深圳市工业及其他产业用地供应管理办法

（修订征求意见稿）

# 第一章 总则

第一条【目的及宗旨】

为贯彻落实党的二十大和二十届三中全会精神，进一步推进土地供给侧结构性改革，加快工业及其他产业用地供应，提高我市工业及其他产业用地节约集约利用水平和资源配置效率，为产业发展提供有力的空间保障，根据有关法律法规、规章等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】

本办法适用于深圳市行政区域内以招标、拍卖、挂牌方式供应工业及其他产业用地的行为。

第三条【概念定义】

本办法所称工业及其他产业用地，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），社会投资的营利性文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）、教育设施用地（GIC5），以及战略性新兴产业、未来产业、生产性现代服务业及市产业主管部门认定的其他鼓励发展类产业使用的交通设施用地（S）、公用设施用地（U）或者其他用地。

第四条【产业用地供应分类】

本办法所称工业及其他产业用地供应分为产业项目用地供应和通用产业空间用地供应。产业项目分为重点产业项目和一般产业项目。

重点产业项目是指经市、区政府遴选认定的符合我市产业政策、环境保护等要求，对我市经济发展具有重大带动作用的产业项目。重点产业项目分为市级重点产业项目和区级重点产业项目，市级重点产业项目包括以下类型：

（一）意向用地单位或者其关联公司为产值达到一定规模的工业及其他产业领域龙头企业的产业项目；

（二）意向用地单位或者其关联公司在我市行政区域（不含深汕特别合作区）已有工业及其他产业用地，跨行政区域（不含深汕特别合作区）再次申请工业及其他产业用地的产业项目；

（三）文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）、教育设施用地（GIC5）上引进的产业项目；

（四）市政府审定的其他产业项目。

市发展改革部门会同市工业和信息化、市交通运输等市产业主管部门（以下统称市产业主管部门）在本办法施行之日起6个月内制定各行业领域市区重点产业项目认定标准及面积配置标准、龙头企业和关联公司的认定标准，并定期更新。

除重点产业项目之外的产业项目为一般产业项目。

通用产业空间是指由社会主体投资建设，面向符合条件的企业分割销售或者出租的产业用房及配套用房。通用产业空间用地的实施主体条件由市工业和信息化部门会同各区政府结合市、区产业发展需要和企业建设、运营、管理产业空间的能力，研究明确后报市政府审定。

第五条【原则】

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）坚持公开、公平、公正。

（三）坚持节约集约用地。

（四）坚持产业用地供应与产业导向相适应。

第六条【供应方式】

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；一般产业项目用地可以采取招标、拍卖、挂牌方式出让（租赁）或者先租后让方式供应；通用产业空间用地可以采取招标、拍卖、“带项目”挂牌出让方式供应。

严禁向淘汰类的产业项目供地。从严控制限制类的产业项目，未经市政府同意，不得向限制类的产业项目供地。

第七条【组织分工】

市规划和自然资源部门负责统筹全市工业及其他产业用地供应管理工作。

市产业主管部门负责统筹全市产业项目监管工作，依职能负责本行业市级重点产业项目的遴选、公示、监管等工作。

市发展改革部门负责承担市重点产业项目遴选小组（以下简称市遴选小组）的日常工作，负责统筹通用产业空间管理工作。市其他相关部门按照各自职责，配合做好工业及其他产业用地供应、监管等工作。

区人民政府（含新区管委会，以下简称区政府）负责组织实施辖区工业及其他产业用地供应工作以及区级重点产业项目、通用产业空间用地的遴选工作；负责区级重点产业项目、一般产业项目、通用产业空间的监管工作。

市相关部门应加强与区政府的协同配合、信息共享，共同做好工业及其他产业用地供应、监管等工作。

# 第二章 遴选

第八条【遴选小组及职责分工】

市政府成立市遴选小组。市遴选小组由市长担任组长，常务副市长、分管发展改革、规划和自然资源及产业主管部门的市领导担任副组长，成员由市发展改革、规划和自然资源、生态环境、水务、司法行政等部门及遴选牵头单位、意向用地辖区政府的主要负责人组成。市遴选小组主要承担以下职责：

