《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（修订稿）征求意见及采纳情况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **意见或建议** | **单位/个人** | **意见反馈** |
| 1 | 重点产业项目的评判标准建议：  鉴于深圳各区的经济发展及产业基础不均衡，对重点产业项目的认定标准，宜根据不同行政分区的产业实际状况，制定不同的认定标准。福田、南山、罗湖的认定标准可以高于原特区一线关外，其它区域重点产业项目的认定标准可适当减低，防止企业外溢，扶持快速成长创新型企业。 | 深圳市星河产业投资发展集团有限公司 | 解释。市产业行政主管部门会根据各产业实际情况制定各产业领域重点产业项目认定标准及面积配置标准等。各区政府也会结合自身情况需要制定本办法的实施细则。 |
| 2 | 股权变更监管过于严厉。  （1）本管理方法第四十二条禁止股权转让。但企业在经营发展过程中不排除存在重组、破产、倒闭等不确定性因素，长远来看，完全禁止股权转让有待商榷（不以政府收回土地及建筑物为唯一途径）。  （2）建议将条款修改为“在企业重组、破产、倒闭前提下，不得不采取股权转让的，必须满足“履约考核条例”的各项要求，受让方继续履行出让方的《产业发展监管协议》，由市、区相关产业部门进行审议，采取“一事一议”的审批制度。” | 解释。本办法所称股权转让是指导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让；且本办法明确“人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，原建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府回购。” |
| 3 | 第十七条“遴选方案有效期1年，自公示结束之日起算。区政府应在有效期内完成土地供应方案审定。”  建议明确“如因区政府未能在有效期内完成土地供应方案审定，有效期相应顺延。” | 解释。本办法设定遴选方案有效期为1年，自公示结束之日起算。如区政府未在有效期内完成土地供应方案审定，应根据情况变化重新组织遴选。 |
| 4 | 取消重点产业转让资格，与深圳其它政策相抵触。  本管理方法第二十四条“以出让方式供应的重点产业项目用地，建设用地使用权及建筑物不得转让。”  但根据最新的《深圳市工业区块线管理办法》第二十二条 “以出让方式供应的重点产业项目用地，其建设用地使用权及建筑物原则上不得转让；如有特殊情形需要转让的，应当在重点产业项目遴选方案及土地出让方案中明确。”说明重点产业项目存在可转让的条件。  《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》第十九条“总部大厦除办公用房外的非自用部分建筑，在5年承诺期届满，产业发展监管协议履约考核通过后方可转让。” 同样也说明总部项目存在可转让的条件。  建议与最新公布的《深圳市工业区块线管理办法》保持一致，设定重点产业项目建筑物可转让的条件，依据《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》设定总部项目的可转让条件。 | 解释。重点产业项目的遴选有多项准入条件，转让中不能保证其准入条件的落实。 |
| 5 | 根据管理办法“产业开发运营商”没有明确准入资格。  ① 本管理方法将土地供应简单划分重点产业及一般产业，“产业开发运营商”没有明确准入资格。深圳产业的发展离不开产业运营商做出的积极贡献。  ② 产业园区是深圳创新型企业发展的摇篮，为规上企业及快速成长型企业均起步于产业开发运营商提供的空间载体服务、运营服务及其他增值服务，没有深圳产业园区的培育，就没有深圳产业的蓬勃发展，扶持产业园区的开发运营就等同于扶持深圳创新型企业的发展。  ③ 当企业壮大到一定程度，便拿地开发建设成立自己的产业基地，普遍缺乏开发运营经验，且规模体量普遍较小，土地招拍挂供应的工业、产业用地供应相对分散，不利于成片规划，难以形成产城融合、完整产业生态圈及良好的营商环境，难以做到产业闭环。  ④ 建议政府放开“产业开发运营商”进入工业及其他产业用地招拍挂的门槛，严格审查“产业开发运营商”的资格，以过去实际开发运营园区的经营实际状况，以园区所创造的产值、税收、就业人口、上市机构的数量、专利知识数量等形成一套完整的体系进行评判，形成一套严格的审核机制，杜绝市场上无产业园区运营经验的传统开发商进入到工业（产业）市场变相从事房地产开发。 | 解释。本办法为《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》，针对的是产业项目用地供应，且深圳土地资源紧张，新供应用地应用于引进产业项目。 |