附件1

深圳市深汕特别合作区产业项目建设用地

控制标准

（征求意见稿）

为加强深汕特别合作区产业项目建设用地管理，实现土地资源的集约利用和优化配置，促进区域经济快速发展，制定本控制标准。

本标准遵循“区别对待、分类指导、突出重点”的原则，对产业用地实施分类供应，优先保证深汕特别合作区引进的战略合作产业项目和重点发展产业项目。项目建设用地必须同时符合投资规模、投资强度、税收贡献率等指标，单位增加值能耗符合深圳市节能标准，建筑覆盖率、绿化覆盖率等指标应符合《深圳市城市规划标准与准则》《深圳市建筑设计规则（2019）》等文件规定的相关要求。已有经批准的控制性详细规划覆盖的产业片区，相关标准按照其片区规划指标执行。对于重大工业项目战略性新兴产业项目及现代服务业重大项目，可实行“一事一议”制度。

本标准是产业用地项目前置评估、资格审查和核定项目用地规模，以及签订产业投资监管协议加强项目用地后续管理，推动产业转型升级和评价用地效益的重要依据，适用于新建、改建、扩建、拆除重建工业项目及其配套工程。

一、投资规模控制标准

落户项目固定资产投资规模原则上不少于1亿元，重点引进投资规模5亿元以上项目，优先引进世界500强、中国500强以及上市公司、拟上市公司、行业龙头企业项目。

二、投资强度控制标准

落户项目固定资产投资强度原则上不低于10000元/平方米。

三、税收贡献率

落户项目税收贡献率原则上不低于900元/平方米。

四、土地产出率

落户项目土地产出率原则上不低于12000元/平方米。

五、其它控制标准

落户项目容积率、行政办公及生活服务设施用地面积和建筑面积所占比重控制标准、土地出让年限等其它控制标准需符合国家相关规定的标准，并根据深圳市规划和自然资源局深汕管理局相关规定实施。

六、其它说明

1.经深汕特别合作区产业主管部门认定，对于符合深汕特别合作区重点产业发展方向、在产业链关键环节具备优势且掌握自主核心技术的企业，其项目投资规模、投资强度、税收贡献率可根据实际情况适当下浮，原则上最高幅度不超过30%。市级重点产业项目、市级总部项目及市政府同意开展遴选的其他项目不受本控制标准限制。

2.本控制标准自2021年11月1日起施行，由深圳市深汕特别合作区科技创新和经济服务局负责解释。

附件：控制标准应用说明

一、指标解释

1.投资强度：项目用地范围内单位土地面积上的固定资产投资额。反映单位土地上项目固定资产投资情况，以元/平方米表示。

计算公式：投资强度=项目固定资产总投资÷项目总用地面积。

其中项目固定资产总投资包括厂房、设备和地价款。

2.税收贡献率：项目用地范围内单位面积年纳税额，以元/平方米表示。

计算公式：税收贡献率=项目达产后的年纳税总额÷项目总用地面积。

3.土地产出率：项目用地范围内单位土地面积上的主营业务收入，反映单位土地上项目的产出情况，以元/平方米表示。

计算公式：土地产出率＝项目达产后的年产值÷项目用地的占地面积。

二、适用范围

本控制标准适用于深汕特别合作区全区域范围，项目的投资强度、税收贡献率、土地产出率原则上应不低于本控制标准，并在产业监管协议中予以明确。