关于《南山区总部项目遴选及用地供应实施办法（征求意见稿）》的起草说明

自2016年我市实行“强区放权”改革之后，总部项目遴选的启动权限下放区级政府。为配套完善我区总部项目遴选及用地供应的实施办法，根据《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》（深府规〔2017〕7号）、《深圳市总部项目遴选及用地供应实施办法》（深府规〔2018〕1号），结合我区实际情况，我局组织起草了《南山区总部项目遴选及用地供应实施办法》（以下简称《总部项目实施办法》）的征求意见稿，完善我区总部项目遴选及用地供应政策。现就有关起草情况说明如下：

一、起草背景

2018年5月，市政府办公厅印发《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号）。提出总部项目遴选机制，并且在**准入门槛、面积配置标准、监管办法**等方面已经作出了详细的规定。但在**尽职调查、遴选流程、用地出让、监管程序**等方面没有细化的操作规程。

同时，在近几年的实际操作中，我区存在遴选标准和申报材料不统一、前期把关不严、监管主体和程序不完善、退出机制不顺畅等问题。为便于总部项目遴选以及用地供应工作的开展，规范各部门职责和工作流程。根据2019年8月16日区遴选领导小组会议精神，我局起草了《总部项目实施办法》，有效期四年，与市级文件相衔接，具体条款由区遴选小组办公室负责解释。

二、起草原则

1.科学性原则。根据我区重点产业项目发展趋势和产业监管的要求，科学规定遴选办法和用地供应规则。

2.刚性原则。根据市级相关办法的监管要求，进一步提出符合我区实际情况的监管原则和要求。

3.可行性原则。制定的遴选办法、土地供应规则及监管措施符合我区实际情况，切实可以落实。

三、起草过程

为确保圆满完成起草任务，我局制定了详细的工作方案，严格按照方案有序开展工作。前期深入开展调研、广泛收集资料，并对相关资料全面梳理分析。多次召开会议研究讨论《总部项目实施办法》的总体框架、重点内容，并征求了法律顾问及各部门意见。经过反复研究、多次讨论，不断打磨润色后定稿。

四、主要内容和特点

《重点产业项目实施办法》共三十三条，其主要内容和特点有以下几个方面：

1、明确了区遴选领导小组和区招拍挂领导小组的组成和职责。

2、明确了具体的适用范围，确定了“总部企业”“总部项目”“总部用地”的内涵和外延，并明确了独立或联合申请总部用地的方式。

3、**严格按照市级文件**明确了可以依据本办法申请总部项目用地的企业应当符合的具体资格条件和面积配置标准。

4、明确了总部项目遴选的项目牵头单位和遴选的所有环节程序，如企业申请、材料提交、尽职调查、初步审查、遴选方案审定、备案与公示等。并规定了遴选方案的一年有效期。

5、明确了负责项目规划设计条件研究、竞买资格条件审查、制定土地出让方案、申请用地批复和委托交易中心挂牌交易的具体职能部门。

6、明确了切实可行的监督管理措施，包括签订《产业发展监管协议》的责任主体和监管主体、协议下的考核指标与核查的阶段、考核未通过的后果及可能采取的措施等。

7、鼓励联合竞买，预设退出机制。明确了联合竞买相关流程和规则，以及联合体各成员单位需要签订的系列合同文件。同时，考虑到联合竞买项目在各个阶段可能有企业退出的情况，专门设定了联合申请项目的退出机制，对各个阶段企业退出的处理方式进行了规定。

8、明确了责任追究的内容。参考《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》的相关规定，规定了竞买申请人、竞得人、政府有关部门、管理机构及其工作人员违法违规的处罚措施。

南山区发展和改革局

2020年4月26日