

深圳市工业及其他产业用地供应管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入推进要素市场化配置改革，加强重大产业项目用地保障，规范工业及其他产业用地供应管理，提高土地节约集约利用水平，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 本办法适用于深圳市行政区域内工业及其他产业用地招标、拍卖或者挂牌供应管理工作。

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。

第三条 工业及其他产业用地供应应坚持规划统筹引领，严守工业区块线管控要求，精准高效配置土地要素，保障产业用地用于实体经济高质量发展。

第四条 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）。

用于产业化经营项目的文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）、教育设施用地（GIC5），以及市发展改革、工业和信息化、交通运输等产业部门（以下统称市产业部门）认定属于鼓励发展产业使用的交通设施用地（S）、公用设施用地（U）等，

可以参照本办法有关规定进行供应。

第五条 本办法所称工业及其他产业用地供应分为产业项目的用地供应和通用产业用房的用地供应。

产业项目分为重点产业项目和一般产业项目。重点产业项目是指对我市经济和产业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。除重点产业项目之外的产业项目为一般产业项目。

通用产业用房是指由市政府确定的产业空间建设运营企业投资建设，采取“限价格、限对象”方式出租、出售的产业用房。产业空间建设运营企业由市规划和自然资源部门、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，研究明确后报市政府审定。

第六条 市政府成立市重点产业项目遴选小组（以下简称市遴选小组），负责审定市级重点产业项目的遴选方案、产业发展监管协议。市遴选小组由市长担任组长，常务副市长、分管产业部门及规划和自然资源部门的市领导担任副组长，成员由市产业部门、规划和自然资源、生态环境、水务、司法行政等部门及意向用地辖区政府的主要负责人组成。市遴选小组办公室设在市发展改革部门，承担市遴选小组的日常工作。

各区政府（含新区管委会，下同）参照成立区重点产业项目遴选小组（以下简称区遴选小组）。

第七条 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。市规划和自然资源部门派出机构负责辖区工业及其他产业用地的选址、供应、用地监管等工作。

市产业部门依职能负责分管行业领域的市级重点产业项目的遴选、产业监管工作。

区政府负责组织辖区区级重点产业项目的遴选、产业监管工作和一般产业项目、通用产业用房的论证、产业监管工作，协助市产业部门开展市级重点产业项目的产业监管工作。

市、区相关部门应按照各自职责，加强协同配合，共同做好工业及其他产业用地供应、监管等工作。

第八条 市规划和自然资源部门联合市发展改革部门、工业和信息化部门组织建设全市统一的产业空间管理信息化平台，汇集全市产业空间需求、供应、建设、使用、履约监管等信息。各部门、各区政府依职责在信息化平台中及时填报信息，实现数据共享。

第二章 项目论证和土地供应

第九条 工业及其他产业用地供应，应充分发挥国土空间总体规划的引领作用，落实产业空间布局相关规划要求，引导产业项目优先向先进制造业园区、科技创新集聚区等重点产业片区集聚，强化城市风貌管控。

第十条 市规划和自然资源部门编制全市年度建设用地供

应计划时，应会同市产业部门结合产业发展需要，科学合理安排工业及其他产业用地年度供应的规模和结构，明确通用产业用房年度建设实施的规模、区位等。

第十一条 意向用地单位向规划和自然资源部门或产业部门申报工业及其他产业用地需求，并提交经营情况、履约能力、用地需求及建设规模、意向用地单位及其关联公司市内已有产业用地开发建设情况等相关材料。

规划和自然资源部门或产业部门受理用地申请后，联合开展项目论证工作。其中，由市规划和自然资源部门或市产业部门受理的，双方应及时同步信息并共同研究确定项目引进可行性、必要性和用地选址区位后，转所在辖区开展项目论证。

第十二条 项目论证工作由区产业部门、市规划和自然资源部门派出机构联合开展。区产业部门负责组织对意向用地单位提交的材料进行核实并对履约能力开展尽职调查，对项目产业发展要求、建设规模或通用产业用房建设需求、租售管理要求等进行论证。市规划和自然资源部门派出机构负责核实意向用地单位及其关联公司市内已有产业用地开发建设情况，按照我市产业空间布局规划、年度建设用地供应计划，结合土地储备实际情况等，提出具体用地选址意见。

