

# 深圳市工业用地使用权转让办法

**第一条** 为落实《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》《国务院关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案的批复》（国函〔2025〕86号），盘活存量低效工业用地，优化土地要素市场化配置，规范工业用地使用权转让行为，根据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）《全国统一大市场建设指引（试行）》（发改体改〔2024〕1742号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于深圳市行政区域内的工业用地使用权转让行为。深汕特别合作区内的工业用地使用权转让可参照本办法执行。

**第三条** 本办法所称工业用地包括普通工业用地（M1）和新型产业用地（M0），仓储用地（W1）和物流用地（W0）可参照本办法执行。

**第四条** 市规划和自然资源主管部门（以下简称主管部门）负责工业用地使用权转让的统筹、管理工作。市规划和自然资源主管部门派出机构（以下简称主管部门派出机构）负责工业用地使用权转让条件审核。

市发展改革、工业和信息化、交通运输等产业主管部门负责指导各区开展工业用地使用权转让涉及的产业准入、资格条件审核和产业监管等工作。

各区政府（含新区管委会，以下简称区政府）负责辖区工业用地使用权转让涉及的产业准入、资格条件审核和产业监管等工作。市前海管理局依职权负责前海深港现代服务业合作区范围内的工业用地使用权转让条件审核和产业准入、资格条件审核、产业监管等工作，并按照本办法规定程序开展相关工作。

市相关部门应加强与区政府的协同配合、信息共享，共同做好工业用地使用权转让相关服务工作。

**第五条** 工业用地使用权转让应统一通过深圳自然资源资产市场网中的土地二级市场平台（以下简称土地二级市场平台）开展。土地二级市场平台汇集市场供需信息，提供政策咨询、交易公告公示、工业用地使用权转让合同（以下简称转让合同）备案等服务，开展土地二级市场的数据统计、监测等工作。

工业用地使用权转让双方可通过土地二级市场平台渠道发布和获取市场供需信息，鼓励通过土地二级市场平台申请公开交易，土地二级市场平台可自动推送市公共交易机构开展交易。

**第六条** 按本办法规定转让的工业用地使用权，应当符合下列条件：

（一）按照国有建设用地使用权出让合同（以下简称出让合同）约定已经支付全部土地价款，并取得不动产权证书；

（二）涉及违法建筑的，已按违法建筑有关规定处置完毕；

（三）涉及司法查封或者有权机关以其他形式禁止转让的，已经有权机关书面同意；

（四）涉及抵押的，应当及时通知抵押权人，但当事人另有约定的，从其约定；

（五）不存在权属争议；

（六）不涉及公共利益需要收回土地使用权；

（七）未列入深圳市土地整备年度计划；

（八）涉及土壤污染治理等法律、法规规定的其他条件的，应取得相关部门书面意见。

工业用地使用权转让时，其地上建筑物、构筑物和其他附着物应一并转让。

**第七条** 工业用地使用权转让的受让人应当属于产业结构调整优化和产业发展导向鼓励类项目的企业或产业空间建设运营平台企业。具体项目用地受让人资格条件由区产业部门根据实际情况确定。出让合同和产业监管协议对产业准入等资格条件有约定的，区产业部门可根据产业发展导向和实际情况，经原批准用地的人民政府批准后调整产业准入等资格条件。

**第八条** 出让合同或不动产登记证书未限制工业用地使用权转让或约定、记载限整体转让的工业用地使用权，可按本办法规定进行转让。

**第九条** 出让合同或不动产登记证书约定、记载的土地性质为非商品房性质、不得转让、限自用等类型的工业用地使用权，除重点产业项目用地外，可按规定补缴地价变更产权限制条件后进行整体转让。

重点产业项目用地管理按照我市工业及其他产业用地供应管理办法的规定执行。

**第十条** 因人民法院、仲裁机构生效法律文书导致工业用地使用权转让以及破产管理人依法拍卖需要转让工业用地使用权的，转让后维持土地利用、产权限制等条件不变，并按规定办理不动产转移登记。

**第十一条** 未完成开发投资总额 25%的工业用地，按照“先投入后转让”的原则，允许转让双方签订转让合同后，依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记。受让人凭不动产预告登记证明、转让人委托书及其他必要材料向发展改革、规划和自然资源、生态环境、住房城乡建设等部门申请办理建设项目相关报建手续。

