

深圳市光明区人民政府关于印发《光明区 旧工业区综合提升实施管理办法》 的通知

各有关单位：

现将《光明区旧工业区综合提升实施管理办法》印发给你们，
请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向相应的职能部门反
映。

深圳市光明区人民政府

2024 年 5 月 3 日

光明区旧工业区综合提升实施管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范光明区旧工业区综合提升改造工作，根据《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市第六届人民代表大会常务委员会公告第二二八号）、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（深规划资源规〔2019〕5号）、《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）等文件精神，结合光明区实际，特制定本办法。

第二条 本办法按照“政府引导、企业主导、市场运作、有序推进”原则，推动光明区旧工业区开展综合提升，完善园区配套设施，促进旧工业区产业转型升级。

第三条 本办法所称旧工业区综合提升是指旧工业区为消除安全隐患、完善现状功能而进行的综合整治（不增加经营性面积）。旧工业区综合提升分为增加辅助性公用设施和环境综合提升两种类别：

（一）增加辅助性公用设施类项目。旧工业区出于消除安全隐患、完善现状功能等目的，可增加面积不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、平台、楼梯、交通辅助坡道、立体停车库、配电房、垃圾转运站（房）、泵房、消防设施、污染防治设施、公厕等辅助性公用设施。可同步开展环境综合提升。

（二）环境综合提升类项目。旧工业区对建筑外立面及

内部残缺损坏部分进行修补、防护加固，对工业区环境进行整治，提升工业区内部道路、停车、装卸货平台、围墙、出入口、绿化、遮雨棚、运动休闲设施及其他宣传服务设施，消除安全、消防等隐患，达到使用安全性和舒适性要求。

第四条 申报旧工业区综合提升应符合以下条件：

（一）申报单位应为业主或经业主授权的园区改造实际投资方。存在多个业主的，需取得所有业主的授权。

（二）旧工业区综合提升原则上不改变现有工业用途，经整治提升后的生产用房建筑面积原则上不得减少。

（三）园区应遵循我区产业发展规划，按照市、区产业发展计划，重点引进相关产业的优质企业和龙头项目企业。

（四）园区用地范围未占用近五年市政道路等公共服务和城市基础设施用地，未纳入城市更新和土地整备五年专项规划及年度实施计划范围，未占用基本农田，未列入林地范围。

第二章 管理机构与职责分工

第五条 设立光明区旧工业区综合提升工作领导小组（以下简称领导小组），统筹推进旧工业区综合提升工作，协调解决旧工业区综合提升重大问题。组长由分管区工业和信息化局、区城市更新和土地整备局的区政府领导担任，成员单位为区工业和信息化局、区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局光明管理局、市生态环境局光明管理局、区住房建设局、区应急管理局、区财政局、区城管和综合执

法局等部门分管负责人，以及各街道分管负责人。领导小组下设办公室，办公室设在区工业和信息化局，办公室主任由区工业和信息化局主要负责人担任。

第六条 领导小组各成员单位依职责负责如下工作：

（一）区工业和信息化局负责统筹推进旧工业区综合提升改造，负责增加辅助性公用设施类项目受理工作，并对园区开展综合提升改造的必要性提出意见。推动园区产业转型升级。指导园区改造运营主体申报适用的政策资金。

（二）各街道负责统筹开展环境综合提升类项目受理、审核、备案等工作，负责督促指导改造运营主体组织项目实施和验收，牵头负责项目日常监管工作。

（三）区城市更新和土地整备局负责核查用地范围是否已列入城市更新单元计划范围；是否列入土地整备、房屋征收计划范围。

（四）区住房城乡建设局负责指导园区委托专业机构对建筑物结构安全进行检测鉴定。对符合办理条件的项目，负责办理《建筑工程施工许可证》。依职责进行项目建筑施工图备案，并对办理施工许可的项目进行监管；对需申报消防手续的项目，负责消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

（五）市规划和自然资源局光明管理局负责审查增加辅助性公用设施类综合提升项目建筑设计文件材料，负责核查土地权属、法定图则规划用途、土地利用总体规划，核查旧工业区用地范围是否占用市政道路等公共服务和城市基础设施用地、是否列入林地范围、是否占用基本农田、是否影

响近期建设计划等情况。

（六）区财政局负责出具由区属国企所有或运营的园区权属证明文件。

（七）市生态环境局光明管理局、区应急管理局、区城管和综合执法局等部门依据各自职能对项目进行监管。

第三章 项目申报与核准

第七条 园区改造运营主体申请旧工业区综合提升项目时，应提交如下材料（纸质及电子版各一份）：

（一）旧工业区综合提升项目申报表及申请书。主要包含：项目概况（建筑现状、权属情况、产业发展情况、未来园区产业发展规划、现有企业情况、近 2 年产值等）、项目申报原因、改造意向及改造内容等。