第十三条 项目论证工作完成后，由区产业部门、市规划和自然资源部门派出机构共同出具项目论证意见。项目论证意见具体包括以下内容：

- (一) 项目引进或通用产业用房建设的可行性、必要性；
- (二) 产业准入条件和建设内容；
- (三) 拟选址用地的基本情况；
- (四) 投资强度、产出效益等产业发展要求及通用产业用房的建设标准、租售比例等管理要求；
- (五) 是否允许联合竞买；
- (六) 其他需要明确的事项。

第十四条 区产业部门结合项目论证拟订产业项目和通用产业用房的产业发展监管协议（以下简称监管协议），具体包括以下内容：

- (一) 基本情况，包括地块情况和产业准入条件；
- (二) 监管协议双方的权利和义务，包括项目的投资强度、产出效率等产业发展要求，以及转让、出租、抵押等产权限制条件；
- (三) 履约核查内容及违约责任；
- (四) 联合竞买要求；
- (五) 其他需要明确的事项。

第十五条 重点产业项目由区产业部门在项目论证意见基础上，拟订项目遴选方案草案。

属于市级重点产业项目的，由区政府将项目遴选方案草案和监管协议草案报送项目所属行业类别对应的市产业部门、市规划和自然资源部门。市规划和自然资源部门出具审核意见反馈市产

业部门，由市产业部门制定项目遴选方案、监管协议。

属于区级重点产业项目的，由区产业部门征求区相关部门意见后，制定项目遴选方案、监管协议。

第十六条 市级重点产业项目遴选方案、监管协议由市产业部门征求市遴选小组成员单位意见后，报市遴选小组办公室审查，由市遴选小组办公室提请市遴选小组审定。

区级重点产业项目遴选方案、监管协议由区产业部门报区遴选小组审定。区政府应当将审定的项目遴选方案、监管协议报市发展改革部门、市规划和自然资源部门及相关产业部门备案，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。

第十七条 项目论证意见和重点产业项目遴选方案有效期1年，有效期内未完成国有建设用地使用权供应方案或者租赁方案（以下简称土地供应方案）审定的，项目论证意见和重点产业项目遴选方案失效。失效后确有必要继续供应土地的，应当按照本办法规定重新开展项目论证或遴选工作。

第十八条 市规划和自然资源部门派出机构根据项目遴选方案或项目论证意见，拟订土地供应方案。土地供应方案应包括以下内容：

（一）用地基本情况；

（二）规划条件、供应期限、开竣工期限、产权限制等土地利用要求。其中，通用产业用房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）土地竞买资格条件。其中，重点产业项目用地按照项目遴选方案设置，一般产业项目用地可按规定设置准入行业类别；

（六）中标人或者竞得人确定规则；

（七）监管协议的主要内容；

（八）其他需要明确的事项。

第十九条 工业及其他产业用地应当通过深圳市公共资源交易平台以招标、拍卖、挂牌方式公开出让、长期租赁或先租后让。其中，重点产业项目用地可以采取“带产业项目”挂牌方式出让。

第二十条 企业联合参与竞买工业及其他产业用地的，联合体成员应属于同一产业领域或具备关联性，并合理控制成员数量。国有建设用地使用权出让合同或租赁合同（以下简称土地供应合同）中应明确联合体成员之间的建筑物产权分配比例、持有面积等，监管协议中还应明确联合体成员之间的连带责任等权利与义务、部分成员退出处置措施和其他成员承接资格条件及承接义务等内容。

第二十一条 工业及其他产业用地实行弹性年期供应制度，出让期限原则上不超过30年。长期租赁的租赁期限不低于5年且不超过20年；先租后让的租赁期限不超过5年，与出让期限

之和不超过 30 年。

本办法施行前已供应、出让期限为 20 年的一般产业项目用地，符合我市产业发展导向且正常使用的，用地单位可申请将出让期限调整为 30 年。用地单位在取得辖区产业部门同意意见后，向市规划和自然资源部门派出机构提出申请，经审查并报区政府批准后，按规定补缴地价调整出让期限。

第二十二条 一般产业项目用地的土地使用权及建（构）筑物可选择整体转让或者不得转让，按照不得转让供应并在土地供应合同约定不得转让的，可补缴地价变更产权限制条件后进行整体转让。

重点产业项目用地的土地使用权及建（构）筑物原则上不得转让。因国家政策、市场环境变化或不可抗力等客观原因无力继续投资建设或运营等特殊情形确需转让的，按照市、区重点产业项目类型，分别由市或区产业部门依职责开展审查。经审查同意转让的，市或区产业部门提出次受让人资格条件和产业发展监管要求，按程序报市或区遴选小组批准后进行转让，转让后维持原土地供应合同约定的产权限制条件不变。

