关于《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》的起草说明

为加快推进供给侧结构性改革，扶持实体经济发展，促进产业用地节约集约利用，2019年5月我市出台了《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》（深府办规〔2019〕6号，以下简称《管理规定》），明确了存量产业空间提容增建的适用范围、实施路径、容积测算、贡献规则及调整程序等内容。《管理规定》对拓展存量产业发展空间起到了积极作用，有效提升了我市产业用地节约集约利用水平。为做好《管理规定》修订工作，我局根据相关法律、法规和政策规定，结合我市实际，研究形成了《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定（修订征求意见稿）》（以下简称《管理规定（修订征求意见稿）》）。现将修订情况说明如下：

一、修订背景

近年来，国家先后出台多项政策鼓励拓展存量产业空间、促进产业转型升级。2020年，中共中央 国务院《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》提出，要充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地。2022年，国务院办公厅《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》提出，探索促进盘活存量和改扩建有机结合。2023年，自然资源部《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》提出，以城中村和低效工业用地改造为重点，以政策创新为支撑，推动各类低效用地再开发、大幅提高利用存量用地的比重和新上工业项目的容积率。

结合产业发展的新形势、新要求，我市也陆续出台政策文件，对产业项目提高容积事宜提出了新的要求。2023年2月，《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》（深府函〔2023〕20号），对提容类“工业上楼”项目的审批流程及相关管理提出了新的要求。同年11月，《深圳市关于新形势下加快工业企业技术改造升级的若干措施》（深府办规〔2023〕6号）提出，对于促进产业用地节约集约利用相关规定中要求需要移交的新增建筑，权利人可优先选择自行持有，按不得转让条件市场地价的两倍计收地价。《深圳市降低制造业企业成本的若干措施》（深府办规〔2023〕5号）提出，对需调整容积率的，经批准后增加建筑面积中不得转让的仓储部分不计收地价。

《管理规定》在近5年实施过程中，有效拓展了存量产业发展空间，切实提升了产业用地节约集约利用水平，但也遇到了一些新情况、新问题，需要通过政策修订，进一步予以规范明确。

二、修订的主要内容

《管理规定（修订征求意见稿）》在原有政策基础上，对审批流程、贡献建筑处置、地价缴纳等内容进行了修改完善，进一步规范存量产业用地提容增建管理。修订的主要内容如下：

（一）理顺职责分工和审批流程

**一是**理顺部门职责分工。明确市产业部门负责产业提容涉及的产业发展导向、产业政策统筹与指导、产业发展监管协议标准文本制定。区政府负责产业准入、产业发展、拟贡献建筑物处置方案的审批和后续产业监管。**二是**优化审批流程。明确由区产业部门拟定产业发展监管协议和贡献建筑物处置方案报区政府审批；由市规划和自然资源主管部门派出机构在区政府批准产业发展监管协议和贡献建筑物处置方案后启动规划调整方案的公示、审批等工作。

（二）完善提容项目产业监管

**一是**由市产业部门制定产业发展监管协议标准文本，规范各区提容项目的产业监管事宜。**二是**在坚持企业自用为主的基础上，不再设定统一的出租比例，明确新增建筑按照产业发展监管协议使用，有出租需要的，产业发展监管协议明确约定出租比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。

（三）衔接我市有关政策最新要求

**一是**衔接《深圳市降低制造业企业成本的若干措施》相关规定，明确经批准增加的建筑面积情形中不得转让的工业厂房、仓库建筑及相应辅助设施，不计收地价。**二是**衔接《深圳市关于新形势下加快工业企业技术改造升级的若干措施》相关规定，明确经区产业部门认定，提容用于企业扩大再生产的，需补足移交的建筑面积，权利人可优先选择自行持有。**三是**按照“工业上楼”、城市更新、保障性租赁住房建设等路径实施产业用地容积调整的，根据“工业上楼”、城市更新、保障性租赁住房等相关规定执行。**四是**更大限度保障产业发展空间需求，对于符合我市产业发展导向，确因企业技术改造、扩大产能等产业发展需要，拆除的建（构）筑物建成时间和拆除面积超出本规定的，或者按照本规定办理容积调整后再次申请容积调整的，由区政府组织对调整的合理性、必要性进行充分论证，经市相关产业主管部门审查同意后，报市政府批准实施。

专此说明。