（一）审定市级重点产业项目和通用产业空间用地的遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件。

（二）审议备案有异议的区级重点产业项目。

（三）研究应报请市遴选小组的其他事项。

市遴选小组办公室设在市发展改革部门，负责承担市遴选小组的日常工作。

第九条【遴选程序要求】

市级重点产业项目、通用产业空间用地的遴选程序按照本办法第十条至第十五条的规定组织实施。

区级重点产业项目的遴选，由各区政府参照本办法组织实施。区政府应当将确定的区级重点产业项目遴选方案、产业发展监管协议和竞买资格条件一并报市发展改革、规划和自然资源及相关产业主管部门备案，并在备案文件中说明备案项目属于区级重点产业项目的理由。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，由区政府公示并组织开展用地供应工作。对备案有异议的项目，各部门应于10个工作日内将明确的意见反馈至区政府，由区政府报市遴选小组办公室汇总后，提交市遴选小组审定。

第十条【遴选受理及启动】

市级重点产业项目按照项目所属行业类别向市产业主管部门申请启动项目遴选。其中，文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）、教育设施用地（GIC5）上引进的产业项目，分别向市文化广电旅游体育、卫生健康、教育部门申请启动项目遴选。

通用产业空间用地的实施主体向意向用地辖区政府申请启动用地遴选。

启动遴选程序的单位为遴选牵头单位。遴选牵头单位受理申请材料后，进行初步审查。审查通过的，启动遴选程序；审查未通过的，及时告知申请单位。

第十一条【遴选方案】

遴选牵头单位组织遴选并确定遴选方案。遴选方案应当包括以下内容：

（一）项目名称及意向用地单位。意向用地单位可以独立申请，也可以联合申请。联合申请的，需提交由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。遴选牵头单位组织对企业经营情况、发展预期及履约能力进行尽职调查，对意向用地单位或者其关联公司在我市已有用地开发利用情况进行核实；存在因土地使用权人自身原因导致土地闲置的，在闲置土地处理完毕前，不得新申请工业及其他产业用地；意向用地单位或者其关联公司在我市（不含深汕特别合作区）已有产业用地并再次申请工业及其他产业用地的，应明确再次供地的理由；建设规模应当与企业贡献相适应。通用产业空间应论证建设的必要性，意向用地单位应具备建设、运营、管理通用产业空间的能力。

（三）重点产业项目应明确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、达产时间、投资强度、产出效率、节能环保等。通用产业空间应明确入驻企业的行业类别、产业空间形态等。

（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。通用产业空间以售为主，具体租售对象、租售比例、租售价格、二次转让要求等，应在遴选方案中明确。

（五）环境保护要求。包括土壤及其他环境影响、排水管网配套等。

（六）其他相关事项。

第十二条【遴选方案草案拟定及征求意见】

启动遴选程序的，遴选牵头单位会同意向用地辖区政府意向区位辖区政府拟定遴选方案草案、产业发展监管协议草案及用地竞买资格条件草案，按职责分工征求市遴选小组成员单位意见，各成员单位应在10个工作日内反馈书面意见。

市规划和自然资源部门核查意向用地单位在我市已有用地情况，并就可供选址区域、土地供应方式及供应条件等提出意见；市生态环境、水务部门就土壤及其他环境影响、排水管网配套等提出意见；市司法行政部门就遴选过程是否符合相关法律法规提出意见；意向用地辖区政府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；其他相关部门依据部门职责提出意见。

第十三条【审定】

遴选牵头单位会同意向用地辖区政府，根据各单位反馈意见，在10个工作日内拟定遴选方案、产业发展监管协议和竞买资格条件，报市遴选小组办公室。市遴选小组办公室统筹后报市遴选小组审定。

经审定的遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件，未经市遴选小组批准不得变更。

第十四条【公示】

除经市政府批准免予公示的特殊项目外，遴选方案应当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。

市级重点产业项目由市产业项目牵头单位负责组织公示，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遴选；通用产业空间用地和区级重点产业项目由区政府负责组织公示，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。

第十五条【遴选方案有效期】

遴选方案有效期1年，自公示结束之日起算。区政府应当在有效期内完成国有建设用地使用权出让合同或者租赁合同（以下统称土地供应合同）签订工作。遴选方案失效的，区政府应当书面报告市遴选小组，确有必要继续供应土地的，应当按本办法重新组织遴选工作。

# 第三章 用地供应

第十六条【净地要求】

区政府应当根据我市年度建设用地供应计划、产业空间布局规划，确定拟供应的工业及其他产业用地，并对外公布。

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，不存在法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备动工开发所必需的通水通电通路、无影响动工开发的管线、场地平整等基本条件。

