附件2

关于《深圳市深汕特别合作区产业项目建设用地控制标准》的编制说明

（征求意见稿）

一、编制意义

为加快推进深汕特别合作区的开发建设，提升招商引资质量，提高土地资源集约节约利用水平，优先保证深汕特别合作区引进重点发展产业项目，特制定《深圳市深汕特别合作区产业项目建设用地控制标准》（以下简称《控制标准》）。

二、编制依据

根据自然资源部《工业项目建设用地控制指标（征求意见稿）》（2021年）、《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（2019）》、《深圳市工业项目建设用地控制标准》，结合深圳市宝安区、坪山区等区以及合作区周边城市工业项目建设用地控制标准制定。

三、编制过程

（一）2019年11月，深汕特别合作区科技创新和经济服务局委托综合开发研究院（中国·深圳）开展《控制标准》项目研究工作。

（二）2020年2月，编制小组完成《控制标准》初稿。

（三）2020年4月，根据吴曲波副书记对《深圳市深汕特别合作区产业发展规划（2020-2035年）》的修改意见，结合收集整理的反馈意见，对《控制标准》进行修改与完善。

（四）2020年12月，根据蔡转弯副主任对《深圳市深汕特别合作区产业发展规划（2020-2035年）》的修改意见，结合《深圳市深汕特别合作区产业导向目录（2021年版）》编制小组对《控制标准》进行修改完善，形成了《控制标准》（修改稿）。

（五）2021年3月，区科技创新和经济服务局根据各单位第一轮修改意见形成了《控制标准》（征求意见稿），并征求第二轮意见。

（六）2021年4月，区科技创新和经济服务局根据各单位第二轮修改意见完善《控制标准》，并征求法务意见。

（七）2021年5月，修改完善《控制标准》终稿并准备上会事宜。

四、主要内容

（一）投资规模

落户项目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

落户项目投资强度原则上不低于10000元/平米。

（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

对符合相关要求企业项目的控制标准可根据实际情况适当下浮。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。

五、相关市区控制标准对比

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地区 | 文件 | 投资强度（元/平米） | 土地产出率（元/平方米） | 税收贡献（元/平米） |
| 深圳市 | 深汕特别合作区（2021年） | 10000 | 12000 | 900 |
| 深圳市工业项目建设用地控制标准 | 2150-18000 | 1000-17400 | 300-6000 |
| 宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则（2019年） | 20000 | 20000 | 1400 |
| 坪山区重点产业项目建设用地控制标准（2020） | 15000 | 20000 | 1200 |
| 惠州市 | 惠阳区产业投资项目管理实施意见（2019） | 5500 | 12000 | 1000 |
| 中韩（惠州）产业园起步区工业项目准入条件（2020-2021年） | 9000 | 18000 | 825 |
| 汕尾市 | 汕尾高新技术产业开发区红草园区项目准入条件(试行)（2019） | 9000 | 7500 | 450 |
| 河源市 | 河源市高新区工业项目准入条件（2020年） | 6000 | 7500 | 450 |
| 河源江东新区新引进项目准入管理办法（试行）（2017） | 3750 | 6000 | 300 |

注：相关市区控制标准详见附件

附件

一、国家相关标准

**（一）《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）**

2008年，国家出台《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）文件，对工业用地项目的投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等土地利用控制性指标进行了明确说明。

文件把全国各地土地分成了十五等，每个等级按照不同的投资强度等指标进行指导，等级越低指标越高。其中深圳市（福田区、罗湖区、南山区、盐田区）为第三等；深圳市宝安区为第四等；深圳市龙岗区为第五等；汕尾城区为第八等；海丰县为第十等。

就投资强度而言，三等、四等地区的标准为八等地区的1.7倍、十等地区的2.5倍。五等地区的标准为八等地区的1.4倍、十等地区的2.0倍。

**（二）《工业项目建设用地控制指标（征求意见稿）》（2021年版本）**

2021年3月，国家自然资源部修订了《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）文件，形成了《工业项目建设用地控制指标（征求意见稿）》（2021年版本）向社会公开征求意见。并对工业行业分类、战略性新兴产业分类、先进制造业分类以及城镇土地等别等进行的更新调整和完善。

第一，工业行业分类按《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）执行；战略性新兴产业分类按《战略性新兴产业分类（2018）》（国家统计局令第23号）执行，先进制造业分类按《新产业新业态新商业模式统计分类（2018）》（国统字〔2018〕111号）执行。土地等别按照依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）制定的城镇土地等别执行。

第二，关于投资强度指标，土地等级仍然是十五等，每个等级之间的投资强度指标在缩小，而且行业不同倍数关系也不同；增加的战略性新兴产业、先进制造业项目固定资产投资强度的标准，在工业项目基础上按照对应的行业整体上浮5%-10%。

第三，关于行政办公及生活服务设施用地所占比重指标，在工业项目用地范围内必须严格执行用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%；单体大型工业项目，按照工业用地落实用途的战略性新兴产业、先进制造业项目，项目用地范围内可以增加研发、创意、设计、检测、中试设施，增加的建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。

二、深圳市产业投资强度

《深圳市工业项目建设用地控制标准（2012版）》将深圳市分为两类地区：一类地区标准适用于罗湖区、福田区、南山区、盐田区，以及深圳高新区各园区；二类地区标准适用于宝安区、龙岗区、光明新区、坪山新区、龙华新区和大鹏新区，不含深圳高新区各园区。

