**南山区总部项目遴选及用地供应**

**实施办法**

（征求意见稿）

## 第一章 总则

**第一条** 为贯彻粤港澳大湾区发展规划和深圳市建设中国特色社会主义先行示范区的战略部署，推进土地供给侧结构性改革，加快南山区总部项目的遴选及用地供应，依据《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》（深府规〔2017〕7号）（以下简称《总部企业实施办法》）、《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号）（以下简称《总部用地供应管理办法》）等有关规定，结合南山区实际情况，制定本办法。

**第二条** 南山区总部项目遴选及用地供应，以及用地意向属于南山区的深圳市市级总部项目的用地供应，适用本办法。

**第三条** 本办法所称的“总部企业”，是指根据《总部企业实施办法》，由市发展改革部门核实或市政府审定的企业。本办法所称“总部项目”是指根据《总部用地供应管理办法》，符合深圳市总部企业用地申请条件，且在南山区范围内单独或联合申请商业服务业用地建设总部大厦的项目。本办法所称的总部用地，是用于建设总部大厦的商业服务业用地（C）。

**第四条** 符合本办法规定条件的企业，可以独立或联合申请总部项目用地，总部用地采取挂牌出让方式供应。

**第五条** 总部用地出让应当遵循以下原则：

（一）坚持公开、公平、公正；

（二）坚持节约集约用地；

（三）坚持用地规模与企业贡献相匹配；

（四）坚持企业自用为主。

## 第二章 总部项目条件

**第六条** 总部企业注册地在南山区，符合下列条件（一）（四）的可以单独或联合申请总部项目用地，符合条件（二）（三）的只能联合申请总部项目用地，并由区发展改革局协助企业向市发展改革委申请总部企业认定：

(一）在本市注册且持续经营1年（含）以上，上年度纳入本市统计核算的产值规模（营业收入）不低于20亿元（人民币，下同）且形成地方财力不低于4000万元，或上年度纳入本市统计核算的产值规模（营业收入）不低于15亿元且形成地方财力不低于6000万元，或上年度纳入本市统计核算的产值规模（营业收入）不低于10亿元且形成地方财力不低于8000万元；

（二）在本市注册但经营不满1年，实缴注册资本不低于5亿元，且其控股母公司总资产不低于100亿元，上年度产值规模（营业收入）不低于100亿元，并与市政府签订合作协议，承诺次年纳入本市统计核算的产值规模（营业收入）不低于50亿元且在本市形成的地方财力不低于6000万元；

（三）由原注册地新迁入本市的企业，上年度产值规模（营业收入）不低于50亿元，并与市政府签订合作协议，承诺在本市实缴注册资本不低于5亿元，迁入次年纳入本市统计核算的产值规模（营业收入）不低于50亿元且在本市形成的地方财力不低于6000万元；

（四）符合深圳产业发展战略和产业政策，具有重大产业支撑作用，经市政府批准，并与市政府签订合作协议的总部企业。

**第七条** 符合第六条第（一）项规定条件的总部企业，可以按照以下要求独立申请总部用地：

（一）上年度在本市形成地方财力达到2 亿元的金融类总部企业，可申请不超过3 万平方米的建筑面积。上年度在本市形成地方财力超过2 亿元的，每增加700 万元，可增加1000 平方米的建筑面积；承诺自申请总部项目遴选之后5 年内（含申请年度），年均形成地方财力超过上年度部分，每增加700 万元，可增加1000 平方米的建筑面积。上述累计总建筑面积不超过20 万平方米。

（二）上年度在本市形成地方财力达到1 亿元的非金融类总部企业，可申请不超过3 万平方米的建筑面积。上年度在本市形成地方财力超过1 亿元的，每增加350 万元，可增加1000 平方米的建筑面积；承诺自申请总部项目遴选之后5 年内（含申请年度），年均形成地方财力超过上年度部分，每增加350 万元，可增加1000 平方米的建筑面积。上述累计总建筑面积不超过20 万平方米。

**第八条** 符合第六条规定条件的总部企业可以按照以下要求联合申请总部用地：

（一）含金融类总部企业联合体，承诺自申请总部项目遴选之后5 年内（含申请年度），年均形成地方财力达到2 亿元的，可联合申请不超过3 万平方米的建筑面积。承诺年均形成地方财力超过2 亿元部分，每增加700 万元，可增加1000 平方米的建筑面积。每家总部企业可申请建筑面积最高不超过20 万平方米。

