深圳市光明区人民政府关于《光明区

产业用地先租赁后转出让实施

细则》续期的通知

各有关单位：

根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（深圳市人民政府令第305号）相关规定， 因工作需要，《光明区产业用地先租赁后转出让实施细则》（深光府规〔2019〕 6号）延续执行，有效期至2025年5月4日， 请遵照执行。

深圳市光明区人民政府

2024年4月27日

光明区产业用地先租赁后转出让实施细则

第一章 总则

第一条【政策依据】 为进一步完善差别化土地供应制度，促进土地节约集约、高效合理利用，有效降低企业用地成本，切实服务实体经济发展，根据《深圳市人民政府关于印发深圳市工业及其他产业用地供应管理办法的通知》 (深府规〔2019〕4号，以下简称《管理办法》)、《光明区产业用地项目引进监管实施办法》(以下简称《实施办法》)等规定，结合本区实际，制定本细则。

第二条【定义解释】 本细则所称先租赁后转出让，是指区政府供应产业用地时设定一定的条件，先行以租赁方式向企业供应土地，企业在租赁期间开发、利用、经营土地达到约定条件后，可申请将租赁土地转为协议出让的土地供应方式。

第二章 条件及租期

第三条【租赁的基本条件】 本细则重点针对生物与生命健康、智能制造等市、区鼓励发展的重点产业，承租人应为具有高成长性的企业， 且原则上应注册于光明区或租赁前迁入光明区，同时须按照《实施办法》通过重点产业项目遴选。

第四条【租赁的经济指标条件】 以先租赁后转出让方式供应产业用地的市内企业，上一年度纳入深圳市统计的产值或营业

收入不低于5亿元， 且在深圳市产生的财力贡献不低于3000万元。

以先租赁后转出让方式供应产业用地的市外企业，须承诺租赁土地后，前3年年均纳入光明区统计的产值或营业收入不低于5亿元， 且在光明区产生的财力贡献不低于3000万元。

第五条【转出让的基本条件】 企业申请将租赁土地转为协议出让须达到:上一年度在光明区统计的产值或营业收入不低于10亿元，在光明区产生的财力贡献不低于6000万元， 不低于届时企业在光明区单独拿地财力贡献标准，且应达到该项目产业发展监管协议中的其他具体要求。

第六条【续租与退租条件】 在首次租赁期届满未达到约定转出让条件的，可申请办理续租；在续租期届满仍未达到约定转出让条件的， 按相关规定办理土地退出手续。

第七条【租赁期限】 产业用地首次租赁期限为5年，续租租赁期限为1-3年，仅续租1次，出让年期与已租赁年期之和不超过30年。

第三章 实施流程

第八条【约定具体条件】 项目遴选方案和产业发展监管协议中应加入先租赁后转出让的条件、续租条件、达到约定条件期限、履约核查方式及期限，同时按程序报光明区产业用地项目引进监管工作领导小组(以下简称领导小组)会议审议。

第九条【组织用地供应】 区规划和自然资源部门按程序组织用地供应工作，与承租人签订土地租赁合同；区政府与承租人签订产业发展监管协议；承租人按合同约定开发、利用与经营土地。

第十条【按期考核】 合同约定转出让时点前6个月，承租人应当向区政府提出用地考核申请， 区产业部门会同相关部门，按照产业发展监管协议对承租人承诺的产值、财力贡献等约定事项进行考核。区产业部门考核完毕后将承租人产业发展监管协议履约情况及先租赁后转出让意见形成书面报告，报领导小组办公室提请领导小组审议。

第十一条【土地转出让】 承租人在首次租赁期届满时达到约定的转出让条件，按协议出让方式办理土地转出让手续。

第十二条【土地续租】 承租人在首次租赁期届满时未达到约定的转出让条件，承租人可申请续租，且承租人应按照产业发展监管协议有关具体约定向区政府缴交相应违约金。

第十三条【土地退出】 承租人主动放弃土地租赁权和使用权，或在续租期届满后承租人依然未达到约定的转协议出让条件的， 地上建(构)筑物补偿方式依据《管理办法》执行； 建(构)筑物符合政策性产业用房条件的，可作为区内政策性产业用房进行管理和使用。

第四章 附则

第十四条【地价、登记和转让】 先租赁后转出让的重点产业项目用地， 出让底价、产业发展导向修正系数、产权、转让、抵押、 回收等事宜，依据《管理办法》执行。

第十五条本细则所指“财力贡献”，是指申报企业在深圳市实缴入库的各类税费(含代缴个人所得税、不含关税)，以税务部门出具的纳税证明为认定依据。

第十六条【实施时间和解释权】本实施细则自印发之日起实施，有效期至2025年5月4日止，《光明区产业用地先租赁后转出让实施细则》（深光府规〔2019〕 6号）同时废止，由区工业和信息化部门负责解释。