

深圳市大鹏新区管理委员会文件

深鹏管规〔2019〕2号

深圳市大鹏新区管理委员会关于印发 大鹏新区工业及其他产业用地 供应管理实施细则的通知

新区直属各单位、驻新区各单位、各办事处：

《深圳市大鹏新区工业及其他产业用地供应管理实施细则》
已经新区管委会同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

深圳市大鹏新区管理委员会

2019年10月10日



深圳市大鹏新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 为贯彻落实党的十九大精神，进一步推进土地供给侧结构性改革，加快大鹏新区工业及其他产业用地供应，推动产业转型升级，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》）和有关法律、法规、规章及上级文件，结合大鹏新区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于深圳市大鹏新区辖区内以招标、拍卖或者挂牌等方式供应工业及其他产业用地的行为。

第三条 新区管委会成立工业及其他产业用地供应领导小组（以下简称领导小组），对新区重点产业项目遴选、产业用地供应、产业发展监管及其他相关事项进行决策。新区管委会主任担任领导小组组长，分管新区重点区域、产业、规划和自然资源的新区领导担任副组长，新区司法部门、财政部门、教育和卫生健康部门、科技创新和经济服务部门、水务部门、文化广电旅游体育部门、城市管理和综合执法部门、城市更新和土地整备部门、建筑工务部门、坝光开发统筹部门、各办事处、新区规划和自然资源部门、新区生态环境部门、新区交通运输部门的主要负责人为领导小组常设成员。

领导小组下设用地办公室和产业办公室。用地办公室设在新

区规划和自然资源部门，负责用地供应日常工作的统筹协调，用地办公室主任由新区分管规划和自然资源部门的领导兼任；产业办公室设在新区科技创新和经济服务部门，负责统筹产业项目准入、遴选有关工作，产业办公室主任由新区分管产业的领导兼任。

第四条 新区各产业主管部门负责根据领导小组审定的产业项目引进方案开展产业领域重点产业项目遴选工作，包括拟定遴选方案、拟定产业监管协议、设置竞买资格条件、进行竞买资格审查等。各有关主管部门分别履行下列职责：

新区科技创新和经济服务部门负责战略性新兴产业、生产型现代服务业、优势传统产业等项目；

新区文化广电旅游体育部门负责适用在工业用地和新型产业用地上开发建设的文化产业、体育、旅游等项目；

新区交通运输部门负责交通运输及物流仓储等项目，以及就产业用地道路交通等情况提出意见；

新区规划和自然资源部门负责拟订及报批新区产业用地供应方案、核查林地占用情况、委托市土地交易机构进行交易、签订土地供应合同等土地供应管理工作；

新区司法部门负责对产业用地供应是否符合相关法律法规提出意见；

新区财政部门根据新区财力状况和工作实际需求，做好本级产业用地供应相关事项的经费保障工作；

新区水务部门负责对项目的排水管网配套等提出意见；

新区城市更新和土地整备部门负责就产业用地土地整备等情况提出意见并牵头推进土地整备工作；

坝光开发统筹部门负责在坝光片区产业项目导入过程中，于项目论证、产业准入等阶段就产业空间布局、用地规模、用地预选址等事项进行论证并提出意见；

新区生态环境管理部门负责就产业用地土壤及其他环境影响提出意见；

新区市场监督管理部门负责依职责提供企业商事登记信息及职责范围内监管信息供参考；

新区税务部门负责协助申报单位提供纳税证明材料；

各办事处负责就可供选址区域配套设施建设情况及安置补偿落实情况提出意见，并具体开展土地征转及清理入库等工作；

其他相关部门按各自职能开展相关工作。

第五条 本细则所称产业项目分为新区重点产业项目和一般产业项目。

新区重点产业项目是指经遴选认定的符合深圳市、大鹏新区产业政策、环境保护等要求，对深圳市、大鹏新区经济发展具有重大带动作用的产业项目。

新区重点产业项目应至少符合下列条件之一：

（一）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；

（二）对市、新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；

（三）市政府或新区管委会审定的其他项目类型。

除重点产业项目之外的产业项目为一般产业项目。

第六条 新区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。

重点产业项目可按以下要求申请用地：

（一）在大鹏新区拥有一个完整年度纳税记录，上一年度在本市形成地方财力达到 500 万元的独立法人企业，可申请不超过 20000 平方米的建筑面积。申请人书面承诺自项目投产后 3 年内在本市年平均形成地方财力超过 500 万元的，每增加 25 万元，可多申请 1000 平方米的建筑面积。