第十七条【一般产业项目选址】

一般产业项目由区政府组织区产业主管部门、规划和自然资源部门辖区派出机构（以下简称规划和自然资源派出机构），根据我市年度建设用地供应计划，结合项目需求及已批准实施的详细规划，启动项目选址，按法定图则落实用地规模和建设规模，并就项目选址征求区发展改革、生态环境、水务、司法行政等部门意见。

第十八条【土地供应方案】

规划和自然资源派出机构根据审定的重点产业项目、通用产业空间用地遴选方案或者一般产业项目选址意见征求情况后，拟订国有建设用地使用权出让方案或者租赁方案（以下简称土地供应方案）。

土地供应方案应当包括以下内容：

（一）拟供应地块的界址、空间范围。

（二）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。通用产业空间应明确具体的租售比例。

（三）土地供应方式。

（四）出让或者租赁底价、投标（或者竞买）保证金数额、付款方式。

（五）竞买资格条件。重点产业项目用地和通用产业空间用地竞买资格条件由区产业主管部门按照经审定的遴选方案设置。一般产业项目用地竞买资格条件由区产业主管部门设置，竞买资格条件可以包括产业准入行业类别（按照《国民经济行业分类（GB/T 4754-2017）》中的“大类”设置），除此之外，不得设置其他排他性条件。

（六）中标人或者竞得人确定办法。

（七）联合投标或者竞买的，联合体各成员的建设用地使用权及建筑物产权分配比例。

（八）环境保护要求，包括工业废水收集处理等要求。

（九）其他需要明确的事项。

第十九条【供应方案审定】

区政府对土地供应方案进行审定，规划和自然资源派出机构根据审定的土地供应方案，委托市公共资源交易机构组织交易。

产业发展监管协议应当与土地供应方案一并公告。区政府应当就竞买资格条件及产业发展监管协议有关内容接受公众咨询。

第二十条【竞买资格审查】

土地竞买资格审查应以经审定的遴选方案及竞买资格条件为依据。

重点产业项目用地和通用产业空间用地的竞买申请人应当在建设用地供应公告规定的公告期内，向拟供应土地所在辖区的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，辖区产业主管部门应当在5个工作日内出具审查文件。竞买申请人凭审查文件到市公共资源交易机构办理竞买手续。

一般产业项目用地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，向供应土地所在辖区的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，区产业主管部门应当在5个工作日内出具核实文件并签订产业发展监管协议。不符合竞买资格条件但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。

联合投标或者竞买的，投标人或者竞买人还须提交联合投标或者竞买协议书。

第二十一条【组织土地供应】

市公共资源交易机构应当依法依规组织土地交易。

土地使用权成交后，市公共资源交易机构应当出具中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。

第二十二条【签订监管协议】

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产业发展监管责任主体签订产业发展监管协议。产业发展监管协议应当于成交后5个工作日内签订。联合投标或者竞买的，各中标人或者竞得人应当分别与监管责任主体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监管责任主体签订产业发展监管协议。

第二十三条【签订供应合同】

中标人或者竞得人应当于土地确认成交后10个工作日内持成交确认书和产业发展监管协议申请签订土地供应合同。土地供应合同应当约定规划设计条件、使用期限、开竣工期限、权利限制等内容。

联合竞得土地的，建设用地使用权由联合体各成员按份共有，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、类型及部分成员退出处置措施等内容。

第二十四条【后续手续办理】

土地确认成交后，用地单位可以向发展改革、规划和自然资源、住房建设、生态环境及产业主管等相关部门分别申请办理立项、规划许可、产权登记、环评及其他手续。

鼓励区政府在重点产业项目和通用产业空间用地遴选阶段，组织相关部门同步编制建设工程设计方案、施工图设计方案，由规划和自然资源派出机构纳入土地供应方案，实行“带方案”供应。在签订土地供应合同并按规定完成相关手续后，规划和自然资源部门和住房建设部门可依申请核发建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可等相关证书。土地成交后，确需调整建设工程设计方案、施工图设计方案的，在不涉及规划条件变更的前提下，不再办理土地供应合同调整手续。

第二十五条【供应年期】

工业及其他产业用地实行弹性年期供应制度，出让年限原则上不超过30年；属于国家战略任务且资产投资极重并经市政府常务会议审议的产业项目，出让年期可按50年确定；租赁年限不少于5年且不超过20年；先租后让的，出让年限与已租赁年限之和不超过30年。

本办法施行前已供应的一般产业项目，符合我市产业发展导向且正常投产运营的，辖区产业主管部门同意并报经区政府批准后，项目用地单位可向规划和自然资源派出机构申请按规定补缴地价后，将出让年限调整为30年。