（二）园区改造运营主体身份证明材料，主要包含：营业执照副本复印件、法定代表人及项目经办人身份证复印件、法定代表人证明书、法人授权委托书证明书等。申报项目可由权利主体申报或委托单一市场主体代为申报。存在多个权利主体的，权利主体共同委托其中一个权利主体或委托单一市场主体代为申报。

（三）专业机构出具的测绘报告（环境综合提升类项目或权属清晰且能提供房产证等园区总建筑面积证明文件的项目可免于提供）。

（四）专业机构出具的房屋安全检测鉴定报告，如有内部加装电梯需求的园区，需提供可行性报告（未涉及园区建

筑物改造提升的可免于提供)。

(五) 工业区权属证明。有合法权属的项目改造运营主体需提供权属证明。无法提供权属证明材料的项目改造运营主体需提供社区股份合作公司和街道意见(如涉及区属国企所有或运营的园区,项目改造运营主体需提供区财政局意见)。租赁厂房的改造运营主体需提供产权人的综合提升项目委托书、产权证明、租赁合同、街道或区财政局意见。

(六) 相应资质设计单位出具建筑设计方案,包括现状图、改造方案图、总平面图、各层平面图、剖面图、立面图、效果图等。

(七) 园区改造运营主体出具不违法加建、抢建,以及规模以上企业、国家高新技术企业等优质企业不流失,并承担建筑安全主体责任的承诺书。

第八条 增加辅助性公用设施类项目由区工业和信息化局受理,环境综合提升类项目由各属地街道受理,受理单位自收到申报材料之日起5个工作日内进行初审,申报材料不齐全或不符合要求的,应一次性告知改造运营主体补齐补正相关材料。申请材料符合要求的,在2个工作日内征求领导小组各成员单位意见。各成员单位自收到征求意见函之日起5个工作日内出具书面意见,书面意见应结合各自职责明确是否同意项目开展。

第九条 旧工业区综合提升项目按以下程序进行审议备案:

(一) 增加辅助性公用设施类项目由区工业和信息化局

以旧工业区综合提升领导小组办公室名义按程序提请旧工业区综合提升领导小组会议审议。项目审议通过后，由领导小组办公室函复项目改造运营主体，并同步抄送领导小组各成员单位。

（二）环境综合提升类项目由各属地街道召开街道办公会议审议通过后函复项目改造运营主体，并报旧工业区综合提升领导小组办公室备案，并同步抄送领导小组各成员单位。

第四章 项目实施

第十条 综合提升园区应遵守以下规定：

（一）园区改造运营主体在园区综合提升过程中不得出现违法抢建、加建、扩建等行为。

（二）原则上不得将厂房、研发用房改为酒店、公寓等功能。

（三）除出于消除结构安全隐患对结构进行加固外，严禁改变建筑主体结构。

（四）园区改造运营主体须监督入驻企业守法经营，入驻企业不得违反国家和省、市法律法规要求。

（五）现状园区存在规模以上企业、国家高新技术企业等优质企业的，应采用分期改造、就近安置等方式于区内妥善安置，确保优质企业不外流、注册地不外迁。

（六）工业园区经营管理单位应当建立园区环境保护责任制度，履行环境保护管理职责。园区改造运营主体应配合市生态环境局光明管理局、区应急管理局等部门整治“散乱

污危”企业，并加强园区安全隐患排查，督促园区内企业做好安全生产工作、落实企业安全生产主体责任。

第十一条 改造运营主体在取得项目函复意见后，向区发展改革局申请社会投资项目备案或核准。

第十二条 在取得同意开展旧工业区综合提升的函复意见后，在项目实施前，改造运营主体须委托具有相应资质的第三方机构出具施工图等项目施工文件，在深圳市建设工程勘察设计管理系统完成图纸备案，并将建筑施工图报街道备案。

其中，增加辅助性公用设施类项目，改造运营主体须提供领导小组办公室复函、消防设计审核意见、《施工合同》及《监理合同》等资料，向区住房建设局申请办理施工手续，并将上述资料报区城管和综合执法局备案。改造运营主体在开展项目申报前，须委托有资质的第三方检测机构开展房屋结构安全检测鉴定并出具相关鉴定报告，如发现结构隐患则须制定相应加固方案，并对原有建筑完成加固后再开展加、扩建工程。园区所有改造工程（加、扩建工程及加固工程）完成后，改造运营主体须委托有资质的第三方检测机构开展第二次房屋结构安全检测鉴定并出具鉴定报告，上述鉴定报告须报区城管和综合执法局及各街道备查。

