应当予以批准，以协议方式出让建设用地使用权。

第十一条 【达到转出让条件的土地续租】 首次租赁期和续租期（如有）届满前已达到约定转出让条件的，承租人可以向区政府提出续租申请，土地续租申请应当予以批准，并重新签订国有建设用地使用权租赁合同。批准续期的，租赁年限（含首次租赁年限及续租年限）不超过20年，自首次租赁合同签订之日起算。续期租金以同意续签国有建设用地使用权租赁合同的时点重新评估，但其涨跌幅度不得超过首次签订国有建设用地使用权租赁合同约定的租金标准的20%。

先租后让的重点产业项目用地，其承租人应当在首次签订国有建设用地使用权租赁合同之日起10年内且在租赁合同有效期内申请转出让；如未在规定期限内申请或申请未予批准的，只能

续租，租金标准按前款执行。

20 年租期到期后，承租人申请续租并经批准的，应重新签订国有建设用地使用权租赁合同。租金以届时区政府批准建设用地租赁方案的时点重新评估。

第十二条 【土地退出】 承租人主动放弃土地租赁权和使用权，首次租赁期届满后未达到约定的转出让条件和续租条件，或续租期届满后承租人依然未达到约定的转协议出让条件的，应当按相关规定办理土地退出手续。地上建（构）筑物补偿方式依据《管理办法》执行；建（构）筑物符合政策性产业用房条件的，可作为区内政策性产业用房进行管理和使用。

第四章 附则

第十三条 【地价、登记和转让】 先租赁后转出让的重点产业项目用地，出让底价、产业发展导向修正系数、产权、转让、抵押、回收等事宜，依据《管理办法》执行。

第十四条 【其他】 本细则自 2021 年 1 月 15 日起施行，有效期至 2024 年 3 月 19 日，其他未尽事宜以《遴选办法》为准。本细则由投资推广服务署负责解释。

坪山区重点产业项目联合申请产业用地 实施细则

第一章 总则

第一条 【政策依据】 为营造更优质的营商环境，提高产业用地节约集约利用水平，满足更多优质产业项目的空间需求，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号，以下简称《管理办法》）和《坪山区重点产业项目遴选管理办法》（以下简称《遴选办法》），结合本区实际，制定本细则。

第二条 【定义解释】 本细则所称联合申请产业用地，是指两家或两家以上意向竞买企业联合申请并竞得一宗产业用地，企业联合申请产业用地以“自愿协商、行业集聚、土地利用最大化”为原则。

第二章 联合体的组建

第三条 【联合体的构成】 两家或两家以上意向竞买企业组成联合体，作为竞买主体参与土地竞买，并进行合作建设。各意

向竞买企业联合竞得土地后，并列作为产业用地受让方签订土地出让合同，分别与投资推广服务署签订产业发展监管协议并接受监管。

第四条 【联合竞买协议】 意向竞买企业向投资推广服务署提交联合竞买协议，协议中应明确约定联合体各成员的权利与义务、产值（营收）和税收贡献、出资比例、建筑物产权分配、项目建设职责、违约责任、退出机制等内容。联合竞买协议需经重点产业项目遴选小组会议审定。

第五条 【资金处理方式】 意向竞买企业共同选择一家商业银行设立共管账户，用于合作项目的资金管理。共管账户的设立、使用、管理、支配、违约责任等由各方另行签订资金共管账户管理协议进行确定。

第六条 【资格条件】 意向竞买企业应注册在坪山区或在土地挂牌前迁入坪山区，每家意向竞买企业均需符合《遴选办法》的相关要求，并通过重点产业项目遴选。

第三章 项目建设及责任

第七条 【建设及责任】 由联合体各合作方协商自建或协商选择代建公司推进后续建设工作，所选代建公司可选区内有资质的国有企业或社会专业建设公司，并报投资推广服务署备案。各竞得人严格按照经联合竞买协议中约定的工作流程、时间节点等

