深圳市大鹏新区工业及其他产业用地供应管理

实施细则（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 【目的及宗旨】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（修订稿）》（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 【适用范围】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（以下简称招拍挂）等方式供应工业及其他产业用地的行为。

第三条 【实施主体】大鹏新区管理委员会负责组织实施区级重点产业项目的遴选以及所有产业项目的用地供应、监管工作。

第四条 【领导小组】新区管委会成立工业及其他产业用地供应领导小组（简称领导小组），对重点产业项目遴选、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，分管新区规划和自然资源和产业的新区领导担任副组长，新区政法办公室、发展和财政局、教育和卫生健康局、科技创新和经济服务局、水务局、文化广电旅游体育局、城市管理和综合执法局、城市更新和土地整备局、建筑工务署、坝光开发署、各办事处、市规划和自然资源局大鹏管理局、市生态环境局大鹏管理局、市交通运输局大鹏管理局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。用地办公室设在市规划和自然资源局大鹏管理局，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局，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。

第五条 【部门职责】新区各产业主管部门主要负责重点产业项目遴选、产业项目的发展监管和产业准入审查;

新区规划和自然资源部门主要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；

新区法制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；

新区财政部门据实做好产业用地供应相关事项的经费保障工作；

新区水务部门负责就项目对土壤及其他环境影响、排水管网配套等提出意见；

新区环保部门负责就产业用地环境影响提出意见；

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

新区交通运输部门负责就产业用地道路交通等情况提出意见；

新区坝光开发署负责就坝光片区的土地出让提出意见；

用地意向区位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。

第六条 【项目分类】产业项目区分一般产业项目和重点产业项目。

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。

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）对我市、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）符合市、新区产业主管部门制定的各产业领域重点产业项目认定标准及面积配置标准；

（四）市政府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。

第七条 【供应方式】大鹏新区工业及其他用地应当以招标、拍卖、挂牌等方式，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）公开供应。其中，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；一般产业项目以招标、拍卖、挂牌方式出让。土地供应方案由新区管委会审定。

第八条 【产业准入条件】引入大鹏新区的产业项目类别应当符合大鹏新区产业准入目录中鼓励发展类，或者属于深圳市产业导向目录重点发展的产业类别。

第九条 【申报方式】项目单位可以在产业用地供需平台申报用地需求；也可以书面向所属行业的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。项目单位可以独立申请，也可以联合申请；联合申请的，联合体各成员均须符合《管理办法》第五条规定的条件。

第十条 【项目引进方案】新区产业主管部门根据项目单位需求起草产业项目引进方案（含项目建设内容、建议选址区位、建议建设规模、是否作为重点产业项目推荐、竞买资格条件、建议供应方式、建议供应年限、权利限制等）报产业办公室。产业办公室对产业项目引进方案进行审查后，提请领导小组审定。

第二章 重点产业项目遴选

第十一条 【新区重点产业项目主管部门分工】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。产业主管部门按以下方式确定：

（一）战略性新兴产业、生产型现代服务业、优势传统产业项目为新区科技创新和经济服务局；

（二）文化创意、广电、体育、旅游项目为新区文化广电旅游体育局；

（三）交通运输及物流仓储项目为市交通运输局大鹏管理局；

（四）其他项目按其所属类别及新区管委会工作分工确定。

第十二条 【重点产业项目遴选申报材料】项目单位申请重点产业项目认定的，应在提出用地需求的同时一并提出，并提交以下材料：

（一）大鹏新区重点产业项目认定申请书（原件及电子版）。

（二）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。

（三）申报单位的法人身份证明、资质资格证明、财务报表等及其他支持以上论证的材料。

（四）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。

（五）新区产业主管部门要求的其他证明材料。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。

第十三条 【重点产业项目遴选方案初稿拟定】新区各产业主管部门在收到申报材料5个工作日内，对项目单位申请材料的合规性、可行性及项目是否符合重点产业标准进行初步审查。

各产业主管部门在开展遴选工作时，可以进行实地考察，必要时也可以组织专家对项目进行评审；实地考察和专家评审时间不计入对项目单位申请材料的初审时限内。

产业主管部门应当在产业项目引进方案中对申请是否符合重点产业项目要求提出初步审查意见。审查未通过的，产业主管部门应及时告知申请单位；审查通过的，产业主管部门应当在项目引进方案通过工业及其他产业用地供应领导小组审定后，组织拟订重点产业项目遴选方案（初稿）。

第十四条 【重点产业项目遴选方案内容】遴选方案应当包括以下内容：

（一）项目名称及意向用地单位。属联合申请的，应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；

（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；项目必要性应当就意向用地单位在我市已有用地开发、利用情况进行分析论证，跨行政区域引进项目的应明确供地的理由；建设规模应当与企业贡献相适应；

（三）产业项目类型及要求，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、土地供应方式、期限、权利限制及竞买资格条件等；

（五）环境保护要求；

（六）其他相关事项。

第十五条 【重点产业项目遴选方案审批程序】新区产业主管部门将重点产业项目遴选方案（初稿）及产业发展监管协议（初稿）征求相关部门意见；根据各部门意见，形成重点产业项目遴选方案（修订稿）及产业发展监管协议（修订稿）。重点产业项目遴选方案（修订稿）及产业发展监管协议（修订稿）经领导小组产业办公室审查后，形成重点产业项目遴选方案（送审稿）及产业发展监管协议（送审稿），一并提请新区管委会审定。