第二十六条【地价计收】

工业及其他产业用地按照我市地价测算规则结合土地使用年期、权利限制、项目类型和产业分类，以评估方式确定出让价格（租金）底价，不得低于全国工业用地出让最低价标准。

工业及其他产业用地上除配套商业以外的建筑类型，出让价格（租金）底价可适用相关修正系数。其中，用于引进战略性新兴产业、未来产业、生产性现代服务业及市产业主管部门认定的其他鼓励发展类产业的普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、物流用地（W0）和仓储用地（W1），适用产业发展导向修正系数；重点产业项目和通用产业空间，同时适用产业项目类型修正系数。

以租赁方式供应的工业及其他产业用地，年租金底价按照该类建设用地出让20年期市场价格的3%确定，租金按年支付。

重点产业项目和通用产业空间的地价可以选择一次性缴交或者分期不计息缴交。选择一次性缴交的，地价应当自合同生效之日起15个工作日内一次性付清；选择分期不计息缴交的，首期缴交比例不得低于50%，自成交之日起15个工作日内付清，余款1年内一次性支付完毕。

第二十七条【权利限制】

工业及其他产业用地以宗地为单位，不得改变土地用途。除先租后让方式于承租期内尚未完成开发建设的情形外，在土地供应合同中约定，允许抵押，但抵押金额不得超过合同剩余年期地价与建筑物残值之和。独立竞得用地的，须以宗地为单位进行抵押；联合竞得土地的，联合体各成员应以其持有的全部产权份额进行抵押。

以租赁方式供应的产业项目用地，在土地供应合同中约定，建设用地使用权及建筑物不得转让。

以出让方式供应的重点产业项目用地，独立竞得用地的，在土地供应合同中约定，建设用地使用权及建筑物不得转让。联合竞得土地的，在土地供应合同中约定，对联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物，分别限定不得转让。

以出让方式供应的一般产业项目用地，独立竞得用地的，在土地供应合同中约定，建设用地使用权及建筑物不得转让或者限整体转让。联合竞得土地的，在土地供应合同中约定，对联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物，分别限定整体转让或者不得转让。

通用产业空间按照“总成本+微利”的原则，按照土地供应合同和监管协议约定的租售比例，可分割转让、出租给区产业主管部门确定的企业。其中，出租的产业用房及配套用房，经市政府批准后，可按规定补缴地价后变更产权限制条件进行分割转让。按照购房合同的约定，购房企业完成不动产登记之日起5年内不得再次转让，5年后确需转让的，区政府或者其指定机构有权优先回购，区政府或者其指定机构放弃回购的，由区产业主管部门按程序选取符合条件的次受让主体开展转让工作，二次转让价格不得高于原购置价格。分割租售价格、二次转让价格和入驻企业的确定规则，由市发展改革部门商各区政府另行制定。

第二十八条【租赁转出让】

以租赁或者先租后让供应的工业及其他产业用地，承租人可在首次签订国有建设用地使用权租赁合同之日起5年内向区政府申请承租土地转出让。除因公共利益需要外，按照本办法第三十四条规定通过履约考核的，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。如未在规定期限内申请转出让或者申请未予批准的，只能续租，租金按照本办法第二十六条，以同意续租的时点重新评估。

承租土地转为出让的，地价按照本办法第二十六条确定，并扣除租赁期已缴纳的租金，评估期日以区政府首次批准建设用地租赁方案的时点为准。地价应于租赁转出让的合同签订之日起15个工作日内一次性付清。

第二十九条【续期与到期收回】

租赁期届满前6个月，承租人可以向区政府提出续租申请。除因公共利益需要外，按照本办法第三十四条规定通过履约考核的，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。续期租金以同意续租的时点重新评估。

出让期届满前6个月，建设用地使用权人可以申请续期。区政府按届时土地到期续期政策进行审批。

出让期限或者租赁期限届满，用地单位未按规定申请续期（租）或者续期（租）申请未获批准的，建设用地使用权无偿收回。建（构）筑物的处置按照国家相关规定执行。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。逾期拒不办理土地移交手续的，由规划和自然资源监察机构依法处理。

# 第四章 产业发展监管

第三十条【监管机制】

产业发展监管责任主体与工业及其他产业用地的中标人或者竞得人签订产业发展监管协议，对产业发展监管协议履约情况进行定期或者不定期核查，实行“全方位、全年限”监管机制。