履行各项义务，联合体内全部竞得人作为并列的土地使用权受让方，共同承担所出让土地的各项责任。

第四章 退出机制

第八条 【遴选期退出】 在遴选阶段有联合体成员单位退出的，由重点产业项目遴选小组按程序重新遴选符合条件的意向竞买企业进行替补。已报市相关产业部门备案无异议并公示的遴选方案，变更联合体成员单位后，应当按程序重新备案和公示。经市重点产业项目遴选小组审定的遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件未经市重点产业项目遴选小组批准不得变更。

第九条 【公告挂牌期退出】 在土地使用权公告和挂牌阶段，若有联合体成员单位退出，则终止该用地出让。

第十条 【建设期退出】 土地成交后至项目竣工验收前，联合体成员因自身原因终止该项目投资建设，并申请退出，报经区政府批准的，区政府可以指定区级行政机关、事业单位或委托区属国企按照剩余年期土地出让价款进行回购；地上建（构）筑物及其附属设施按照建造成本折旧后对退出企业进行补偿，退出单位所占份额的地上建（构）筑物及其附属设施收归区政府所有，区政府保留处置权利。对符合政策性产业用房条件的，作为区内政策性产业用房进行管理和使用。报经区政府未获得批准的，退出企业应继续履行土地供应方案；拒不履行的，区政府依照土地

出让合同和产业发展监管协议的约定处置。

第十一条【强制退出】 因全部或部分联合体成员违反土地出让合同或履约考核未通过等情形导致政府部门收回全部或部分土地的，按照土地使用权出让合同和产业监管协议办理。仅收回部分联合体成员所拥有的土地使用权和地上建（构）筑物及其附属设施的，全体联合体成员均应配合办理土地使用权出让合同、国有土地使用权登记变更手续，并移交该部分的地上建（构）筑物及其附属设施；已办理地上建（构）筑物及其附属设施不动产登记的，还应配合办理相应地上建（构）筑物及其附属设施的产权变更登记。

联合体成员因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业监管协议规定的受让人责任及义务。原国有建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，区政府有权以土地使用权和地上建（构）筑物及其附属设施的成本价减折旧后的价格优先回购。

按照联合竞买协议、产业监管协议、土地使用权出让合同的约定及相关法律法规的规定，针对用地竞得人的具体违约行为，区政府有权责令用地竞得人改正并承担违约责任，直至解除土地使用权出让合同、无偿收回土地。

第五章 附则

第十二条 【地价、登记和转让】 联合申请的产业项目用地，出让底价、产业发展导向修正系数、产权登记、转让、抵押等事宜，依据《管理办法》执行。

第十三条 【调解机制】 各联合体成员须严格按照联合竞买协议中约定的工作流程、时间节点等履行各项义务。因联合体成员间意见不一致的，联合体成员应及时共同报区投资推广服务署进行调解，并优先服从投资推广服务署的调解方案；因各联合体成员意见不一致导致未按时履约的，视为各联合体成员共同违约。

第十四条 【其他】 本细则自 2021 年 1 月 15 日起施行，有效期至 2024 年 3 月 19 日，其他未尽事宜以《遴选办法》为准。本细则由投资推广服务署负责解释。

附件 3

坪山区重点产业项目建设用地控制标准 (2020)

一、编制目标：为满足打造高质量可持续发展的创新坪山的需要，实现新时期坪山区的产业发展目标，促进区域经济快速发展，为坪山区重点产业项目遴选、产业监管提供可量化的指标依据，制定本控制标准。

二、编制依据：主要依据《生产性服务业统计分类(2019)》、《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016年修订)》、《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》、《深圳市工业园区建设指引》等有关政策。

