**附件1**

**深圳市福田区工业区块线管理实施细则**

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条**【制定依据】为进一步规范福田区工业区块线管理，加强工业用地保护，稳定中长期福田工业用地总规模，保障工业发展空间，提高工业用地利用效率，根据《深圳市工业区块线管理办法》（深府规〔2018〕14号，以下简称《管理办法》），结合福田区构建“一核三带一轴”、发展八大产业组团的目标定位和实际，制定本实施细则。

**第二条**【名称范围定义】本细则所称工业区块线（以下简称“区块线”）是指经深圳市人民政府（以下简称“市政府”）批准公布的福田区工业区块范围界限，总规模不少于2.88平方公里。

一级线是指为保障城市长远发展而确定的工业用地管理线，主要包括现状工业基础较好、集中成片、符合城市规划要求的用地。

二级线是指为稳定城市一定时期工业用地总规模、未来逐步引导转型的工业用地过渡线，主要包括位于基本生态控制线外、现状工业基础较好，虽在城市规划中确定为其他用途，但近期仍需保留为工业用途的用地。

**第三条**【适用范围】本细则适用于区块线的调整程序、工业用地管理、产业项目监管、租赁转让、建筑监管、产业退出等产业全过程监管工作。

**第二章 区块线的调整**

**第四条**【区块线调整原则】区块线局部调整遵循“严守总量、提质增效、产城融合、刚性管控”的原则开展。单个区块内的工业用地面积，原则上不低于该区块总用地面积的60%，如确需安排重要的公共服务设施等项目，应保持全区区块线范围总量平衡，保证全区工业区块线内工业用地面积不低于区块线总用地面积的60%，如无法满足，则需编制局部调整方案，保障总量平衡。

一级线调整要求：

（一）每年新增整备用地中用于工业用地的比例不低于30%，并由区土地整备部门报市规划和自然资源局福田管理局纳入一级线管理。

（二）一级线内规划工业用地应予以严格保护，除因公共利益需要，原则上不得调整为其他非工业用途。

二级线调整要求：

（一）二级线内现状工业用地如需开展以居住、商业为主导功能的城市更新或土地整备，需按局部调整程序调出区块线，并按照批准的城市规划予以实施。

（二）二级线内现状工业用地在《管理办法》有效期内应予以保留，除因公共利益需要，以及为促进产城融合确需安排的会议展示、商业零售、餐饮酒店等配套设施外，原则上不得作为其他非工业用途。

（三）二级线内现状工业用地如需开展以工业为主导功能的城市更新或土地整备，应按程序调整城市规划，并纳入一级线进行管理。

**第五条**【区块线局部调整方案的报审程序】一级线调整含一级线范围调整、减少一级线规模并增加二级线规模。二级线调整含二级线范围调整、增加一级线规模并减少二级线规模。

报审程序如下：

（一）城市更新项目和土地整备项目涉及的区块线调整，由区城市更新和土地整备局牵头组织编制局部调整方案；其他项目涉及的区块线调整，由市规划和自然资源局福田管理局牵头组织编制局部调整方案。

（二）各牵头部门就局部调整方案征求区发改局和区工信局意见。

（三）各牵头部门就局部调整方案和区发改局及区工信局意见，提交市规划和自然资源局福田管理局，由其出具审核意见。

（四）市规划和自然资源局福田管理局报区规划土地业务会审议。

（五）市规划和自然资源局福田管理局报区政府常务会议审定。

（六）区块线调整方案应在审定前，由市规划和自然资源局福田管理局通过市主要新闻媒体向社会公示，公示期不少于7个自然日。

（七）涉及二级线调整的，由区政府审批并报市政府备案；涉及一级线调整的，由区政府提出调整方案报市规划和自然资源部门，经市规划和自然资源部门会同市工业和信息化部门审查后，报市政府批准。

（八）调整方案经市政府批准或备案之日起30个自然日内，由市规划和自然资源部门在门户网站上公布。

属城市更新项目的，一级区块线内工业用地应在完成区块线局部调整程序之后申报更新单元计划，二级区块线内工业用地的区块线局部调整方案可与更新单元计划同步申报，在更新专项规划报文前，应完成区块线的局部调整程序。

**第六条**【建立工业用地台账】市规划和自然资源局福田管理局对工业区块线内各类工业用地的占比及用途调整建立台账。包括每块普通工业用地、新型产业用地、以产业为主导方向的发展备用地、现状工业用地等具体面积及占比；每块工业区块的土地权属、空地情况等。台账报市规划和自然资源部门纳入“一张图”系统，及时更新，作为规划调整或审批的参考依据。