改造运营主体须严格按照经备案的建筑施工图组织项目改造工程，并在实施过程中确保建筑结构安全。

第十三条 各街道会同区住房建设局、区应急管理局、市生态环境局光明管理局、区城管和综合执法局等部门依据

各自职能对项目进行监管。工程建设违反申报阶段审批意见、设计方案、建筑施工图的，由各街道报区职能部门后，各职能部门依法查处。

第十四条 项目改造完成后，改造运营主体应向区住房城乡建设局申请竣工消防验收备案，并自行组织检测单位、设计单位、监理单位、施工单位等相关责任主体进行竣工验收。辖区街道应进行监督和指导。

涉及特种设备的，在安装后投入使用前特种设备使用单位应依法办理使用登记。

各属地街道和行业部门根据《光明区党政部门及市驻区有关单位安全生产工作职责》（深光编〔2023〕1号）有关规定，按照“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的要求，做好旧工业区综合提升改造过程中的安全监管。

第五章 扶持政策

第十五条 对开展旧工业区综合提升的园区改造运营主体，在园区竣工验收后按照园区实际改造费用的50%、不超过新引进规上企业首个完整年度总产值的1%或不超过园区规上企业年度新增产值的1%，一次性给予园区改造运营主体最高3000万元奖励。

第十六条 旧工业区综合提升项目政策资金纳入光明区经济发展专项政策资金年度预算，项目补助资金每年实施预算总额控制，并按照《光明区经济发展专项资金管理办法》

进行管理。政策补助按照经发资金核准类项目程序审定。

第六章 监督管理

第十七条 改造运营主体对申报材料的真实性负责，应承诺提交的所有材料原件或复印件及其内容是真实有效的，如因虚假而引致的法律责任由申请人承担。建设单位应承担主体责任，负责承担工业区综合提升的施工、消防、建筑质量、生产等安全责任，依法依规开展申报和施工工作。委托具有相应资质的单位开展综合提升实施的质量和安全管理。改造运营主体需按产业发展要求，引进优质企业和龙头项目企业。设计、审图、施工、工程监理等单位依法对建设工程的设计、施工质量负责，旧工业区完善现状建筑内部功能及加建辅助性公用设施的设计、施工必须符合国家工程建设技术标准。

第十八条 项目建设过程中，各街道应按属地管辖原则，根据职责对项目进行全过程监管。对备案外新增的违法用地和违法建设行为，区城管和综合执法局指导各街道及时制止并依法查处，坚决遏制违法抢建、加建、改建等违法建设行为。

第十九条 各街道须对旧工业区综合提升项目产业发展情况做好日常跟踪，对擅自将厂房、研发用房改为公寓、酒店等功能的，在发现并核实后 5 个工作日内将有关情况报领导小组办公室，追回相关政策补贴资金，并由相关职能部门根据职责依法处理。

第二十条 各单位在旧工业区综合提升改造项目实施过程中存在违法违纪行为的，由相关职能部门依法依规追究法律责任。

第七章 附 则

第二十一条 本办法自 2024 年 5 月 20 日施行，有效期 5 年。《光明区旧工业区综合提升实施暂行办法》（深光府规〔2021〕1 号）同步废止。对于已按照《光明区旧工业区综合提升实施暂行办法》（深光府规〔2021〕1 号）申报实施的项目，可按照新引进规上企业首个完整年度产值的 1%，不超过实际改造费用给予奖励。

第二十二条 同一园区改造运营主体多次开展综合提升改造或申报综合提升改造包括增加辅助性公用设施和环境综合提升两种类别的，可享受的补助资金奖励均累计不得超过 3000 万元。

第二十三条 改造运营主体申报的综合提升项目包括增加辅助性公用设施和开展环境综合提升两种类别的，由区工业和信息化局统一受理。

第二十四条 区相关部门和各街道按照本办法开展的工作，纳入容错机制。各单位应落实职责，勇于担当，提高效率，齐心协力做好旧工业区综合提升工作。

第二十五条 经区政府认定的重点项目，批复流程可参照本办法执行。

第二十六条 本办法由区工业和信息化局负责解释。

深圳市光明区人民政府关于《光明区 企业联合申请产业用地实施 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，《光明区企业联合申请产业用地实施细则》（深光府规〔2019〕5 号）延续执行，有效期至 2025 年 4 月 27 日，请遵照执行。

深圳市光明区人民政府

2024 年 4 月 27 日

光明区企业联合申请产业用地实施细则

第一章 总则

第一条【政策依据】 为营造更优质的营商环境，提高产业用地节约集约利用水平，满足更多优质产业项目的空间需求，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》）和《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》），结合本区实际，制定本细则。

第二条【定义解释】 本细则所称联合申请产业用地，是指多家意向竞买企业联合申请并竞得一宗产业用地，企业联合申请产业用地以“自愿协商、行业集聚、土地利用最大化”为原则。

第二章 联合体的组建

第三条【联合体的构成】 两家或两家以上意向竞买企业组成联合体，作为竞买主体参与土地竞买，并进行合作建设。各意向竞买企业联合竞得土地后，并列作为产业用地受让方签订土地出让合同，分别与区政府签订产业发展监管协议并接受监管。