**第十二条** 转让人申请转让工业用地使用权的，应向主管部门派出机构提出转让申请，并明确意向转让价格。已完成开发投资总额 25%以上的需一并提交具有专业资质评估（审计）机构出具的开发投资总额比例评估（审计）报告。

主管部门派出机构对申请用地是否符合转让条件进行审核，经审核符合转让条件的，征求区财政、司法行政、审计、土地整备以及产业部门关于政府回购和转让的意见。各部门应就政府是否回购提出明确意见，需要政府回购的还应明确相关依据和理由；区产业部门应同步提出是否同意转让意见以及明确受让人资格条件，并拟定产业发展监管协议。

主管部门派出机构汇总各部门意见后，属于依法或按出让合同、监管协议等约定由政府回购的，按程序报区政府审定。其中，政府明确需要回购的，由区政府组织相关部门开展回购工作；政府明确不予回购的，由主管部门派出机构出具同意转让的意见，涉及地价补缴、开竣工违约处理的应按规定办理。

主管部门派出机构和区产业部门应实现审核信息的互联互通。

**第十三条** 区政府可根据辖区产业发展实际情况，制定各区统一的受让人资格条件和产业发展监管协议示范文本，并通过土地二级市场平台发布。

**第十四条** 转让人取得主管部门派出机构出具同意转让的意见后，通过土地二级市场平台提出转让申请，填报相关转让信息。主管部门派出机构审查通过后，系统直接推送至市公共资源交易机构开展公开交易。

市公共资源交易机构在发布交易公告前需与转让人办理委托手续。参与公开交易的竞买人应取得区产业部门出具的符合受让人资格条件批复。交易达成后，转让双方签订转

让合同，并通过土地二级市场平台按程序完成备案。受让人凭备案后的转让合同与区产业部门签订产业发展监管协议。

法律、法规规定或出让合同约定可以自行协商交易的，受让人应取得区产业部门出具的符合受让人资格条件批复，并凭备案后的转让合同与区产业部门签订产业发展监管协议。

**第十五条** 工业用地使用权转让交易完成后，转让双方应凭备案后的转让合同、开发投资总额比例评估（审计）报告和产业发展监管协议等材料向不动产登记机构申请办理工业用地使用权转移登记。

未完成开发投资总额 25%的，转让双方应凭备案后的转让合同和产业发展监管协议等材料向不动产登记机构申请办理预告登记；待完成开发投资总额 25%以上后，转让双方凭开发投资总额比例评估（审计）报告向不动产登记机构申请办理预告登记转本登记。

**第十六条** 工业用地使用权转让涉及的相关税费按照税费政策规定征收。

**第十七条** 市规划和自然资源、市场监管、税务及产业主管等部门和区政府应建立沟通协作机制，加强对涉地股权转让的联合监管，防止通过股权转让的方式变相实施土地使用权转让。

**第十八条** 主管部门应加强土地二级市场秩序监管，转让双方在转让过程中有违法违规和失信行为的，终止转让并由相关部门按规定处理，由市场监管部门按规定列入违法失

信名单。

**第十九条** 转让双方通过土地二级市场平台申报的转让价格或公开竞价的成交价格低于土地市场价格 20%以上的，区政府可行使优先购买权。

**第二十条** 属于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定的高新区范围内工业用地使用权转让，按照该条例执行。

属于只租不售的创新型产业用房的工业用地使用权转让，按照我市创新型产业用房有关政策规定执行。

国有企业改制土地资产处置、企业合并或分立涉及工业用地使用权转让的，按照有关政策规定执行。

**第二十一条** 本办法自 2026 年 1 月 23 日施行，有效期为五年。