

坪山区产业用地供应管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步推动土地供给侧结构性改革，保障产业用地供应，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）及法律法规规章等相关规定，结合坪山区实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的产业用地是指用于引进产业项目的普通工业用地（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 本办法所称产业项目分为重点产业项目和一般产业项目。用地供应的产业项目应当符合我区产业导向、环境保护等要求。

重点产业项目是指经遴选认定对我区经济和社会发展具有重大带动作用的产业项目。除重点产业项目之外的产业项目为一

般产业项目。

第五条 重点产业项目用地可以采取招标、拍卖、“带项目”挂牌出让（租赁）或者先租后让方式供应；一般产业项目用地以招标、拍卖、挂牌方式供应。

第二章 重点产业项目遴选

第六条 申请重点产业项目遴选的单位应当符合以下情形之一：

（一）上年度收入法增加值不低于 2 亿元（对于新投资项目单位，可以其直接控股母公司数据为准）。

（二）上年度收入法增加值不低于 1 亿元（对于新投资项目单位，可以其直接控股母公司数据为准）。同时，应当符合以下条件之一：

1. 近三年入选《财富》杂志发布的“世界 500 强”榜单、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”榜单的企业或其各级子公司；

2. 上市企业或其设立的一级子公司（上市企业是指在上海证券交易所、深圳证券交易所、北京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、东京证券交易所上市的企业）；

3. 工信部认定的制造业“单项冠军”示范企业、专精特新“小

巨人”企业、国家技术创新示范企业；近两年入选福布斯或胡润榜单的独角兽企业、瞪羚企业；

4. 深圳市总部企业或其设立的一级子公司。深圳市总部企业指依据《深圳市推动总部经济高质量发展的实施意见》（深发改规〔2023〕12号）取得总部企业认定的企业；

（三）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项目、对我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项目或市、区政府同意开展遴选的其他项目。

第七条 区政府成立重点产业项目遴选小组，由区长担任组长，常务副区长及分管投资推广、规划和自然资源的区领导担任副组长，成员单位由发展和改革局、科技创新局、工业和信息化局、司法局、商务局、文化广电旅游体育局、城市更新和土地整备局、投资推广服务署、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及各街道组成。根据具体项目需要，可邀请涉及相关产业领域的分管区领导参加重点产业项目遴选小组会议。

重点产业项目遴选小组负责审定重点产业项目遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件。

重点产业项目遴选小组办公室（以下简称遴选小组办公室）设在投资推广服务署，负责重点产业项目遴选小组日常工作，包括项目申请受理；起草遴选方案及产业发展监管协议；组织召开

重点产业项目遴选小组会议；协调各成员单位开展相关工作等。

第八条 各成员单位职责分工如下：

发展和改革委员会、科技创新局、工业和信息化局、商务局、文化广电旅游体育局分别对其负责的产业领域，就是否符合我区产业发展导向、产业准入条件等进行审查并提出意见。

司法局负责就遴选过程中涉及的相关法律法规问题提出意见。

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。

市规划和自然资源局坪山管理局负责核查意向用地企业在我市已有用地情况；就项目用地可供选址区域、项目用地的建设规模、规划设计等提出意见；进行拟供应地块的用地核查，出具预选址方案；负责起草土地供应方案，开展土地供应流程，签订土地供应合同。

市生态环境局坪山管理局负责对项目是否需要开展土壤污染状况调查及其他环境影响评估提出意见。

属地街道负责对拟供应地块进行“七通一平”，确保拟供应地块在供应时达到可开发的状态。

第九条 申请重点产业项目遴选的企业，应提交下列材料：

（一）申请函；

- (二) 项目可行性研究报告;
- (三) 营业执照副本;
- (四) 企业近三年来经审计的财务报告;
- (五) 符合本办法第六条规定的佐证材料。

第十条 重点产业项目遴选流程:

(一) 项目洽谈和考察。遴选小组办公室根据我区产业导向与项目对接洽谈, 受理申报资料, 安排项目实地考察, 并形成项目考察报告。

(二) 专家评审。遴选小组办公室对符合受理条件的项目组织专家进行评审。专家根据被评审项目的市场前景、产品或服务的技术先进性、财务状况和预期产出效益等进行综合评判, 就项目是否可以列入重点产业项目提出意见。如项目按照本办法第六条第(三)款情形申请的, 应同步征求相关产业主管部门意见。

(三) 项目预选址。对通过专家评审的项目, 遴选小组办公室根据项目用地规模和建设规模, 征求市规划和自然资源局坪山管理局关于项目用地选址的意见。市规划和自然资源局坪山管理局对拟供应地块进行用地核查, 并出具预选址方案。

(四) 初步确定规划要点。遴选小组办公室会同区产业主管部门、市规划和自然资源局坪山管理局初步确定规划建设指标。针对定制型厂房由相应产业领域的区产业主管部门组织出具专家评审意见, 遴选小组办公室汇总意见后, 出具产业意见函至市规划和自然资源局坪山管理局。