第四条【联合竞买协议】 意向竞买企业向区产业部门提交联合竞买协议，约定联合体各成员的权利与义务、产值(营收)和税收贡献、建筑物产权分配比例等内容。

联合竞买协议需经光明区产业用地项目引进监管工作领导小组会议同意。

第五条【资金处理方式】 意向竞买企业共同选择一家商业银行设立共管账户，用于合作项目的资金管理。共管账户的设立、使用、管理、支配、违约责任等由各方另行签订《资金共管账户管理协议》确定。

第六条【资质条件】 意向竞买企业原则上应注册于光明区或在挂牌前迁册到光明区，每家意向竞买企业需符合《实施办法》有关重点产业用地项目标准，并通过光明区重点产业用地项目遴选。其中，联合申请产业用地的意向竞买企业遴选要求为：

每家意向竞买的市内企业，上年度纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于 3 亿元，或在深圳市产生的财力贡献不低于 2000 万元；

每家意向竞买的市外企业，需承诺迁入光明区后前 3 年年均纳入光明区统计的产值或营业收入不低于 3 亿元，或在光明区产生的财力贡献不低于 2000 万元。

第三章 权利限制

第七条【建设及责任】 由联合体各成员方协商自建或协商选择代建公司推进后续建设工作，所选代建公司可选区属国企或社会专业建设公司，并报区政府同意。各竞得人严格按工作流程

和时间节点履行义务，联合体内全部竞得人作为并列的

土地使用权受让方， 共同承担所出让土地的各项责任。

第八条【地价、登记和转让】 联合申请的重点产业项目用地， 出让底价、产业发展导向修正系数、产权登记、转让、抵押等事宜，依据《管理办法》执行。

第九条【申请流程】 联合申请的重点产业项目遴选方案和产业发展监管协议中应加入产值(营收)和税收贡献、履约核查方式及期限等；联合申请的重点产业项目用地流程参照《实施办法》执行。

第四章 退出机制

第十条【遴选期退出】 在遴选阶段有企业退出的，重新遴选符合条件的企业进行替补。

第十一条【公告挂牌期退出】 在土地使用权公告和挂牌阶段，若有联合体成员单位不超过2家(含2家)退出，其相应建筑面积由区政府承接，产权归区政府。对符合政策性产业用房条件的，作为区内政策性产业用房进行管理和使用。该部分建筑由区政府出资，由项目统筹部门统一代建；若联合体成员单位退出超过2家的， 则终止该用地出让。

第十二条【建设期退出】 土地成交后至项目竣工验收前，联合体成员因自身原因终止该项目投资建设、并申请退出的，退

回退出企业所交的购地款项，其所占份额的建筑物、构筑物及其附属设施收归区政府所有， 区政府保留处置权利。

超过土地使用权出让合同约定的开工竣工日期的，依照

土地使用权出让合同相关规定执行。

第十三条 **【强制退出】** 联合体成员因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业监管协议规定的受让人责任及义务，且须符合原行业类别和产业准入条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件。

因人民法院强制执行又无次受让人符合受让条件的，其建设用地使用权及地上建(构)筑物由政府回购。

按照产业监管协议、土地使用权出让合同及相关法律法规的规定，针对用地竞得人的具体违约行为，区政府有权责令用地竞得人改正并承担违约责任，拒不改正的，区政府有权解除土地使用权出让合同、无偿收回土地。

第五章 附则

第十四条 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。

第十五条 **【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4月27日止，《光明区企业联合申请产业用地实施细则》(深光府规〔2019〕5号)同时废止，由区工业和信息化部门负责解释。

深圳市光明区人民政府关于《光明区 产业用地项目引进监管实施 办法》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，《光明区产业用地项目引进监管实施办法》（深光府规〔2019〕 7 号）延续执行，有效期至 2025 年 5 月 5 日，请遵照执行。

深圳市光明区人民政府

2024 年 4 月 27 日

光明区产业用地项目引进监管实施办法

第一章 总则

第一条【制定依据】 为规范光明区产业用地项目的引进监管工作，进一步推进土地供给侧结构性改革，保障重点产业用地项目土地供应，推动产业转型升级，根据有关法律法规及规章，并结合本区实际，制定本办法。

第二条【工作原则】 光明区产业用地项目引进坚持质量引领的原则，产业用地项目监管坚持“全方位、全年限、多部门联动”的原则。

第三条【适用范围】 本办法适用于光明区行政辖区内产业用地项目引进监管工作。

第二章 职责分工

第四条【领导小组】 成立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）。由区委书记任组长，区长任常务副组长，分管区发展和改革、工业和信息化、规划和自然资源部门的区领导担任副组长，由区法制、发展和改革、工业和信息化、环保、土地整备、规划和自然资源、税务、市场监管部门的主要负责人为成员。