市级重点产业项目的产业发展监管责任主体为市产业主管部门，项目所在辖区政府配合开展产业发展监管工作。区级重点产业项目、一般产业项目和通用产业空间的产业发展监管责任主体为区政府，各区政府应明确辖区产业发展监管的牵头责任部门，履行产业发展监管职责。购置通用产业空间的企业应当与区产业主管部门和通用产业空间用地的实施主体共同签订三方产业发展监管协议。

第三十一条【监管协议内容】

产业发展监管协议应当包括产业准入条件、投产时间、达产时间、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。鼓励各区结合项目实际情况，将研发经费投入、就业贡献等条款纳入产业发展监管协议。

通用产业空间监管协议应当包括产业空间设计要求、房屋建设标准、产业配套服务与运营管理、租售对象、租售比例、租售价格、二次转让要求等相关条款。

市产业主管部门应当在本办法施行之日起6个月内制定各产业领域的产业发展监管协议标准文本，市发展改革部门应当在本办法施行之日起6个月内制定通用产业空间监管协议标准文本。各区政府应当采用监管协议标准文本。确需结合实际情况作额外内容约定的，应在专用条款或者“其他”条款中明确约定。

监管协议涉及国有建设用地使用权收回等处置情形的，应当取得市规划和自然资源部门同意意见。除法律法规明确规定的情形外，监管协议不得设置无偿收回国有建设用地使用权的条款。

第三十二条【股权转让变更】

产业发展监管协议中应当明确约定，建设用地使用权以及附着于该土地上的建（构）筑物及其附属设施不得以股权转让或者变更的方式变相转让。

前款所称股权转让是指导致企业控股权或者实际控制权发生变更的转让。

市规划和自然资源部门应当将工业及其他产业用地中标人或者竞得人信息及对应的产业发展监管责任主体信息同步推送至市场监管部门。工业及其他产业用地中标人或者竞得人出资比例、股权结构调整的，市场监管部门应当在5个工作日内告知产业发展监管责任主体。经核查存在违反产业发展监管协议行为的，产业发展监管责任主体依法依约进行处置。

第三十三条【出租要求】

工业及其他产业用地建成后应按产业发展监管协议的约定使用。有出租需要的，入驻企业应符合我市产业发展导向，并落实环境保护、安全生产等要求，出租人应严格执行政府关于水、电、燃气、宽带等定价政策，不得擅自加价或者变相加价，租赁比例、租赁对象、租金标准等相关租赁要求应在产业发展监管协议中落实。

第三十四条【履约考核】

产业发展监管责任主体应当根据产业发展要求和环境保护要求，分别在产业项目建成投产后1年内、约定达产年份、投产后5年、租赁转出让前1年内等阶段对产业发展监管协议约定的产业准入条件、投产时间、达产时间、投资强度、产出效率等事项履行情况进行考核。通用产业空间应当根据产业空间开发运营管理要求，对监管协议约定事项的履行情况进行定期核查。

对履约考核未通过的，产业发展监管责任主体应当依法依约进行处置。联合竞得土地的，监管责任主体对联合体各成员分别进行考核，如履约考核未通过的，联合体各成员分别承担违约责任。在前述规定时间均通过履约考核后，产业发展监管责任主体应做好常态化产业监管服务。

第三十五条【定期核查及约谈】

产业发展监管责任主体应当每年定期开展年度核查，对履约期内的企业上年度的产值（营收）、转让及物业出租情况、股权变更情况、投产情况等予以核实，经市遴选小组办公室汇总后形成履约监管报告报送市政府。

企业履约进度未达到产业发展监管协议约定的，由区政府会同市有关部门开展约谈，督促企业按照产业发展监管协议的要求完成相关承诺。

第三十六条【终止建设退地】

重点产业项目或者一般产业项目因建设用地使用权人或者承租人自身原因终止投资建设，向规划和自然资源派出机构申请终止履行土地供应合同并退还土地的，规划和自然资源派出机构征求辖区产业主管部门意见并报经区政府批准后，按照合同约定地价或者租金的百分之二十收取违约金，不计利息退还已缴纳地价或者租金，解除土地供应合同并收回建设用地使用权。经批准解除土地供应合同的，建设用地使用权人或者承租人应当限期交还土地。建筑物、构筑物及其附属设施原则上不予补偿，建设用地使用权人或者承租人应当限期清除建筑物、构筑物及其附属设施；但经区政府批准，建筑物、构筑物及其附属设施可保留使用的，可以不超过建（构）筑物残值对建设用地使用权人或者承租人进行补偿。其中，联合竞得土地的联合体成员退出的，由区政府按照合同约定分摊地价或者租金的百分之二十收取违约金后，不计利息退还该成员分摊的地价或者租金，其所占土地份额的建筑物、构筑物及其附属设施由区政府承接。