通用产业用房根据“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，可分割转让或出租给区产业部门确定的企业，配套用房原则上不得转让。通用产业用房出租部分确有转让需求，以及已购买通用产业用房的企业因员工住宿等实际需求情形，确需购买同项目内配套用房的，产业用房出租变

更为转让以及配套用房变更为转让部分建筑面积，由区产业部门审核后，报区政府批准，按规定补缴地价变更产权限制条件，并签订土地供应合同和监管协议的补充协议严格用途监管。配套用房再次转让时，需转让给同项目内已购买通用产业用房的企业。

采取租赁或者先租后让方式供应且处于承租期内的工业及其他产业用地，在竣工验收前不得转让。

第二十三条 工业及其他产业用地允许以宗地为单位进行抵押，抵押金额不得超过合同剩余年期地价与建（构）筑物残值之和。采取租赁或者先租后让方式供应且处于承租期内的，在竣工验收后允许抵押。

联合竞得的，联合体成员应以各自持有的全部产权份额为单位进行抵押。

第二十四条 工业及其他产业用地出让价格（租金）底价按照我市地价测算规则评估后集体决策确定，通用产业用房用地适用产业项目类型修正系数中的重点产业项目类型，通用产业用房的租售对象符合我市产业发展导向的，适用产业发展导向修正系数。出让价格（租金）底价不得低于片区平均土地取得成本。

以租赁方式或先租后让方式供应的工业及其他产业用地，承租期的年租金底价按照编制土地供应方案时点、以20年期出让市场价格的3%确定，租金按年支付。

以出让方式供应的重点产业项目用地和通用产业用房用地，地价经批准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，地价应自缴款通知书送达之日起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%，自缴款通知书送达之日起15个工作日内付清，余款原则上于1年内付清。

第二十五条 土地供应方案由市规划和自然资源部门派出机构拟订后，按程序报区政府审定。

第二十六条 市规划和自然资源部门派出机构根据审定的土地供应方案，组织并委托市公共资源交易机构开展土地使用权交易。

第二十七条 一般产业项目用地、通用产业用房用地的中标人或者竞得人应在取得中标通知书或者签订成交确认书后，按照土地供应公告要求向区产业部门提出竞买资格条件核实申请。重点产业项目用地的竞买申请人应在土地供应公告期满前，取得区产业部门出具的符合竞买资格条件文件。

第二十八条 土地使用权成交后，中标人或者竞得人应在土地供应公告规定时限内持中标通知书或者成交确认书、符合竞买资格条件的文件，与市产业部门、区政府签订监管协议。其中，属于市级重点产业项目的，与市产业部门和区政府共同签订；属于区级重点产业项目、一般产业项目、通用产业用房的，与区政府签订。

中标人或者竞得人应在签订监管协议后，按照土地供应公告规定时限要求，与市规划和自然资源部门派出机构签订土地供应

合同。

第二十九条 鼓励工业及其他产业用地采取“带方案”方式供应。采取“带方案”方式供应的，规划和自然资源部门应提前编制建设工程设计方案，一并纳入土地供应方案。在土地使用权成交后，中标人或者竞得人可同步向规划和自然资源部门、住房城乡建设部门申请签订土地供应合同、核发建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设工程施工许可等相关证书。

第三章 供后监管

第三十条 用地单位应按照土地供应合同、监管协议的约定，合理开发利用土地和地上建（构）筑物。规划和自然资源部门、产业部门、区政府按照“谁签订、谁监管”原则，实行履约核查和违约处置的供后监管机制。规划和自然资源部门按照签订的土地供应合同开展用地监管工作，产业部门、区政府按照签订的监管协议开展产业监管工作。

第三十一条 用地单位应严格按照土地供应合同约定的土地用途和规划条件、开工竣工期限等要求使用土地，未经批准，不得擅自改变土地使用条件。用地单位因自身原因未按约定使用的，应按合同约定承担违约责任，涉嫌土地闲置的，按照闲置土地相关规定进行处置。涉及违反城市规划、土地管理相关法律、法规、规章的，由市规划和自然资源部门派出机构移交辖区规划