（二）大鹏新区外迁入的独立法人企业，上一年度在本市形成地方财力达到 800 万元的，可申请不超过 20000 平方米的建筑面积。申请人书面承诺自项目投产后 3 年内在本市年平均形成地方财力超过 800 万元的，形成本市地方财力每增加 40 万元，可多申请 1000 平方米的建筑面积。

（三）在大鹏新区新设立的独立法人企业书面承诺自项目投产后 3 年内，在本市年平均形成地方财力达到 1100 万元的，可申请不超过 20000 平方米的建筑面积，形成本市地方财力每增加 55 万元，可多申请 1000 平方米的建筑面积。

（四）经市政府或新区管委会审定的，对我市、大鹏新区产

业发展起到示范带动作用的重点产业项目，按照新区管委会审定的建筑面积供应。

第七条 新区一般产业项目以招标、拍卖、挂牌方式出让。

一般产业项目用地供应标准按照重点产业项目用地供应标准执行。经市政府或新区管委会审定的，对我市、大鹏新区产业发展起到孵化培育作用的一般产业项目，按照新区管委会审定的建筑面积供应。

第八条 申请用地的产业项目类别应当符合大鹏新区产业准入目录中的鼓励发展类，且未被深圳市产业结构调整优化和产业导向目录列为限制发展或禁止发展的产业类别。

第二章 产业项目引进

第九条 申请人可以在产业用地供需平台（以下简称“供需平台”）申报用地需求；也可以书面向所属行业的新区产业主管部门提出用地需求，但同时应当在供需平台申报用地需求。申请人可以独立申请，也可以联合申请；联合申请重点产业项目用地的，联合体各成员均须符合本细则第五条规定的条件。

第十条 申请人在供需平台提出用地需求的同时，应当向新区产业主管部门提交以下材料：

（一）项目必要性、可行性、建设内容和初步建设规模论证等材料，内容应包括：项目背景，项目建设主体介绍，主要建设内容，市场前景，项目实施计划，资金筹措计划，项目财务分析，

项目风险分析等；

(二)申报单位的社会信用代码材料、法定代表人身份证明、资质资格证明、财务报表等及其他支持以上论证的材料；

(三)联合申请的，需提交联合体各成员签署的联合意向合作协议，协议应当约定联合体各成员的产业项目全面履约承诺、除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、持有面积、类型、各成员间的权利与义务等内容；

各项申请材料或其复印件应当用A4纸装订成册，一式三份。申请材料中属于复印件的，应当加盖申请人公章。

第十一条 新区产业主管部门根据申请人提出的用地需求和相关材料起草产业项目引进方案（含项目建设内容、选址区位、建设规模、是否作为重点产业项目推荐、竞买资格条件、供应方式、供应年限、权利限制等），征求相关部门意见后，报产业办公室。产业办公室对产业项目引进方案在5个工作日内完成审查工作，提请领导小组审定。

第三章 新区重点产业项目遴选

第十二条 申请重点产业项目用地的，新区产业主管部门应当对是否符合新区重点产业项目要求进行审查。审查未通过的，新区产业主管部门应当在5个工作日内及时告知申请人；审查通过的，产业主管部门应当在产业项目引进方案通过领导小组审定后，组织拟订重点产业项目遴选方案。

第十三条 新区产业主管部门在开展重点产业项目遴选工作时，可以通过实地考察、组织专家评审、委托第三方专业机构等方式为起草遴选方案提供证据和论证支持。

新区产业主管部门负责起草重点产业项目遴选方案及产业发展监管协议，征求相关部门意见后，报产业办公室审核，通过后报新区管委会审定。

第十四条 新区重点产业项目遴选方案及产业发展监管协议通过新区管委会审定后，新区产业主管部门应根据《管理办法》第十一条的规定向市级有关部门备案。

对备案有异议的项目，由新区产业主管部门负责对异议意见进行说明，并以新区管委会名义报市遴选小组办公室提交遴选小组审议。

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，新区产业主管部门将新区重点产业项目遴选方案在深圳特区报及深圳政府在线网站等媒体进行公示，公示期不得少于 5 个工作日。新区产业主管部门负责对公示期间的反馈意见进行收集处理，如有重大变更应按本细则规定的程序重新组织遴选。

第十五条 遴选方案有效期 1 年，自公示结束之日起算。

公示结束后，对备案无异议或异议不成立的项目，新区规划和自然资源部门应根据新区重点产业项目遴选方案和《管理办法》的相关规定拟定重点产业项目用地供应方案，按照产业项目用地供应程序组织土地供应工作。