符合前款规定情形的市级重点产业项目，须经市政府批准后，再由区政府按照前款规定解除土地供应合同。

退还土地申请未获批准又拒不履行土地供应合同的，建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施按照规定或者土地供应合同约定进行处置。

前述情形涉嫌土地闲置的，还应当按照闲置土地有关规定进行处置。

第三十七条【建成后整体转让或者退地】

重点产业项目或者一般产业项目建成竣工后因建设用地使用权人或者承租人自身原因无法继续运营的，区政府有权以不超过合同剩余年期地价与建（构）筑物残值优先回购建设用地使用权及建（构）筑物。区政府放弃回购的，经辖区产业主管部门同意并报经区政府批准后，建设用地使用权人或者承租人可整体转让建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施。

按照前款规定进行转让的，原土地供应合同约定的土地使用条件不变，经市产业主管部门和辖区政府共同研究，可调整产业准入、经营主体等基础要求。次受让人应重新签订产业发展监管协议约定相关权利和义务。区政府按照前款规定回购的，回购后可按规定进行转让、处置。

属于市级重点产业项目的，须经市政府批准后，再由区政府按照规定进行回购或者转让建设用地使用权和建筑物、构筑物及其附属设施。

无符合条件的次受让人的，建设用地使用权人或者承租人应继续履行土地供应合同。

第三十八条【强制转让】

人民法院在拍卖或者变卖工业及其他产业用地使用权前，应要求规划和自然资源部门、产业主管部门提供土地供应合同、产业发展监管协议关于土地使用条件、产权限制的约定、次受让人限定条件及权利负担等信息。人民法院收到以上材料信息后，应在拍卖或者变卖公告中予以提示。

涉及调整次受让人限定条件的，应当经市产业主管部门和辖区政府共同研究明确后报送人民法院，人民法院应在拍卖或者变卖公告中予以提示。

在人民法院拍卖或者变卖工业及其他产业用地使用权过程中，区政府有权以不超过合同剩余年期地价与建（构）筑物残值优先回购建设用地使用权及建（构）筑物。

# 责任追究

第三十九条【非法手段取得土地使用权的处理】

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。

第四十条【资格取消的情形及处理】

中标人或者竞得人不按照规定签订成交确认书、监管协议以及土地供应合同的，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，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，中标人或者竞得人应当按照合同约定承担违约责任。

第四十一条【泄密处理】

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。

第四十二条【未按要求履责的处置】

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。

# 附则

第四十三条【划拨、协议出让】

严格限制以划拨或者协议出让方式供应工业及其他产业用地。

产权归中央、省、市和区党政机关且只租不售的创新型产业用房（含科技企业孵化器，下同）用地可以划拨方式供应。

以下类型的工业及其他产业用地可以协议方式出让，出让年限不超过50年：

（一）社会投资、产权归经市政府确定的投资主体且只租不售的创新型产业用房用地。

（二）经市行业主管部门认定具有特定用途的公益性、非营利性产业项目用地。

（三）城市更新、土地整备项目用地。

按照前款第（一）（二）项规定出让的工业及其他产业用地，建设用地使用权不得改变用途，在土地供应合同中约定，不得转让、互换、出资、赠与，允许抵押，抵押金额不得超过合同剩余年期地价与建筑物残值之和。

第四十四条【前海、深汕适用】

工业及其他产业用地供应管理，前海深港现代服务业合作区相关政策另有规定的，从其规定。

深汕特别合作区工业及其他产业用地供应管理，参照本办法执行。

第四十五条【有效期及政策衔接】

本办法自20XX年XX月XX日起施行，有效期5年。《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2025〕1号）、《市规划和自然资源局关于〈深圳市工业及其他产业用地供应管理办法〉重点产业项目遴选和监管有关规定的补充通知》（深规划资源〔2023〕52号）同时废止。

本办法施行之前按《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2025〕1号）的规定，已经过市、区政府遴选并公示的产业项目，可继续适用《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2025〕1号）的相关规定，并于本办法施行之日起1年内完成土地供应合同签订工作。未在规定时间内签订土地供应合同的，遴选方案失效。