领导小组作为区产业用地项目引进监管工作的决策机构，负责审定竞买资格条件、重点产业用地项目遴选方案、产业发展监管协议、产业用地项目后续履约核查处理意见及其他相关重大事项。

第五条【领导小组办公室】 领导小组办公室设在区工业和信息化部门，由分管区工业和信息化部门、规划和自然资源部门的区领导担任主任，由区工业和信息化部门的主要负责人担任常务副主任，由区发展和改革委员会、规划和自然资源部门的主要负责人担任副主任。

领导小组办公室承担领导小组的日常工作， 具体包括：

（一）汇总各单位材料，起草产业发展监管协议、重点产业用地项目遴选方案等文本；

（二）召开领导小组办公室会议，对产业发展监管协议、重点产业用地项目遴选方案等材料进行初审，对项目预选址进行研究；

（三）提请领导小组对产业发展监管协议、重点产业用地项目遴选方案进行审定， 对项目预选址进行研究；

（四）负责对遴选方案进行公示、报备，对备案有异议的项目，将有关单位意见汇总报市重点产业项目遴选小组办公室；对产业发展监管协议进行报备；

（五）负责统筹推动领导小组会议及领导小组办公室会议审定的有关事项；

（六）对产业用地项目后续履约核查处理意见进行初审，并提请领导小组进行审定；

（七）协调解决项目引进、项目选址、项目用地出让、项目

监管等问题， 并承办领导小组交办的其他工作。

第六条【成员单位职责】

区法制部门负责对项目引进工作进行合规审查。

区发展和改革委员会负责对领导小组办公室起草的遴选方案和产业监管协议中有关经济指标提出意见；统计部门对光明区内申报企业的产值或营业收入等数据进行核实，并协助将迁入企业的产值或营业收入等在光明区纳统。

区各产业主管部门依职能负责本行业产业项目接洽、培育、储备和筛选；提供产业监管协议和遴选方案的主体内容初稿；对竞买申请人或竞得人（中标人）主体资格进行审查或核实；报请区政府签订产业发展监管协议；对产业发展监管协议落实情况进行监管。

区环保部门负责根据《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》以及《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》，对涉及需要开展环境影响评价的项目，充分评估项目对环境的影响，确保引进项目符合环境保护规划、符合水源保护区及生态控制线等重要生态功能区竞买资格条件。

区土地整备部门负责统筹协调、指导街道具体实施产业用地项目土地整备工作，梳理汇总街道报送的产业用地项目选址地块的土地整备情况。

区规划和自然资源部门负责就重点产业用地项目遴选方案、

竞买资格条件及产业监管协议的相关内容提出意见，负责核实申报产业用地企业在全市范围内的用地情况，负责按程序推进产业用地供应工作。

区税务部门负责审核企业提交的在本辖区及国内其他地区的纳税证明材料并提出意见。

区市场监管部门负责对申报产业用地企业是否被列入严重违法失信名单提出意见，协调迁入或新设于光明区企业的工商注册事宜。

根据具体项目需要，可邀请各街道、安监、文体、教育、卫生、建筑工务、交通运输等部门参与相关工作及会议。

第三章 项目标准、申报资料及准入条件

第七条【产业用地项目基本要求】 拟引进产业用地项目应符合深圳市及光明区产业发展导向。

第八条【重点产业用地项目标准】 本办法所称重点产业用地项目，是指经遴选认定的符合我市产业政策、环境保护等要求，对我市经济发展具有重大带动作用的产业项目，且应至少符合下列条件之一：

（一）在本行业中处于领先地位，具有重大影响力或者品牌具有重大国际影响力的；

（二）对我市重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位的；

（三）市政府审定的其他项目类型。

第九条【光明区重点产业用地项目遴选要求】

重点产业用地项目申报企业原则上应注册于光明区，且符合以下条件之一：

（一）企业上一年度纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于 10 亿元， 且在深圳市产生的财力贡献不低于 5000

万元；

（二）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、在深圳市产生的财力贡献不低于 2500 万元，且近三个年度企业在深圳市产生的财力贡献年均增长率超过 30%；

（三）市外迁入的企业，需承诺迁入后前三个年度平均每年纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于 10 亿元、在深圳市产生的财力贡献不低于 5000 万元，且企业工业增加值增速不低于光明区规上企业工业增加值平均增速；

（四）光明区政府审定的符合世界科技、经济发展方向的新经济企业，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 2500 万元。