第四章 用地供应

第十六条 对于一般产业项目，新区规划和自然资源部门根据领导小组审定的产业项目引进方案和年度城市建设与土地利用实施计划，启动土地供应工作；对于重点产业项目，新区规划和自然资源部门根据完成备案和公示的重点产业项目遴选方案，启动土地供应工作。

第十七条 新区规划和自然资源部门就产业项目选址等事宜应当征求新区司法、发展改革、环保、水务等相关职能部门意见，各部门应在10个工作日内反馈意见。涉及市相关职能部门的，按职责分工由相应的职能部门征求其意见后一并反馈。

第十八条 新区规划和自然资源部门应根据《管理办法》第十九条要求，结合领导小组各成员单位的意见，拟订国有建设用地使用权出让方案初稿或国有建设用地使用权租赁方案（以下统称土地供应方案）初稿，并提请用地办公室审查。

第十九条 土地供应方案初稿经用地办公室审查通过后，形成土地供应方案（送审稿），并提请新区管委会审定。

对一般产业项目，新区产业主管部门应当同步拟定产业发展监管协议，征求新区相关部门的意见，并提交产业办公室审查。审查通过后，产业发展监管协议与土地供应方案一并提请新区管委会审定。

第二十条 新区规划和自然资源部门根据经新区管委会审定的土地供应方案和产业发展监管协议，拟定建设用地使用权出让

合同或建设用地租赁合同（统称土地供应合同），委托市土地交易机构组织交易。

第二十一条 市土地交易机构按规定程序发布建设用地使用权供应公告时，产业发展监管协议应当与建设用地供应方案一并公告。新区产业主管部门应当就竞买资格条件和产业发展监管协议有关内容接受公众咨询。土地竞买资格审查工作应严格按照《管理办法》第二十五条、二十六条的规定执行。

第二十二条 工业及其他产业用地成交后，中标人或者竞得人持中标通知书或者成交确认书、竞买资格条件核实文件与新区管委会签订产业发展监管协议，产业发展监管协议应当于成交后10个工作日内签订。联合竞得土地的，各中标人或者竞得人应当分别与新区管委会签订产业发展监管协议。

以租赁、先租后让方式供应工业及其他产业用地的，承租人应当参照前款规定与新区管委会签订产业发展监管协议。

产业发展监管协议应当作为土地供应合同的附件。

第二十三条 中标人或者竞得人应当于土地确认成交后15个工作日内申请签订土地供应合同。

联合竞得土地的，土地供应合同中应明确联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、类型等内容。

第二十四条 土地供应合同签订后，用地单位可以向发展改革、规划和自然资源、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。

第二十五条 中标人或者竞得人应按照《管理办法》第三十一条、三十二条、三十三条要求向新区管委会提出项目用地承租转让、续租、续期申请，由新区管委会组织新区产业主管部门、规划和自然资源部门进行履约考核。考核通过的，除因公共利益外，新区管委会应当对承租转让、续租申请予以批准；对申请续期的，新区管委会按照土地到期续期政策进行批准。

第二十六条 新区规划和自然资源部门应当每半年将新区工业及其他产业用地出让情况报新区管委会，经新区管委会审定后报市规划和自然资源部门。

第二十七条 重点产业项目用地意向单位注册地、纳税地、统计关系归属地在深圳市大鹏新区辖区外的，应在重点产业项目用地交易完成时同步将注册地、纳税地、统计关系归属地迁入深圳市大鹏新区。

一般产业项目用地竞得者注册地、纳税地、统计关系在深圳市大鹏新区辖区外的，应自签订土地使用权出让合同书之日起6个月内将注册地、纳税地、统计关系归属地迁入深圳市大鹏新区。

用地竞得方取得用地之后，土地使用期内注册地、纳税地和统计关系归属地不得迁移出大鹏新区。

第五章 产业发展监管

第二十八条 新区产业主管部门作为产业发展监管的责任主体，负责与中标人或竞得人签订产业发展监管协议，并对产业发

展监管协议的履约情况进行定期或不定期核查，实行“全方位、全年限”监管机制。

第二十九条 产业发展监管协议按照《管理办法》第三十六、三十七、三十八条的规定明确相应条款。

第三十条 建设用地使用权人或承租人应当定期向新区产业主管部门报送项目进展情况。

新区产业主管部门分别在项目建成投产后1年、投产后3年、投产后每隔5年、租赁转出让前1年内、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。此外，为确保产业发展监管协议切实履行，新区产业主管部门认为确有必要，经新区管委会同意，可在前述规定核查时间外的年份组织核查；也可依建设用地使用权人或承租人的申请进行核查。