土地监察机构进行查处。

第三十二条 以先租后让方式供应的工业及其他产业用地，在承租期内，承租人通过监管协议履约考核并经产业部门确认后，可在承租期届满前向市规划和自然资源部门派出机构申请承租土地转出让，经原批准用地的人民政府批准同意后，以协议方式出让土地使用权，签订国有建设用地使用权出让合同，出让期限自原国有建设用地使用权租赁合同签订之日起算，受让人按编制土地供应方案时点的评估价格扣减已支付的租金缴纳地价。

承租人未通过监管协议履约考核的，不得办理承租土地转出让手续。经产业部门同意可继续使用土地的，承租人可在承租期届满前向市规划和自然资源部门派出机构申请续租，除因公共利益需要或监管协议约定收回土地的情形外，经原批准用地的人民政府批准后，可允许续租一次，期限不超过5年，租金按原合同约定标准计收，并签订国有建设用地使用权租赁合同补充协议。

未在规定期限内提出申请或者在续租期限内仍未通过监管协议履约考核的，承租土地使用权由市规划和自然资源部门派出机构按照国有建设用地使用权租赁合同约定无偿收回。建（构）筑物原则上不予补偿，由用地单位限期清除；经批准建（构）筑物可保留使用的，可以按不超过建（构）筑物残值的标准进行补偿。

第三十三条 工业及其他产业用地使用权转让应通过土地二级市场平台开展。

用地单位按照土地供应合同约定转让土地使用权时,建(构)筑物一并转让。转让后的次受让人应符合产业准入等资格条件,并承接原土地供应合同和监管协议约定的相关权利和义务。因产业发展变化,市产业部门或区政府可根据我市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,并与次受让人重新签订监管协议。

用地单位申请转让土地使用权和建(构)筑物的,由市规划和自然资源部门派出机构审核是否符合转让条件。经审核符合转让条件的,征求区产业部门等相关部门关于政府回购和转让的意见后,属于依法或按土地供应合同、监管协议等约定由政府回购的,按程序报区政府审定。其中,区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;区政府明确不予回购的,由市规划和自然资源部门派出机构出具同意转让的意见。

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比土地市场价格低20%以上的,区政府可行使优先购买权。

本办法施行前已按照我市工业及其他产业用地供应管理办法供应的,可参照第二十二条规定执行。

第三十四条 土地供应合同约定允许转让或经批准允许转让,但开发投资总额未达到25%的,按照“先投入后转让”的原则,允许转让双方签订土地使用权转让合同后,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手续。

第三十五条 采取联合竞买方式竞得土地后，联合体成员退出需转让其土地份额及对应的建（构）筑物的，区政府有权优先回购。区政府放弃优先回购的，应按监管协议约定由具备承接资格条件和义务的联合体其他成员承接。无联合体其他成员承接的，可按本办法第三十三条相关规定转让给其他市场主体。

本办法施行之前已采取联合竞买方式供应的工业及其他产业用地，可参照前款规定执行。

第三十六条 用地单位因自身原因无力继续投资建设或运营，申请转让土地使用权未获批准或无符合条件的受让人的，可向市规划和自然资源部门派出机构申请终止履行土地供应合同并收储。经原批准用地的人民政府批准后，解除土地供应合同并按规定开展土地收储。

经批准土地收储的，土地收储价格按照剩余年期的土地市场价格，并扣除原合同约定地价 20% 的违约金后确定。构成闲置土地需要征缴土地闲置费的，应按规定征缴。

建（构）筑物原则上不予补偿，由用地单位限期清除；经批准建（构）筑物可保留使用的，可以按不超过建（构）筑物残值的标准进行补偿。

土地收储申请未获批准的，用地单位应继续履行土地供应合同。拒不履行土地供应合同的，建设用地使用权和建（构）筑物按照规定或者土地供应合同约定进行处置。

土地收储以及建（构）筑物补偿所需资金，在土地整备资金

中列支。

第三十七条 采取弹性年期出让或长期租赁、先租后让方式供应的工业及其他产业用地，在出让期限或租赁期限届满前6个月，用地单位可向市规划和自然资源部门派出机构提出续期或续租申请。除因公共利益需要收回土地情形外，在符合国土空间规划和产业发展导向并通过监管协议履约考核后，经原批准用地的人民政府批准同意续期或续租的，应重新签订土地供应合同，并缴纳续期或续租费用，续期年限与原土地供应合同年限累加后不超过50年。

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，土地使用权无偿收回。建（构）筑物的处置按照土地供应合同约定或国家相关规定执行。