重点产业用地项目申报企业如符合以下条件，予以优先考虑：

（一）企业注册地址在光明区，并于境内主板、中小板、创业板以及海外主要资本市场主板和创业板上市，且在深圳市内无自有产业用地的；

（二）母公司为《财富》或《福布斯》世界 500 强或中国 500 强前 100 名的，或经权威报告证实申报企业在所属行业

中排名全国前十位以内的；

（三）经行业专家评审，企业对国家、省、市和光明区重点发展产业具有填补空白和完善产业链、创新链作用的，

或企业拥有的核心技术专利处于国内外领先地位的；

（四）经权威报告证实企业品牌在国际或国内具有重大影响力的。

以先租赁后转让、企业联合申报等方式认定的重点项目，遴选要求等细则另行规定。

总部项目遴选参照《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》。

第十条【重点产业用地项目遴选方案】 对符合重点产业用地项目标准及光明区重点产业用地项目遴选要求的，由领导小组办公室会同相关部门开展项目必要性、建设内容和初步建设规模等方面的论证，组织专家对项目进行评审，综合形成重点产业用地项目遴选方案， 主要包括：

（一）项目名称及意向用地单位；

（二）项目必要性、可行性、建设内容和初步建设规模等论证材料；其中，项目必要性应当就意向用地单位在我市已有用地开发、利用情况进行分析论证，跨行政区域引进项目的应明确再次供地的理由； 建设规模应当与企业贡献相适应；

（三）产业项目类型及要求，包含产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求， 以及投产时间、投资强度、产出效率、

节能环保等；

（四）用地规模、用地功能、建设规模、土地供应方式、期限、权利限制及竞买资格条件等；

(五) 环境保护要求;

(六) 联合申请产业用地、先租赁后转让的有关权利限制、条件、期限等;

(七) 其他相关事项。

第十一条 **【申报资料】** 申请重点产业用地项目认定的企业, 应向区工业和信息化部门提交下列材料:

(一) 光明区申请产业用地企业信息采集表;

(二) 项目可行性研究报告;

(三) 董事会决议/执行董事决议;

(四) 企业营业执照副本;

(五) 法定代表人身份证明(验原件交复印件)、授权委托书;

(六) 近三年的审计报告、财务报表、纳税证明;

(七) 属于国家/深圳市高新技术企业或深圳市高新技术项目的, 需提交国家/深圳市高新技术企业认定证书或深圳市高新技术项目认定证书;

(八) 其他相关证明材料。

第十二条 **【竞买资格条件】** 一般产业用地项目的竞买资格条件包括:

(一) 企业注册地, 可设为深圳市、广东省或中华人民共和国境内外注册;

(二) 产业准入行业类别, 按照《国民经济行业分类与代码》中的“大类”;

(三) 从事准入行业年限, 一般不得超过5年;

（四）竞买申请人获得国家或者深圳市高新技术企业认证，或者获得深圳市高新项目认定。

（五）其他需设置的准入条件。

重点产业用地项目的竞买资格条件按照经审定的遴选方案设置。

第四章 项目引进及其审批流程

第十三条【项目洽谈和培育】 区产业部门根据我市及光明区产业导向目录与项目引进有关标准，对申请产业用地企业开展前期对接洽谈、申报资料受理、专家评审等工作，结合企业申请情况及项目引进标准。对符合要求的项目起草产业监管协议、遴选方案的主体内容初稿，报领导小组办公室纳入项目库。

第十四条【起草遴选方案与产业发展监管协议】 领导小组办公室拟定产业发展监管协议及重点产业项目遴选方案。区规划和自然资源部门对项目预选址进行研究。

第十五条【征求意见】 领导小组办公室征求相关单位对产业发展监管协议及重点产业项目遴选方案的意见。

第十六条【召开领导小组办公室会议】 召开领导小组办公室

室会议，根据需要召集区发展和改革、工业和信息化、规划和自然资源、土地整备等部门，对产业发展监管协议及重点产业项目遴选方案等材料进行初审，对项目预选址进行研究。

第十七条【召开领导小组会议】 召开领导小组会议，审

议项目预选址、用地规模、土地出让方式等，审定产业发展监管协议及重点产业项目遴选方案。

第十八条【遴选方案报备】 重点产业项目遴选方案（含竞买资格条件）与产业发展监管协议一并报市发展改革、规划和自然资源及相关产业主管部门备案。在申请备案后 10 个工作日内未收到对备案项目异议意见的，视为备案完成；备案期间有异议的，由区政府报市重点产业项目遴选小组办公室提交市重点产业项目遴选小组审议。

第十九条【遴选方案公示】 完成备案的重点产业用地项目遴选方案应在深圳特区报、深圳政府在线网站、光明政府在线网站等媒体进行公示，公示期不得少于 5 个工作日。公示无异议的，遴选方案自公示结束之日起生效，有效期 1 年；公示期间有异议的，应采取专家评审等方式进行论证，并对处理结果进行公示；如有重大变更的，变更后应按程序重新遴选。