三、本控制标准中的相关指标：

投资强度 = 项目固定资产总投资 ÷ 项目用地的建筑面积。其中，项目固定资产总投资包括项目的建筑物和设备投资额及地价款。

制造业的土地产出率 = 项目达产后的年产值 ÷ 项目用地的建筑面积。

生产性服务业的土地产出率 = 项目达产后的年营收 ÷ 项目用地的建筑面积。

税收贡献率 = 项目达产后的年纳税总额 ÷ 项目用地的建筑

面积。

四、适用范围：本控制标准适用于区级重点产业项目，项目的投资强度、税收贡献率、土地产出率原则上应不低于本控制标准，并在遴选方案和产业监管协议中予以明确。市级重点产业项目、市级总部项目及市政府同意开展遴选的其他项目不受本控制标准限制。

五、控制标准

（一）制造业

控制标准：

- ①投资强度 ≥ 5000 元/平方米
- ②税收贡献率 ≥ 420 元/平方米
- ③土地产出率 ≥ 20000 元/平方米

（二）生产性服务业

控制标准：

- ①投资强度 ≥ 4000 元/平方米
- ②税收贡献率 ≥ 420 元/平方米
- ③土地产出率 ≥ 20000 元/平方米

（三）其他

按照《坪山区重点产业项目遴选管理办法》第五条第（二）款第7、8、9项进行遴选的区级重点产业项目，确有需要对控制标准进行调整的，经重点产业项目遴选小组审定，除投资强度外，税收贡献率和土地产出率可适当下调。

六、本控制标准自 2021 年 1 月 15 日起施行，有效期至 2024 年 3 月 19 日。

七、本控制标准由投资推广服务署负责解释。

填表日期		年		月		日
------	--	---	--	---	--	---

编号	
----	--

深圳市坪山区产业用地项目 申报表

项目名称: _____

申报单位 (盖章): _____

联系人: _____ 电话: _____

手 机: _____ 传真: _____

E-mail: _____ http: _____

深圳市坪山区投资推广服务署 制

填表说明

一、申请单位基本情况

“经营范围”、“成立时间”按照营业执照填写。

二、项目情况

1. 该部分主要填写项目的基本情况，以及在合理范围内的预测数据。

2. “项目固定投资强度” = 项目固定资产总投资 / 申请用地的建筑面积。其中：项目固定资产总投资包括项目的建筑物和设备投资额及地价款。

“土地产出率” = 项目达产后的年产值（营收） / 申请用地的建筑面积。

“税收贡献率” = 项目达产后的年纳税总额 / 申请用地的建筑面积。

3. “投资进度”：项目每年的建设进度计划和计划投资额。

三、其他

1. 请填好本表后将打印稿及电子版提交深圳市坪山区投资推广服务署。

2. 本申请书申报单位应加盖骑缝章。

一、申报单位基本情况

单位名称					
注册地址					
所属行业	(请依照《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016年修订)》中行业分类的小类填写)				
从事行业年限	(指从事“所属行业”的年限)				
法定代表人	姓 名		身份证号		
	固定电话		移动电话		
经营方式	☐ 研究开发 ☐ 生产 ☐ 销售 ☐ 其他: _____				
企业性质	☐ 国有企业 ☐ 民营企业 ☐ 三资企业 ☐ 其他: _____				
成立时间	年 月 日	现有生产、配套 建筑面积	自有厂房:	m ² /配套:	m ²
注册资本	万元		租用厂房:	m ² /配套:	m ²
主要经营 范围			自有工业用地面积 (m ²)		
			深圳地区 (m ²):		其他地区 (m ²):
是否高新技术企业		是否拥有中国 名牌、驰名商标		拥有专利数量	
是否上市公司		控股公司年营收 是否超 50 亿元		发明专利数量	
是否“单项冠军”、“小巨人”		是否“独角兽”、“瞪羚企业”		PCT 国际专利数量	
是否“杰出、领军”人才团队		是否获得清科排名前 20 强 VC、PE 投资, 且已完成 B 轮融资		实用新型专利数量	

