关于《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）》的起草说明

2019年3月，我市出台了《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》），建立了“遴选+供应+监管”的全链条的产业用地供应机制，规范了我市工业及其他产业用地的供应及监管工作。为贯彻落实党的二十届三中全会精神，服务我市产业发展需要，推动产业空间资源要素支撑实体经济高质量发展，现根据相关法律、法规和政策规定，结合我市实际，开展《管理办法》修订工作，形成了《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）》。具体修订情况如下：

一、修订背景

近年来，国家、广东省在产业用地供应、产业空间保障方面提出了一系列工作要求。2024年7月，党的二十届三中全会通过的《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》提出“推动生产要素创新性配置”“深化土地制度改革”。2022年11月，自然资源部《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕 201号）提出“加强和改进国有建设用地中工业用地的供应管理，推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变”。2021年7月，广东省《关于深化工业用地市场化配置改革的若干措施》提出“进一步深化工业用地市场化配置改革，促进我省工业经济高质量发展”。

《管理办法》自施行以来，规范了产业用地供应工作，有效保障了产业项目用地需求，较好的支撑了实体经济发展。随着产业发展形势的不断变化，《管理办法》关于产业项目遴选、土地供应以及产业监管等方面内容需要进一步优化，更好的服务支撑我市产业高质量发展。

二、修订的主要内容

本次修订在延续“产业项目遴选+土地供应+产业监管”的产业用地供应管理政策框架不变的基础上，结合新产业、新业态的空间需求，对相关条文内容进行了优化调整：

（一）统筹全市新供应产业用地路径

将我市优质产业空间相关政策纳入《管理办法》进行统一规范，增设由社会主体投资建设、以售为主的“通用产业空间”类型，形成了包括重点产业项目用地、一般产业项目用地、通用产业空间用地及只租不售创新型产业用房用地的产业用地供给体系，系统构建了全覆盖、多层次、高质量的房地并举、租售并举的产业用地供应政策体系。

（二）拓宽产业用地类型范围

为适应新产业新业态的产业发展形势，在普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、物流用地（W0）和仓储用地（W1）和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）基础上，将服务于低空经济、超充经济、绿色经济等战略性新兴产业和未来产业等鼓励发展产业的交通设施用地（S）、公用设施用地（U）等用地纳入政策适用范围。

（三）统一产业用地出让年期

坚持产业用地弹性年期供应制度，结合产业用地从拿地、建设、投产至达产的建设运营周期，统一全市产业用地出让年期：新出让的产业用地出让年限统一为不超过30年；已出让的一般产业项目用地经区政府认定项目符合产业发展导向且正常投产运营的，出让年期可由20年调整为30年；属于国家战略任务且资产投资极重的产业项目用地，经市政府审议的，出让年期最高不超过50年。

（四）健全产业用地供应体系

进一步推进产业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，拓展长期租赁、先租后让方式的适用项目范围，明确重点产业项目、一般产业项目用地可采取长期租赁或先租后让方式供应。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。

（五）健全完善产业监管机制

在服务好企业的基础上，进一步完善全市产业监管机制，规范产业监管协议文本内容，监管事项可量化、可考核。加强产业监管责任主体与市场监管部门对股权转让的监管联动和信息共享。构建我市产业项目履约监管机制，通过开展产业履约情况年度核查、约谈、上报等工作，及时掌握项目情况。

专此说明。