**第三章 区块线范围内的开发建设**

**第七条**【控制M1改M0】由区产业规划主管部门区发改局开展产业导入工作，区发改局依据区产业宏观规划明确城市更新项目产业主办部门。因产业发展需要，经征求区发改局和各产业部门意见后，区块线内普通工业用地方可按程序调整为新型产业用地。

**第八条**【编制产业发展规划】区发改局根据市相关产业规划和产业发展导向，结合福田区产业发展特点和趋势，编制区产业发展规划，明确重点产业发展指导目录。

**第九条**【工业上楼】对区块线内新供应的工业用地和建设的新型产业类城市更新用于智能装备、先进电子产品制造、集成电路、光机电一体化、生物医药、新材料、医疗器械等先进制造业生产性厂房的项目，鼓励增加楼层承重及配套物流设施。鼓励在新型产业用地上建设无污染生产厂房，并按《管理办法》的要求，增加楼层承重及配套物流设施。使供应的产业空间能够切实满足实际生产的需求。

**第十条**【严格控制供地】严禁向禁止类工业项目供地，限制发展类产业禁止投资新建项目和简单扩大再生产,只能进行技术改造。对不符合产业政策和土地利用规划，不符合安全生产和环保距离要求，生产工艺装备落后、清洁生产水平低下、污染治理设施不符合要求、污染物不能稳定达标排放的企业，予以清退淘汰。

**第四章 区块线范围内的项目监管**

**第十一条**【产业监管】产业主办部门与招拍挂出让用地竞得企业、城市更新项目实施主体签订产业发展监管协议，对区块线内引进产业项目的产业准入、综合绩效评估、租赁转让、股权变更、产业退出等产业全过程进行监管；对招拍挂出让产业用地上的投资强度、产出效率等各类经济指标进行约束；并在产业发展监管协议中约定相关违约责任。市规划和自然资源局福田管理局和区城市更新和土地整备局在与项目实施主体签订土地出让合同时，应将产业发展监管协议作为土地出让合同的附件。

产业主办部门会同相关单位、会计师事务所、律师事务所定期组织对产业发展监管协议履行情况进行核查，并落实核查处理意见。由区政府统筹后将履约核查处理情况报告按批次报送市政府。严格把控引进项目开竣工进度、达产后产值和税收，提高引进项目的质量。

**第十二条**【转让监管】一级线内工业用地的转让或地上工业楼宇分割转让，受让方应当是从事制造业的生产、研发、设计等环节的工业企业或从事科技服务、信息服务等的生产性服务业企业，并有3年以上合法纳税记录（或投资方有合法纳税记录）。出让方应将拟受让企业的生产资质、纳税证明等相关材料报区工信局审核。凭区工信局出具的审核文件到不动产登记部门办理交易相关手续，对审核未通过的，相关部门不予办理交易手续。

**第十三条**【建筑过程监管】在新建工业项目和产业类城市更新项目的建筑方案设计核查和工程规划许可环节，区规划和自然资源主管部门和城市更新主管部门应要求设计单位严格按相关规范落实厂房平面布局、套内建筑面积、层高、货梯、厂区物流组织等内容设计，确保产业空间回归实体制造业本质。

区住房建设局应在施工报建环节加强监管，要求施工图审查单位在建筑施工图纸审查阶段加强层高、荷载等要素的审查；在施工图审查合格证书中明确层高、荷载等符合《管理办法》要求的结论；在项目建设和竣工验收阶段加强建筑质量和安全监督检查，确保项目建设严格按图施工。

工业项目进行改建、扩建的，其配套设施应同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

**第十四条**【建筑验收后及违建监管】在规划验收前，由市规划和自然资源局福田管理局和区城市更新部门按照各自职责对已核发的《建设工程规划许可证》进行批后监管。市规划和自然资源局福田管理局和区城市更新部门依据各自职责及相应的《土地使用权出让合同》对用地的开竣工期及规划验收进行监管；产业主办部门按照产业引进的相关规定及《产业发展监管协议》对工业用地建成后的实际用途进行监管。

区规划土地监察局在规划验收后定期巡查批准项目的建筑形态、建筑设计、配套比例等指标，定期将巡查情况报区政府。市规划和自然资源局福田管理局和规划土地监察局依据《深圳市规划土地监察条例》及相关法律法规对工业用地的违法开发建设行为进行监管，对擅自改变出让合同规定的工业用途和条件开发利用土地的，依据《管理办法》执行。

**第五章 附则**

**第十五条**本细则自2019年 月 日起实施，有效期4年。本细则实施后，区政府之前出台的相关政策文件与本细则有不一致或抵触的，以本细则为准，法律、法规及上级机关另有规定的除外。

**第十六条**本细则由区工信局负责解释，未规定或未详尽事项依据《管理办法》执行。