第三十八条 用地单位应按照监管协议约定完成建设、投产等相关承诺。市产业部门、区政府按照签订的监管协议，以及我市产业履约监管相关规定开展产业履约情况核查。用地单位履约进度未达标或存在未按照监管协议约定进行出租出售、股权转让等行为的，市产业部门或区政府应按照监管协议约定采取违约处置措施。违反监管协议约定需解除土地供应合同并依法收回土地使用权的，由产业部门形成违约处置方案报原批准用地的人民政府批准后，由规划和自然资源部门解除土地供应合同并依法收回土地使用权。

因国家政策、市场环境变化或不可抗力等客观原因导致履约

困难的，市产业部门或区政府可依用地单位申请，协商调整监管协议相关产业发展要求并签订监管协议补充协议。

第三十九条 监管协议应明确约定土地使用权、建（构）筑物及其附属设施不得擅自通过股权转让导致用地单位控股权或者实际控制权发生变更等方式变相转让。

用地单位应严格遵守监管协议约定的股权转让相关要求，因正常经营确需转让股权的，应经产业部门审查后按程序报市或区遴选小组批准。

第四十条 产业项目用地建成后有出租需要的，产业项目用地单位应严格遵守监管协议关于出租的相关约定，确保出租对象符合我市产业发展导向，落实环境保护、安全生产等要求，并严格执行政府关于水、电、燃气等定价政策，不得擅自加价或者变相加价。

本办法施行前已供应的产业项目用地，经项目产业监管部门研究认为需要调整出租比例的，可签订监管协议补充协议调整。

第四十一条 通用产业用房用地单位应按照监管协议约定的租售比例和租售价格、租售对象、二次转让等要求，对通用产业用房进行管理。

第四十二条 工业及其他产业用地申请发行不动产投资信托基金（REITs）的，经市发展改革部门联合有关部门审查同意后，由规划和自然资源部门将土地使用权人变更为全资项目公司，变更后的土地用途和产权限制条件等土地供应合同内容维

持不变。其中，已办理不动产登记的，通过办理不动产转移登记方式变更；未办理不动产登记的，通过签订土地供应合同补充协议方式变更。

第四十三条 人民法院拍卖或者变卖工业及其他产业用地使用权前，规划和自然资源部门应及时向人民法院提供土地供应合同，市产业部门或区政府应及时向人民法院提供监管协议，明确土地使用条件、产权限制条件、次受让人资格条件、权利负担、产业发展监管要求等信息，由人民法院依法在拍卖或者变卖公告中予以提示。

需要调整土地使用条件、规划用途、产权限制条件的，规划和自然资源部门应及时报送人民法院，由人民法院依法在拍卖或者变卖公告中予以提示。

需要调整次受让人资格条件、产业发展监管要求的，市产业部门或区政府应研究明确并经原批准用地的人民政府批准后及时报送人民法院，由人民法院依法在拍卖或者变卖公告中予以提示。

有购买意向的，区政府可以依照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十六条的规定向人民法院申请行使优先购买权。

第四章 附 则

第四十四条 市级重点产业项目的认定标准由市发展改革部门会同各产业部门于本办法施行之日起6个月内制定,并定期更新。

区级重点产业项目的认定标准由各区政府于本办法施行之日起6个月内制定并报市发展改革部门备案,并定期更新。

监管协议标准文本由市发展改革部门制定和管理,并结合各区实际增设可供选择的补充条款。除法律法规有明确规定外,监管协议不得设置无偿收回土地使用权等行政处罚性质的条款。

第四十五条 通用产业用房的租售参考价格、租售对象、二次转让要求以及园区建设运营标准要求等管理规则,由市发展改革部门会同各区政府于本办法施行之日起6个月内制定。

产业空间建设运营企业自有用地建设或通过收购、股权划转等方式取得的产业用房,除只租不售的创新型产业用房外,其他符合通用产业用房标准的,可向区产业部门申请纳入通用产业用房管理,经审查并报区政府审批同意后,可按规定补缴地价,按通用产业用房管理有关规定进行销售。

第四十六条 因国家战略任务、资产投资极重等特殊情形,确需另行规定出让期限的项目,可在项目论证和遴选阶段充分研究论证,按程序报市政府常务会议审议同意后,出让期限可按不超过50年确定。

第四十七条 前海深港现代服务业合作区工业及其他产业用地供应管理,可参照本办法执行。前海深港现代服务业合作区

另有规定的，从其规定。

第四十八条 本办法自 2026 年 5 月 7 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，已经过市或区遴选小组审定的产业项目，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，并应于遴选方案有效期内完成土地供应方案审定。