第二十条【组织用地供应工作】 区规划和自然资源部门根据领导小组会议审定结果，按程序组织用地供应工作。

第二十一条【核实或审查竞买资格条件】 区产业部门按规定对竞买申请人或竞得人（中标人）主体资格进行审查或核实。

其中，一般产业用地项目的竞得人在签订成交确认书后 5 个工作日内向区产业部门提出竞买资格条件核实申请，由区产业部门自受理之日起 5 个工作日内提出核实意见。

重点产业用地项目用地竞买申请人在建设用地供应公

告规定的公告期内向区产业部门提出竞买资格条件审查申请的，由区产业部门自受理之日起5个工作日内提出审查意见。

第二十二条【签订产业发展监管协议】由区政府与用地竞得人签订产业发展监管协议，对双方权利义务进行约定，并于土地成交后的10个工作日内签订，产业发展监管协议将作为土地供应合同的附件。

第五章 项目后续监管

第二十三条【监管内容要求】产业发展监管协议应当包括产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保、股权变更约束、退出机制、违约责任等相关条款。重点产业用地项目可根据遴选方案增加特殊条款；部分产业用地项目可视具体情况增加用地竞得人承诺总投资额、产值与财力贡献等约束条款。

第二十四条【监管时点及核查内容】在宗地竞得第13个月、宗地项目建成投产后1年内、投产后每隔5年、租赁出让前1年内、出让（租赁）年期届满前1年等阶段，由区工业和信息化部门会同相关部门，通过自行核查或委托专业机构对协议有关约定事项的履行情况进行核查。

（一）宗地竞得后第13个月，核查内容包括前12个月内在

光明纳入统计核算的产值规模（营业收入）及财力贡献是否达标；

（二）项目建成投产后1年内，核查内容包括投资强度

是否达到承诺值、投产时间是否延误、产值规模（营业收入）及财力贡献是否达标， 产值能耗是否超标；

（三）项目投产后第6年，核查内容包括达产时间是否延误、产出效率是否达到承诺值、产值规模（营业收入）及财力贡献是否达标， 产值能耗是否超标；

（四）租赁年期届满前1年，核查项目是否达到约定的转出让条件；

土地出让期内每一个核查时点，均需核查的其他事项包括房产是否存在擅自出售、出租情况，控股股东或者实际控制人是否发生变化， 实际运营产业是否符合准入条件等。

第二十五条【后续履约核查】对履约考核未通过的，区工业和信息化部门形成核查处理意见，报领导小组办公室提请领导小组会议审定。结合企业实际情况，对于因自然灾害、政府行为、社会异常事件等不可抗力造成部分考核指标未达标的，可视具体情况分梯度处理。经领导小组会议审定的履约核查处理报告按批次报送市规划和自然资源部门汇总后报送市政府。

用地竞得人履约考核未通过的，按照协议约定，限期改正；对未按要求改正的，区工业和信息化部门有权建议由相关部门将用地竞得人、关联企业及法定代表人列入失信“黑名单”，并及时报送至市公共信用信息管理系统。

第二十六条【退出机制】按照产业监管协议、土地使用权出让合同及相关法律法规的规定，针对用地竞得人的具体违约行为，区政府有权责令用地竞得人改正并承担违约责

任。拒不改正的，区政府有权解除土地使用权出让合同、无偿收回土地。

第六章 保障措施

第二十七条【配合协作】各有关部门按照职责分工，互相配合，各负其责，共同参与产业用地项目引进及后续监管工作。

第二十八条【责任追究】区有关部门、管理机构及其工作人员未按规定履行职责或者有违反法律、法规、规章规定行为的，依照有关规定追究相关责任人的行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七章 附则

第二十九条本办法所指“财力贡献”，是指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。

第三十条【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5日止，《光明区产业用地项目引进监管实施办法》（深光府规〔2019〕7号）同时废止，由区工业和信息化部门负责解释。

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。

深圳市光明区人民政府关于印发《光明区促进绿色生态发展若干措施》的通知

各有关单位：

现将《光明区促进绿色生态发展若干措施》印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向深圳市生态环境局光明管理局反映。

深圳市光明区人民政府

2024年4月3日

光明区促进绿色生态发展若干措施

为贯彻落实习近平生态文明思想，构建光明区绿色发展新格局和生态文明建设新机制，加快建设绿色生态的世界一流科学城和深圳北部中心，根据《生态环境部 全国工商联关于支持服务民营企业绿色发展的意见》《深圳市生态环境局关于积极服务企业 推进生态环境治理能力现代化的若干资金措施》《光明区经济发展专项资金管理办法》等规定，结合光明区实际，制定本措施。

一、提升污染防治水平，强化环境安全管理

（一）推进污染防治设施改造升级。鼓励排污单位（企业、园区等）在达标排放的基础上实施污染处理设施更新改造或提标升级，提升污染防治水平。排污单位实施污染处理设施更新改造或提标升级项目的，按其获得市生态环境专项资金资助金额的50%、最高200万元给予配套资助，结合污染处理设施运行情况，资助金额分3年平均发放。