股权结构	股东名称		出资方式		金额(万元)	股权比例%	
员工总数: _____人	其中	博士学位	人	占员工总数	%		
		硕士学位	人	占员工总数	%		
		本科学历	人	占员工总数	%		
		大专学历	人	占员工总数	%		
		研发人员	人	占员工总数	%		
		已办理社保人员	人	占员工总数	%		
		近一年离职人员	人	占员工总数	%		
主要产品及上年度主要财务指标							
主要产品名称	上年度主要财务指标						
	总产值(万元)	固定资产(万元)	净资产(万元)	销售收入(万元)	工业增加值(万元)	研发经费(万元)及占比	
最近三年主要经营情况							
年度	工业总产值(万元)	净利润(万元)	企业所得税(万元)		纳税总额(万元)		

二、项目情况

项目名称										
注册资本	万元		是否高新技术项目							
项目技术状况	☐ 国际先进 ☐ 国内领先 ☐ 省内领先 ☐ 一般水平 ☐ 自主知识产权									
投资进度										
申请土地面积	m ²	总建筑面积	m ²	容积率		固定 资产 投资	地款算	价预	万元	
研发、生产厂房建筑面积	m ²						建筑物算	筑预	万元	
行政办公建筑面积	m ²						设备购置算		万元	
员工宿舍建筑面积										
食堂等生活服务配套建筑面积										
年用水量	吨	年用电量	万度				合 计	万元		

项目流动资金	万元		项目固定资产投资强度	元/m²			
预计工业增加值	万元	预计年产值	万元				
预计年净利润	万元	预计年纳税额	万元				
预计土地产出率	元/m²	预计达产年限	年				
预计税收贡献率	元/m²	预计年研发投入占比	%				
主要产品及预期经济指标							
主要产品名称	预计年工业总产值 (万元)	预计年净利润 (万元)	预计企业年所得税 (万元)	预计年纳税总额 (万元)			
环保指标							
是否有下列污染排放(有划“√”，无划“×”)							
废气		废水		噪音		其他	
上述污染源每月的排放量							
防治措施	☐ 修建污染防治设施：需占地_____m²；需投资_____万元； ☐ 其他措施：_____						

项目申请用地理由、项目技术先进性、市场前景、项目建设内容及进度阐述

(如本栏不够填写，可另附 A4 纸续页)

(以下内容仅申报重点产业项目时须填写)
申报重点产业项目准入条件(包括产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求、投产时间,以及投资强度、用地产出、节能环保等)、项目规模(用地规模、建设规模等)、土地供应方式等

(如本栏不够填写,可另附 A4 纸续页)

三、申报单位法人代表声明

声 明

本人郑重声明：本单位提交的申报资料及本表所填报的信息完全属实，如存在瞒报、假报等不实情况，由本人承担全部责任。

法人代表签名_____

(申报单位公章)

年 月 日

深坪产监协〔2020〕第 号

深圳市坪山区产业用地 建设和使用监管协议书

宗地编号/用地方案号: _____

项目名称: _____

项目单位: _____

土地出让合同编号: _____

深圳市坪山区 产业用地建设和使用监管协议书

深坪产监协〔2020〕第 号

为加强产业用地建设和使用管理，切实履行《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告〔2020〕 号）相应宗地的项目准入条件要求及土地管理规定中对产业监管的相关要求，保证坪山区产业发展需要，经甲乙双方同意，订立本协议。

一、本协议双方当事人

甲方：_____

法定代表人：_____职务：_____

地址：_____

电话：_____

乙方（土地竞得者）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____职务：_____

地址：_____

电话：_____

二、地块基本情况

宗地编号/用地方案号：_____

土地位置：_____

土地用途：_____

总用地面积（平方米）：_____

总建筑面积（平方米）：_____

项目名称：_____

项目总投资额（万元）：_____

土地使用年期（年）：_____

三、甲方权利和义务

（一）甲方根据深圳市和坪山区产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务。

（二）乙方上述项目建设、施工及竣工后，甲方有权自行或委托专业机构按照本协议书核查项目的履约情况，若乙方违反本协议有关约定，甲方有权追究乙方的违约责任。

（三）甲方有权随时要求乙方提供阶段性工作进展汇报，就项目建设、施工过程中产生的问题进行解释、制定解决方案，汇报方案实施效果。

（四）乙方注册地址不在坪山区的，甲方支持乙方将注册地址依法变更到坪山区范围内。

四、乙方权利和义务

(一) 乙方竞买取得的上述产业用地只能用于本协议第二条“地块基本情况”中约定项目的建设。

地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后30日内，向甲方申请办理地块基本情况变动备案，甲方将视情形与乙方签署产业监管协议补充协议。

