

关于《龙岗区产业用地供应管理规定》 的政策解读

一、起草背景

《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（试行）》（以下简称“市政府 80 号文”）于 2016 年 10 月 20 日经深圳市人民政府第 80 号文印发实施。根据文件相关规定，深圳市工业及其他产业用地供应由市政府委托各区政府（含新区管理机构）组织实施，从重点产业项目遴选、土地供应方案审定及产业发展监管等方面，赋予区政府在工业及其他产业用地供应中相应的职权。

我局根据市政府 80 号文，并结合龙岗规划国土管理局起草的《龙岗区产业发展空间管理办法》，起草了《龙岗区产业用地供应管理规定》（以下简称《管理规定》），为我区工业及其他产业项目的引进，以及科学制定项目准入条件、重点项目遴选提供政策依据。

二、起草过程

在管理规定起草过程中，起草组深入研究市政府 80 号文、《深圳市级重点产业项目遴选实施办法》（征求意见稿）、《龙岗区产业发展空间管理办法》等文件，认真梳理我区历年产业用地招拍挂项目情况，结合市、区产业导向目录，在充分听取各方意见、反复讨论修改后，于 2016 年 12 月形成了《管理规定》的初稿。期间，广文、旭敏等区领导多次主持会议对《管理规定》的框架、内容等进行具体研究，对文

件起草提出了具体要求。《管理规定》先后四次征求了各相关部门的意见、并征求了我局法律顾问、区法制办和市经信委的意见，通过龙岗政府在线和龙岗区经济促进局官方网站向社会公开征求意见后，形成了《管理规定》送审稿，并于2017年5月17日经区政府六届十四次常务会议审议并原则通过。

三、《管理规定》主要内容

《管理规定》起草过程中，重点把握了三方面要求：一是严谨性。吃透市政府文件精神，确保与市里政策保持高度统一；二是科学性。通过建立专家评审制度对我区工业及其他产业用地项目进行全方位考察，以第三方和专业的角度对项目给予公开、公平、合理的评价。三是突出监管。通过与企业签订《深圳市龙岗区产业发展监管协议书》对企业行为进行合理约束，加强监督。

《管理规定》共分为五章十九条。

第一章，总则部分，包括第一条至第五条，主要明确制定的依据、目的、适用范围及原则；成立龙岗区产业发展空间管理领导小组（以下简称领导小组），明确领导小组及各成员部门具体职责。

第二章，工业及其他产业用地项目的准入条件部分，包括第六条至第八条，明确招商方向和重点行业；设定工业及其他产业用地项目规模标准及供地规模核定标准。

第三章，工业及其他产业项目供应程序，包括第九条至第十四条，阐明工业及其他产业用地供应流程；

第四章，后期监管，包括第十五条、十六条，对产业发展的监管事项进行了明确的规定。

第五章，附则，包括第十七条至第十九条，第十七条、十八条，对各项名词进行定义，第十九条规定了施行日期。

四、几点说明

（一）关于部门分工的问题

《管理规定》在部门分工上与《深圳市级重点产业项目遴选实施办法》（送审稿）有所创新，市级重点产业项目遴选由产业行政主管部门牵头各管一块，其中，总部类项目（金融类除外）由市发改委牵头；金融类项目由市金融办牵头；高新科技类项目由市科创委牵头；先进制造业和传统产业类项目由市经信委牵头；文化旅游类项目由市文体旅游局牵头；交通运输类项目由市交委牵头等。我局起草《管理规定》时，本着以简化办事流程，提高工作效率为出发点，考虑到产业用地招拍挂的严谨性，更有利于统一标准，由文产办牵头文创类项目用地申请，由区经济促进局（区投资推广署）集中牵头其他产业项目用地申请。

（二）关于准入条件设定的问题

根据工业和信息化部、国家统计局设定的关于大型企业的划分标准，需同时满足从业人员不少于 1000 人且营业收入不低于 4 亿元人民币；而根据以往我市及我区招商引资关于税收贡献的要求，一般重点引进的项目纳税额要求达到 2000 万元。因此，本《管理规定》对准入条件设定的起点标准确定为“项目投资主体近三年年均营业额 4 亿元以上或近

三年年均税收 2000 万元以上。”。

（三）关于重点产业项目遴选的问题

《管理规定》明确了产业项目用地供应流程，即区经促局、文产办受理项目申请→组织专家评审工作→重点产业项目遴选→区规土部门预选址→报领导小组审议→进入招拍挂程序→签订《产业发展监管协议》。其中，重点产业项目遴选均要通过专家评审程序，专家小组给出意见后，由领导小组确定。文创类重点产业项目遴选由区文产办牵头，除文创类以外的工业及其他产业重点项目遴选由区经济促进局（区投资推广署）牵头并拟定遴选方案。我局将在《管理规定》正式印发后，出台《龙岗区重点产业项目遴选实施细则》作为《管理规定》的配套文件。

（四）关于专家评审制度的问题

引入专家评审制度，基于两方面考虑：一是考虑到项目的专业性。现代科技发展日新月异，特别是一些高精尖的项目专业性非常强，由各专业领域的专家进行评判和评估产业项目，借助“外脑”辨别好项目，将会大大提升我区产业项目的引进质量。二是体现公平性。项目评审专家由该行业专家、财务专家、环保专家组成，评审人员在专家库随机抽取，人员来自我市各个领域，且制定了完善的回避制度，以第三方角度评判项目，确保了评审工作的公平性。我局将组织制定《龙岗区产业用地项目专家评审制度》作为《管理规定》的补充性文件，对专家库的建立、更新及管理、专家的聘用与监督、评审专家的权力、专家评审机制的流程及专家评审

报告的内容等进行详细的规定，要求专家组对申请用地的项目在项目整体评价、项目可行性、项目单位实施能力、项目技术水平、财务、环保、项目风险性等方面进行全面、准确、客观的评估，并对是否纳入我区重点产业项目及供地规模和供地方式等提出建议，为领导小组决策提供专业参考意见。我局将在《管理规定》正式印发后，出台《龙岗区产业用地项目专家评审实施细则》。

（五）关于《深圳市龙岗区产业发展监管协议书》的问题

我局在原有《深圳市龙岗区产业发展协议书》的基础上，参考借鉴各兄弟区的做法，优化了监管指标和监管流程，起草了《深圳市龙岗区产业发展监管协议书》作为《管理规定》的配套文件，对于产业发展及监管事项进行了明确规定，并提出违约处罚条款。重点对土地竞得者在注册地变更、项目的总投资额、固定资产投资强度、建成投产时间、达产后产出效率、达产后税收贡献率及能耗等方面提出约束。由区经促局会同各相关部门定期考核，对未通过履约考核的按照违约条款进行处罚，直至依法收回土地使用权。