（二）提升污染源自动监控能力。支持纳入环境监管重点单位名录或排污许可证、环评批复要求安装污染源自动监控设备的企业，主动对污染源自动监控设备进行更新改造；鼓励未纳入环境监管重点单位名录且排污许可证、环评批复未要求安装污染源自动监控设备的企业，主动安装污染源自动监控设备。按其获得市生态环境专项资金资助金额的50%、最高50万元给予配套资

助，结合污染源自动监控设备运行情况，资助金额分 3 年平均发放。

（三）提升“小废水”监管水平。支持“小废水”企业按要求做好“小废水”的规范化管理工作，在“小废水”的收集、贮存、外运等关键环节安装视频监控设备并保证监控设备正常运行，提升“小废水”收集、贮存、外运等关键环节的可视化监管能力。按照光明区“小废水”企业环境管理规范化相关标准评定为优秀的企业，给予 2 万元奖励。

（四）推进环境安全标准化建设。引导企业健全环境安全管理体系，提高环境安全管理水平。属于深圳市环境风险重点管控单位，对照深圳市企业环境安全标准化建设相关要求开展环境安全标准化创建工作的，按照深圳市环境安全标准化示范企业相关评级标准，评分在 95 分以上的企业，给予 5 万元奖励。

（五）推进危险废物规范化管理。加强危险废物环境管理，实施危险废物规范化管理，提升危险废物污染防治水平。危险废物经营单位或年产危险废物 10 吨以上的企业，按照危险废物规范化环境管理相关评估标准，对厂区危险废物贮存仓库进行升级改造和规范化管理，且评估指标得满分的，按其升级改造投入金额的 50%给予奖励，最高奖励 5 万元。

二、提前布局“双碳”工作，促进低碳发展

（六）支持企业实施减碳发展。鼓励企业采取有效措施削减碳排放量，实现低碳发展。对纳入深圳市碳排放交易试点、上年

度按时履约且年度碳配额盈余达 1 千吨以上的碳排放管控单位，对超过 1 千吨额外的盈余配额量，按照 5 元/吨给予奖励。

（七）支持近零碳排放项目建设。鼓励企业积极打造近零碳排放工程，对列入深圳市近零碳排放区试点项目名单的，园区类型和企业类型项目给予 10 万元奖励，建筑类型项目给予 5 万元奖励；试点项目通过验收后，分别再给予 40 万元、20 万元奖励。

三、激发市场主体活力，提升绿色发展水平

（八）促进生态环境技术发展。鼓励企业开展生态环境技术攻关，突破一批关键核心技术，支持先进技术成果应用示范，推进生态环境保护装备产业化。对污染防治、废物减量、节能降碳、清洁生产、环境治理、生态修复等新技术、新装备、新材料、新工艺的推广应用项目，按其获得市生态环境专项资金资助金额的 50% 给予配套资助，最高配套资助 200 万元。

（九）实施工业园区“绿岛”行动。鼓励企业开展工业园区绿化建设提升，推进园区立体绿化，将工业园区打造为城市“绿岛”。新建和更新改造的工业园区按照光明区工业园区生态环境高质量高颜值建设相关指引开展绿化建设的，根据园区规模、园区绿化覆盖率、绿化建设投资额等情况实行分档奖励，给予园区建设单位最高 100 万元奖励。

四、健全环境治理手段，推进治理能力现代化

（十）推进企业环境信用体系建设。促进排污单位规范环境行为，提升环境信用等级，鼓励排污单位积极申请参加环境信用

评价。排污单位首次获评深圳市“环保诚信企业（绿牌）”并保持一年的，给予 10 万元奖励。

（十一）提升全民生态环境教育能力。鼓励企事业单位积极申报创建各类生态环境科普基地，推动环保设施面向公众开放，积极开展公众生态环境教育。对获评“国家生态环境科普基地”的，给予 30 万元奖励。对“全国中小学环境教育社会实践基地”“广东省环境教育基地”“深圳市环境教育基地”“国家自然学校能力建设项目自然学校试点”“深圳市自然学校”等，按其获得市生态环境专项资金资助金额的 50%、最高 20 万元给予配套资助。

（十二）营造良好环境守法氛围。充分利用主流媒体，加强生态环境法律法规标准、重大政策性文件的宣传解读，认真总结企业环境治理经验，及时宣传先进典型，曝光反面案例，推动企业履行好生态环境保护责任和义务。对生态环境治理作出突出贡献的企业及人员，按规定授予荣誉称号。

本措施的支持资金在光明区经济发展专项资金中列支，有关项目申报的具体条件、申报材料、申报流程等要求由深圳市生态环境局光明管理局制订《申报指南》明确。本措施自 2024 年 4 月 14 日起施行，有效期 3 年。本措施由深圳市生态环境局光明管理局负责解释。