(二) 乙方承诺:

1. 签订土地使用权出让合同____年内，项目固定资产投资强度（单位土地面积上的固定资产投资额，包括厂房、设备和地价款）不低于____元/平方米；

2. 项目投产时间为在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后____内；分期建设的，自首期建设项目竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》之日起算；

3. 项目达产时间为在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》后的____年内；乙方纳入坪山区统计的年度产值规模（营业收入）首次达到____亿元时，视为项目达产。

4. 产值能耗（单位工业总产值的能耗量）符合国家、省、市相关政策和法律法规要求；

5. 承诺期内的产值规模（营业收入）和纳税贡献：

____年至____年乙方纳入坪山区统计的产值规模（营业收入）

累计不低于____亿元，纳税累计不低于____元。其中，____年乙方纳入坪山区统计的产值规模（营业收入）不低于____亿元，纳税不低于____万元；____年乙方纳入坪山区统计的产值（营业收入）不低于____亿元，纳税不低于____元。项目取得《竣工验收备案收文回执》后____年内，纳入坪山区统计的产值规模（营业收入）累计不少于____亿元，纳税累计不少于____元。

（三）乙方注册地址不在坪山区的，乙方在签订土地使用权出让合同后3个月内办理完成变更注册地址到坪山区的手续。

（四）乙方承诺土地出让年期内企业注册地址不变更到坪山区以外的地区。

（五）乙方应出具其公司股东会决议作为本协议附件，乙方及股东应承诺在未取得坪山区政府及相关土地行政主管部门同意的情况下，乙方的主要股东出资比例、乙方股权结构不得擅自发生变动。

（六）乙方承诺建设用地使用权及建筑物在土地出让年期内未经深圳市或坪山区政府同意不得转让。

（七）乙方承诺引进的企业产值能耗（单位工业总产值的能耗量）符合国家、省、市相关政策和法律法规要求。

（八）乙方承诺按照与国土部门签订的本宗地《深圳市土地使用权出让合同书》中约定条款对本宗地进行开发建设。

（九）本宗地建设项目实行“全方位、全年限”监管机制，乙方应完全履行本协议中的义务，甲方可对乙方的履约情况进行定期或不定期核查，履约核查未通过的，乙方应根据本协议以及甲方的要

求限期进行整改，并向甲方提交书面整改报告。

（十）乙方承诺按照与国土部门签订的本宗地《深圳市土地使用权出让合同书》中约定条款对本宗地进行开发建设。

（备注：非特别注明的情况下，本协议条款货币种类均为人民币）

五、履约核查

项目建成使用（竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》）后1年内、建成使用后每隔5年、出让年期届满前1年等阶段后90日内，乙方应向甲方提出履约核查申请。甲方可自行或委托专业机构对本协议约定事项的履行情况进行核查。

单项审验不合格的，甲方有权要求乙方进行整改，并有权再次进行专项审验。

本协议履行期间，甲方可根据乙方履约情况调整履约核查的时间和频率，确保乙方在本协议项下的各项义务得到全面履行。

六、退出机制

（一）开工前退出

乙方因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地使用权出让合同并申请退还土地的，乙方报经批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还部分土地使用权出让价款（不计利息），由土地出让人收回建设用地，地上建筑物及构筑物的补偿方式在土地使用权出让合同中予以明确：