三、宝安区相关标准

《宝安区重点产业项目和总部项目遴选及用地保障实施细则（2019年）》，重点产业项目产业监管协议中应当明确各项监管指标，具体包括：

1.项目承诺投资强度（投资总额/占地面积）不少于20000元/平方米；

2.项目承诺土地产出率（单个监管期内年均营业收入/占地面积）不少于20000元/平方米；

3.项目承诺税收强度（单个监管期内年均实缴纳税额/占地面积）不少于1400元/平方米；

4.项目承诺单位增加值能耗，符合深圳市节能标准。

四、龙岗区相关标准

2019年龙岗区出台《龙岗区工业项目建设用地控制标准（试行）》对行政辖区内工业项目建设用地规划及建设划定了明确的标准。按照工业园区的规模分类，可分为中小型园区（小于10万平方米）和大型园区（大于等于10万平方米）：

投资强度（因考虑M1和M0因素，投资强度指标未包含地价）、产值能耗指标不区分大小园区。

土地产出率（增加值/占地面积）、地均纳税额、容积率等三大指标，中小型园区是大型园区的1.18倍。

土地产出率和地均纳税额两类指标，可根据不同区域乘以不同的系数进行修正。

|  |  |
| --- | --- |
| 区域 | 修正系数 |
| 园山、坪地 | 1.0 |
| 横岗、龙岗、宝龙 | 1.5 |
| 平湖、布吉、吉华、南湾、龙城 | 2.0 |
| 坂田 | 3.0 |

五、坪山区相关标准

《坪山区重点产业项目建设用地控制标准（2020）》

本控制标准适用于区级重点产业项目，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，并在遴选方案和产业监管协议中予以明确。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。

制造业标准：①投资强度≥15000元/平方米，②税收贡献率≥1200元/平方米，③土地产出率≥20000元/平方米 。

生产性服务业控制标准：①投资强度≥12000元/平方米，②税收贡献率≥1200元/平方米，土地产出率≥20000元/平方米。

六、惠州惠阳区相关标准

《惠州市惠阳区产业投资项目管理实施意见2019》

1.投资强度：精细化工业不低于4000元/平方米；汽车零部件及装备制造业不低于5500元/平方米；电子信息业及其他类型工业不低于5500元/平方米。

2.单位产值：精细化工业不低于15000元/平方米；汽车零部件及装备制造业不低于12000元/平方米；电子信息业及其他类型工业不低于15000元/平方米。

3.单位税贡：落户永湖镇、良井镇、平潭镇的项目不低于1000元/平方米；落户沙田镇、镇隆镇的项目不低于1100元/平方米；落户淡水街道、秋长街道、三和街道、新圩镇的项目不低于1200元/平方米。

七、惠州中韩（惠州）产业园相关标准

《中韩（惠州）产业园起步区工业项目准入条件（2020-2021年）》

1.投资强度（单位土地面积上的固定资产投资额，主要包括厂房、设备和地价款）：原则上不低于9000元/平方米。

2.产值（工业企业在一定时期内生产的工业最终产品和提供工业性劳务活动的总价值量）：原则上不低于18000元/平方米，按照项目投产后3年内最高年度核算。

3.税收贡献（单位土地面积上的企业纳税额，主要包括企业所得税、增值税、个人所得税、城市维护建设税等，含出口免抵税额，不含进口环节的关税及增值税）：原则上不低于825元/平方米。

4.容积率：2.0-3.5。

5.项目自不动产权证证载之日起计，承诺3年内须获得国家高新技术企业证书。

八、汕尾高新区红草园区相关标准

《汕尾高新技术产业开发区红草园区项目准入条件(试行)（2019）》

1.投资规模：新引进项目投资规模原则上不少于1亿元，重点引进投资规模5亿元以上的项目，优先引进世界500强、中国500强及上市公司、拟上市公司、行业龙头企业、高新技术企业项目。

2.投资强度：入园工业生产性项目投资强度一般不低于约6000元/平方米。新兴战略性产业投资强度一般不低于9000元/平方米。

3.效益要求：入园项目产值原则上一般工业生产性项目要求量产后年产值不低于7500元/平方米，新兴战略性产业项目不低于10500元/平方米；年创税总额不低于450元/平方米。

4.容积率：工业项目容积率控制在2.0以上。

5.节能环保：产值综合能耗原则上不大于0.15吨标煤/万元。

九、河源高新区相关标准

《河源市高新区工业项目准入条件（2020年）》：

1.项目符合国家、省、市、区有关环境保护等方面的要求及规定。

2.符合高新区产业发展目录及重点发展产业方向，主要是电子信息、精密机械制造、先进制造、智能装备、军民融合、新能源、新材料等。

3.须在高新区注册设立独立法人公司，并在市市场监管局高新区分局、高新区税务局等部门注册登记。

 4.购买工业用地的项目，在符合以上3个条件的基础上，且经济效益指标须达到：投资强度6000元/平方米以上、产出强度7500元/平方米以上、税收强度450元/平方米以上。

十、河源江东新区相关标准

《河源江东新区新引进项目准入管理办法（试行）2017》

1.工业项目建筑容积率为1.4—1.8，重型设备、模具、机械制造企业可放宽到1.0；建筑密度40—50%；绿化率不超过约20%，项目开发建设的各项经济技术指标应符合片区城市规划的要求。所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。

2.落户工业项目投资强度原则上不低于3750元/平方米，对成长性强、效益好、税收贡献大的项目可放宽到3000元/平方米。

3.项目投产后每亩工业用地年产值需达到6000元/平方米以上。

4.项目投产后每亩工业用地年产出各类税收需达到300元/平方米。