(五) 征求相关单位意见。遴选小组办公室根据项目预选址和规划要点起草遴选方案和产业发展监管协议, 并征求相关单位意见。

(六) 提请审议。遴选小组办公室提请重点产业项目遴选小组会议审定遴选方案和产业发展监管协议。

(七) 项目备案。遴选小组办公室将经遴选小组审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、规划和自然资源及相关产业主管部门备案。

(八) 遴选方案公示。遴选小组办公室将完成备案的遴选方案按规定在媒体公示, 公示期不得少于 5 个工作日。

(九) 公示期间的意见处理。遴选小组办公室负责对遴选方案公示期间的反馈意见进行收集处理。对遴选方案有异议的, 由遴选小组办公室组织研提意见, 提交遴选小组审定。

第十一条 遴选方案有效期 1 年, 自公示结束之日起算。

第十二条 对公示无异议的项目, 按程序启动用地供应工作。

第三章 一般产业项目用地供应

第十三条 一般产业项目竞买资格条件可以包括企业注册地、产业准入行业类别(按照《国民经济分类与代码》中的“大类”设置)、从事准入行业年限、国家或者深圳高新技术企业认证(高新项目认定)。

第十四条 一般产业项目用地供应程序：

（一）拟定产业项目用地计划。区投资推广服务署负责收集用地需求，初步确定用地规模及引进的产业方向，形成用地计划，并提请分管区领导召开项目引进会议审议。

（二）项目选址及用地核查。区投资推广服务署就用地计划征求市规划和自然资源局坪山管理局用地选址意见。市规划和自然资源局坪山管理局根据用地计划，结合坪山区城市建设与土地利用年度实施计划，启动项目规划选址及用地核查工作，并出具预选址方案。

（三）拟定用地方案及条件。区投资推广服务署和市规划和自然资源局坪山管理局共同讨论研究，初步确定产业准入条件、用地规模、用地功能、建设规模、土地供应方式、使用年限、权利限制等。市规划和自然资源局坪山管理局收到区投资推广服务署书面通知后，负责拟定土地供应方案，区投资推广服务署负责拟定项目的竞买资格条件及产业发展监管协议。市规划和自然资源局坪山管理局通知属地街道同步对拟选址地块开展“七通一平”工作。

（四）建设用地联席业务会议。由市规划和自然资源局坪山管理局提请召开建设用地联席业务会议，由分管规划和自然资源、投资推广的区领导共同审议土地供应方案、竞买资格条件及产业发展监管协议。

(五) 建设用地供应工作会议。结合建设用地业务会议的审议意见,由市规划和自然资源局坪山管理局提请区长召集分管规划和自然资源、投资推广的区领导召开建设用地供应工作会议,审定土地供应方案、竞买资格条件及产业发展监管协议。

第四章 资格审查与产业监管

第十五条 土地竞买资格审查以经审定的遴选方案、产业监管协议及竞买资格条件为依据。

重点产业项目用地竞买申请人应在深圳市土地使用权出让公告规定的期限内,向区投资推广服务署提出竞买资格条件审查申请。符合竞买资格条件的,区投资推广服务署应当出具审查文件,竞买申请人凭审查文件到市土地交易机构办理竞买手续。

一般产业项目的中标人或者竞得人在取得中标通知书或者签订成交确认书后,在深圳市土地使用权出让公告规定的期限内向区投资推广服务署提出竞买资格条件核实申请。符合竞买资格条件的,由区投资推广服务署出具核实文件;不符合竞买资格条件但已被确定为中标人或竞得人的,按照建设用地供应公告要求取消中标或者竞得资格并予以公告,确认中标或者竞得结果无效。

第十六条 用地单位竞得土地后,在深圳市土地使用权出让公告规定的期限内与区投资推广服务署签订产业发展监管协议。

产业发展监管协议应当包括产业准入条件、投资强度、产出效率、节能环保、退出机制、违约责任等相关条款。

第十七条 土地使用期间，由区投资推广服务署会同相关部门自行或委托专业机构对产业发展监管协议约定事项的履行情况进行核查。对履约考核未通过的，根据土地使用权人违法、违规或违约情形分梯度进行处置，直至解除土地供应合同。

第五章 附 则

第十八条 重点产业项目以先租后让、联合竞买方式供应土地的，参照本办法执行。

第十九条 收入法增加值核算包括劳动者报酬、生产税净额、固定资产折旧、营业盈余。

第二十条 本办法所称“新投资项目单位”是指由母公司直接控股的项目单位。

第二十一条 本办法未尽事宜，按照国家、省、市相关规定执行；本办法与国家、省、市相关规定不一致的，按照国家、省、市相关规定执行。

第二十二条 本办法自 2025 年 2 月 20 日起施行，有效期 5 年，有效期至 2030 年 2 月 19 日。本办法由坪山区人民政府负责解释，具体工作由区投资推广服务署承担。