第三十一条 新区产业主管部门向建设用地使用权人或承租人发出考核通知。建设用地使用权人或承租人须在收到通知30日内向新区产业主管部门提交各项考核达标的相关证明材料，逾期不提交的，视为未达标；由建设用地使用权人或承租人提出考核申请的，新区产业主管部门应在收到考核申请和相关证明材料当日出具受理回执。

新区产业主管部门组织司法、规划和自然资源、市场监管、税务等部门对建设用地使用权人或承租人提交的相关证明材料进行评审；新区产业主管部门可根据实际工作需要，委托第三方

机构在发出通知或收到申请 10 个工作日内为履约考核提供专业意见，或在发出通知或收到申请 10 个工作日内组织各相关部门现场考察。

新区产业主管部门根据各部门考核意见及现场考察情况，必要时依情况参考第三方机构专业意见，出具履约考核意见。

第三十二条 履约考核未通过的应当按照产业发展监管协议约定承担违约责任。3 年承诺期届满考核，未达到承诺年均形成本市地方财力的，按照以下要求承担违约责任：

（一）达到承诺年均形成本市地方财力的 70%及以上但未达到 100%的，建设用地使用权人或承租人应当按照产业发展监管协议要求支付违约金，违约金金额=（承诺期内企业承诺累计形成本市地方财力—承诺期内企业实际形成本市地方财力）。未按照产业监管部门发出的违约金缴纳通知书如期缴纳违约金的，违约金按中国人民银行发布的同期银行贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（二）达到承诺年均形成本市地方财力的 50%及以上但未达到 70%的，建设用地使用权人或承租人应当按照产业发展监管协议要求支付违约金，违约金金额 =（承诺期内企业承诺累计形成本市地方财力 - 承诺期内企业实际形成本市地方财力）× 2。未按照产业监管部门发出的违约金缴纳通知书如期缴纳违约金的，违约金按中国人民银行发布的同期银行贷款利率计息，直至缴清违约金及利息为止。

（三）未达到承诺年均形成地方财力的 50%的，除按照本条第（二）项要求支付违约金外，新区管委会有权根据产业发展监管协议全部或部分收回土地或建筑物。

除上述条款以外的违约责任，按照产业发展监管协议的约定执行。联合申请的，按照本条要求各联合体成员分别承担违约责任。

第三十三条 对履约考核未通过的，新区产业主管部门应当将履约考核情况和处理意见报产业办公室，经产业办公室审核后上报新区管委会。新区管委会组织规划和自然资源、产业主管、市场监管、税务、证监、信用监管等部门依法依规进行处置，由新区产业主管部门形成履约核查处理报告，经新区管委会审定后按批次报送市规划和自然资源部门。

联合竞得土地的，新区产业主管部门对各建设用地使用权人或承租人分别进行考核，如履约考核未通过的，各建设用地使用权人或承租人分别承担违约责任。

第三十四条 建设用地使用权人或承租人因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地供应合同并申请退还土地的，建设用地使用权人或承租人报经原批准土地供应方案的人民政府或者新区管委会批准后，新区规划和自然资源部门按照《管理办法》第四十条规定执行。

在土地供应合同约定的达产之后，建设用地使用权人或承租人因自身原因无法运营，可以申请解除土地供应合同，新区规划

和自然资源部门按照《管理办法》第四十一条规定执行。

发生法律法规、土地供应合同或产业发展监管协议约定的须承担责任的相应情形的，按照《管理办法》第四十二条的规定执行。

第三十五条 产业项目申报单位及其法定代表人、负责人、股东、投资人等责任主体存在严重失信行为的、出现产业发展监管协议履约考核未通过的情形的，经新区管委会同意，新区产业主管部门将其列入失信“黑名单”，并及时报送至市公共信用信息管理系统。新区各部门依照职责分工，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。

第六章 附则

第三十六条 本实施细则未作出规定的，按照《管理办法》及其他相关上级文件的相关规定执行。

第三十七条 本细则所称市、新区产业主管部门为产业项目所属行业的主管部门。

第三十八条 本细则自 2019 年 10 月 21 日起施行，有效期与《管理办法》一致，与《管理办法》同时废止。