1. 超过土地使用权出让合同约定的开工建设日期但未满 1 年向土地出让人提出申请的，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还土地使用权人；

2. 超过土地使用权出让合同约定的开工建设日期 1 年但未满 2 年向土地出让人提出申请的，按照规定征收土地闲置费用后，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还土地使用权人；

报经批准土地出让方案的人民政府后未获得批准的，乙方应继续履行土地使用权出让合同；拒不履行的，建设用地和地上建筑物、构筑物及其附属设施由土地出让人无偿收回；涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

（二）达产后退出

在本协议约定的达产之后，乙方因自身原因无法运营，可以申请解除土地使用权出让合同。土地出让人可以按照约定终止土地使用权出让合同，收回建设用地，返还剩余年期土地出让价款；对地上建筑物、构筑物及其附属设施由土地出让人按照建造成本折旧后对土地使用权人进行补偿。

七、法律责任

（一）乙方违反本协议第四条“乙方权利义务”约定要求的，甲方有权采取或建议市监、税务等相关部门采取暂停办理企业相关业务手续、停止对乙方提供有关优惠政策等措施。

（二）经甲方核查，乙方履约考核未通过的，甲方可建议市监、

税务等相关部门将乙方、关联企业及法定代表人列入失信“黑名单”，并报送至市公共信用信息管理系统，由各部门依照职责分工，依法依规实施联合惩戒。在联合惩戒期限内，重点在政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、城市更新、土地竞拍等方面对失信主体予以限制。

（三）乙方违反本协议约定，应承担违约金的情形：

1. 经甲方核查，在该宗地上建设项目的固定资产投资强度达不到本协议约定要求且在无法在甲方要求的时限内进行整改的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方应向甲方缴纳固定资产投资强度不足部分的 5% 即 $\{(\text{约定固定资产投资强度} - \text{实际固定资产投资强度}) \times \text{总用地面积} \times 5\%$ 作为违约金。

自甲方出具核查不合格通知书之日起满一年经再次核查仍不合格的，乙方应每年（自甲方发出缴款通知书之日起 20 日内）向甲方缴纳固定资产投资强度不足部分 5% 的违约金，直到经核查投资强度达到约定要求为止。

2. 乙方不按时向甲方提出核查申请，自甲方发出缴款通知书之日起 20 日内，乙方应向甲方交纳 10 万元违约金，且不因此解除乙方的核查申请义务；乙方不配合甲方核查的，自甲方发出缴款通知书之日起 20 日内，乙方应向甲方交纳 20 万元违约金，且不因此解除乙方的核查申请义务。

3. 乙方在该宗地上的项目建成使用（竣工验收合格并取得建设部门出具的《竣工验收备案收文回执》）后，将本项目产业用房出

售、出租或变相出售、出租给不符合甲方要求的法人、其他组织或自然人，甲方有权责令乙方收回已售或已出租房屋，并按乙方违约所得收益的同等金额向甲方交纳违约金，同时甲方有权暂停对该物业的出租、出售的审批，直至整改合格。

4. 经甲方核查，如乙方自主开展生产项目，其纳入坪山区的年度税收贡献未达到本协议约定要求的，自甲方出具《履约核查不合格通知书》之日起 20 日内，乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺形成的税收贡献-承诺期内企业实际形成的税收贡献）X2。

5. 经甲方核查，如乙方自主开展生产项目，其纳入坪山区的年度产值未达到本协议约定要求的，自甲方出具《履约核查不合格通知书》之日起 20 日内，乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺形成的产值-承诺期内企业实际形成的产值）X1%。

6. 乙方未经甲方批准，以违反本协议约定的转让或者股权变更等方式擅自或变相变更该地块产业类别用途、开发条件；或未取得坪山区政府及相关土地行政主管部门同意，擅自变更主要股东出资比例、公司股权结构或违反坪山区的产业政策及发展要求；且拒不整改的，应按照违约行为当年该宗地土地市场评估价向甲方支付违约金（甲方委托第三方专业机构对地价进行评估，相关费用均由乙方承担），且甲方可建议市规划和自然资源部门依照《深圳经济特区土地使用权出让条例》等法规的有关规定予以处罚。