第十六条 【重点产业项目遴选方案备案及公示】重点产业项目遴选方案及产业发展监管协议通过管委会审定后，产业主管部门应将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。

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，新区产业主管部门应当提请新区管委会将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。产业主管部门负责对公示期间的反馈意见进行收集处理，如有重大变更应按程序重新组织遴选。

第十七条 【备案结果】对备案无异议的项目，新区规划和自然资源部门应根据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。对备案有异议的项目，由产业行政主管部门汇总备案部门意见提请新区管委会报市遴选小组办公室提交遴选小组审议。

第十八条 【重点产业项目政策】经认定的大鹏新区重点产业项目，适用《管理办法》中关于重点产业项目的相关政策。

第十九条 【市级重点产业项目承接】市政府确定的重点产业项目并交由大鹏新区组织实施的，由新区管委会组织新区相关部门实施。

第二十条 【遴选有效期】遴选方案有效期1年，自公示结束之日起算。新区管委会应在有效期内完成土地供应方案审定。

第三章 用地供应

第二十一条 【用地信息公布及供地条件】新区规划和自然资源部门根据城市建设与土地利用实施计划，结合中小企业用地市场需求情况，确定大鹏新区拟供应的工业及其他产业用地，在供需平台公布。

拟供应的土地应当为权属清晰的国有土地，安置补偿须落实到位，并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。

第二十二条 【方案启动】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或新区管委会审定的重点产业项目遴选方案，启动土地供应工作。

第二十三条 【征求意见】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法制、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。

第二十四条 【拟定土地供应方案】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。

第二十五条 【审定土地供应方案】土地供应方案初稿经用地办公室审查通过后，新区规划和自然资源部门应委托市土地评估机构进行地价评估，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。

第二十六条 【组织交易】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。

第二十七条 【公告】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，产业发展监管协议将与建设用地供应公告一并公告。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。

第二十八条 【土地竞买资格条件核实申请】土地竞买资格审查应当以经审定的遴选方案、产业发展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当在建设用地供应公告规定的公告期内，向新区产业主管部门提出竞买资格条件审查申请。符合竞买资格条件的，新区产业主管部门应当在5各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。

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5个工作日内，向新区产业主管部门提出竞买资格条件核实申请。符合竞买资格条件的，新区产业主管部门应当在5个工作日内出具核实文件。不符合竞买资格条件的，按照建设用地供应公告要求取消投标或者竞买资格并予以公告。

联合投标或竞买的，投标人或者竞买人还须提交联合投标或竞买协议书。

第二十九条 【产业发展监管协议签订】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与成交后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区政府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按照《管理办法》第三十五条、第三十六条的规定执行，并作为土地供应合同的附件。

第三十条 【供应合同签订】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国有建设用地使用权出让合同或者国有建设用地使用权租赁合同。

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。

第三十一条 【后续报建】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。

第三十二条 【续租、承租转出让】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出让、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，并对通过履约考核的项目进行审批。

第三十三条 【定期报告】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，经新区管委会审核后报市规划和自然资源部门。

第四章 产业发展监管

第三十四条 【监管机制】新区各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。

第三十五条 【考核指标】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、违约责任等相关条款。

新区各产业主管部门应当根据对应的市级产业主管部门制定的本产业领域的产业发展监管协议标准文本和《管理办法》第三十六条要求，结合项目实际情况在产业发展监管协议中增加相应条件，明确约定产业项目的生产技术、产品品质、投资强度、产出效率、节能环保、股权变更、企业贡献及全面履约承诺等考核指标。

第三十六条 【考核时限】建设用地使用权人（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，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。

第三十七条 【考核流程】由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的，建设用地使用权人或承租人须在收到通知1个月内向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，视作未达标；由建设用地使用权人或承租人的提出考核申请的，新区产业主管部门应在收到考核申请和相关证明材料后出具受理回执。

新区产业主管部门组织法制、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，委托第三方机构为履约考核提供专业意见，或组织各相关部门现场考察。

新区产业主管部门汇总各部门考核意见、第三方机构专业意见或现场考察情况，出具履约考核意见。

第三十八条 【履约考核】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，经产业办公室审议通过后上报新区管委会。新区管委会根据上述情况和意见，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约进行处置，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。

第三十九条 【退出机制】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，新区管委会组织新区产业行政主管、规划和自然资源等部门分梯度进行处置，直至解除土地供应合同。

第四十条 【失信联合惩戒制度】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，按照《管理办法》第四十三条规定执行。

第五章 法律责任

第四十一条 【非法投标竞买】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，按照建设用地供应公告要求取消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，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，已缴纳的投标（竞买）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，并追究违约责任。

新区规划和自然资源部门负责通知市土地交易机构取消投标、中标或竞买资格，负责解除土地供应合同。

第四十二条 【违约责任1】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，由新区规划和自然资源部门或产业行政主管部门通知市土地交易机构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，投标（竞买）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或者租金的，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。

第四十三条 【泄露保密内容】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。

第四十四条 【政府人员违规】新区管委会有关部门、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。

第六章 附则

第四十五条 【未尽事宜规定】本实施细则未作出规定的，按照《管理办法》及其他上级文件的相关规定执行。

第四十六条 【产业主管部门】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。

第四十七条 【有效期】本细则自发布之日起5个工作日后生效，有效期与《管理办法》一致，与《管理办法》同时废止。