乙方按照本条约定应当支付违约金的情况下，未如期缴纳违约金的，违约金按每日万分之二计息，直至缴清违约金及利息为止。

（四）乙方出现下列情形之一的，甲方有权解除合同并知会深圳市规划和自然资源局坪山管理局解除土地使用权出让合同，无偿收回土地使用权。地上建筑物、构筑物及其附属设施由土地出让人以成本价减折旧后的价格进行补偿。

1. 乙方在土地出让年期内将注册地址变更到坪山区以外地区的或逾期未完成将注册地址变更到坪山区的；

2. 自项目竣工验收后，甲方向乙方首次出具《履约核查不合格通知书》之日起，连续5年项目固定资产投资强度仍都未达到本协议要求的；

3. 经甲方核查，乙方承诺期届满后连续5年项目的产值规模（营业收入）仍都未达到本协议要求的；

4. 经甲方核查，乙方承诺期届满后连续5年项目的税收贡献仍都未达到本协议要求的；

5. 乙方在经营生产过程中严重违反国家、省、市环保、安全生产等相关法律法规规定和政策要求，并拒不改正或整改后未达标的；

6. 未取得坪山区政府及相关土地行政主管部门同意，乙方擅自变更主要股东出资比例、公司股权结构，且拒不缴纳违约金的；

7. 除不可抗力外，因乙方自身原因未按约定期限投产和达产，已超过合理期限且被不准予延期的。

（五）因全球性经济危机、国际贸易摩擦、国家政策重大改变

等因素导致乙方所处的行业领域发展形势严重恶化，进而导致乙方经营生产活动出现严重困难，并直接造成乙方违约的，乙方可向甲方书面提出申请免除全部或者部分违约责任，并向甲方提供相应的材料。甲方在收到乙方的申请后，可结合乙方在坪山区的综合贡献并报请区政府审定，经区政府审定同意后，甲方可以免除乙方部分或者全部违约责任，但法律另有规定的除外。

八、争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决。协商不成的，各方一致同意向甲方所在地人民法院起诉。

九、其他

（一）本协议中乙方应达到的产值规模（营业收入）和税收贡献，履约核查时的统计口径以乙方（含乙方分支机构）及其控股 50% 以上在坪山区注册的一级、二级子公司和乙方的实际控制人控股 50%（含）以上在坪山注册的一级、二级子公司作为统计核算口径。各年度股权关系以当年 12 月 31 日股权登记状况为准。

（备注：子公司已有其他产业发展监管协议或合同约定相关产值规模（营业收入）和税收贡献的，该部分产值规模（营业收入）和税收不得重复计入乙方的统计范围）

（二）非特别注明的情况下，本协议条款货币种类均为人民币。

（三）企业年度税收贡献以税务机关出具的“纳税证明”为准，

包括企业所得税、增值税、城市维护建设税、印花税、地方教育附加、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费、个人所得税等自缴税费和代扣（收）代缴税费。

（四）履约核查时项目固定资产投资以经审计的财务报表为准。

（五）本协议中的土地出让人是指本宗地的《深圳市土地出让权出让合同书》中的甲方。

（六）本协议所称的主要股东出资比例、公司股权结构发生变动是指会导致企业控股权或实际控制权发生变更的股权转让。

（七）本协议履行过程中，对协议中部分名词含义的理解存在不同意见的，以甲方的解释为准。

十、合同效力

本协议书一式八份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，其余六份作为该宗建设用地土地使用权出让合同的附件。

本协议书自甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效。

本协议书未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页为签署页)

甲方 (盖章) :

法定代表人: _____

委托代理人: _____

乙方 (盖章) :

法定代表人: _____

委托代理人: _____

签订日期: _____年____月____日

签订地点: _____

附件: 乙方股东会决议