（二）不含金融类总部企业联合体，承诺自申请总部项目遴选之后5 年内（含申请年度），年均形成地方财力达到1 亿元的，可联合申请不超过3 万平方米的建筑面积。承诺年均形成地方财力超过1 亿元部分，每增加350 万元，可增加1000 平方米的建筑面积。每家总部企业可申请建筑面积最高不超过20 万平方米。

## 第三章 遴选程序

**第九条**  区政府成立区遴选小组，负责遴选确定总部项目。区遴选小组由区委书记担任组长，区长担任常务副组长，分管发展改革、规划和自然资源及相关产业主管部门的副区长担任副组长，成员由区发展改革局、科技创新局、工业和信息化局、司法局、财政局、住房建设局、文化广电旅游体育局、统计局、城市更新和土地整备局、重点片区规划建设管理中心、市规划和自然资源局南山管理局组成办公室设在区发展改革局，负责承担区遴选小组日常工作。

区遴选小组主要承担以下职责:

（一）审定总部项目遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件；

（二）研究应报请区遴选小组审定的其他事项。

**第十条** 区产业主管部门负责总部项目遴选的初步审查工作，为项目牵头单位。项目牵头单位按以下方式确定：

（一）金融类、先进制造业、重点服务业、商贸流通类项目以及联合申请项目为区工业和信息化局；

（二）高新技术类项目为区科技创新局；

（三）建筑业类项目为区住房建设局；

（四）文化产业类项目为区文化广电旅游体育局；

（五）其他项目按其所属类别及区政府工作分工确定。

**第十一条** 项目牵头单位按以下程序开展总部项目的初步审查工作：

（一）受理企业提交的申报材料，审核资料的完整性和资格条件；

（二）自主或委托第三方开展尽职调查，对项目的必要性和各项承诺的可行性出具专业意见；

（三）召集区发展改革局、统计局等部门与申请企业议定产业发展监管协议的相关条款；

（四）将初步审查通过的相关资料报送区遴选小组办公室。

（五）初步审查未通过的，应及时告知申请企业补充提供资料。

**第十二条** 企业申请总部用地需提交的材料包括：

（一）总部项目用地申请报告（包括但不限于企业基本情况、股权架构、现有人员规模及办公面积、企业未来业务发展和产值税收规划、未来办公人员规模、申请理由、拟申请建筑面积、用地意向区位、用地功能、企业涉诉情况等内容）；

（二）财务报告（企业近1年经审计的财务报告，近3年纳入深圳市和南山区统计的产值营收情况以及缴纳的税收情况，以及未来5年的贡献测算说明）；

（三）深圳市总部企业资格认定证明材料；

（四）与市政府签订的合作协议或市政府签批的文件材料（如有）；

（五）联合申请用地的，需提交由联合体各成员签署的联合申请用地协议书，协议书应当约定联合体各成员的建设用地使用权及建筑物产权分配比例及各成员间的权利、义务等内容；

（六）项目牵头单位要求的其他材料。

**第十三条** 区遴选小组办公室根据项目牵头单位提供的资料制定总部项目遴选方案，征求各成员单位意见后报区遴选小组审定。

**第十四条** 区遴选小组审议通过的总部项目，区遴选小组办公室按以下程序开展工作：

（一）报市发展改革委汇总上报市遴选领导小组审定；

（二）做好市遴选领导小组参会和汇报准备；

（三）对市遴选领导小组审定通过的项目在深圳特区报及深圳政府在线网站等媒体进行公示5个工作日，对公示期间的反馈意见进行收集处理，如有重大变更应按程序重新遴选。

（四）将完成公示的项目转市规划和自然资源局南山管理局、区重点片区规划建设管理中心、城市更新和土地整备局等部门开展土地出让相关工作。

（五）遴选方案有效期1年，自公示结束之日起算。在有效期内完成土地出让方案审定。总部项目遴选期间意向用地单位不得变更控股股东或实际控制人。

## 第四章 用地供应

**第十五条** 区政府成立土地招拍挂工作领导小组，负责总部项目的土地供应，土地招拍挂工作领导小组成员与区遴选小组成员一致。

**第十六条** 区城市更新和土地整备局负责高新区北区等城市更新和土地整备移交用地的规划设计条件研究；区重点片区规划建设管理中心负责其他区域的规划设计条件研究；项目牵头单位作为资格审查部门；规划和自然资源部门负责制定土地出让方案、向区政府申请用地批复和委托交易中心挂牌交易等。

**第十七条** 竞得人凭成交确认书与区政府授权的项目牵头单位签订产业发展监管协议。产业发展监管协议中规定需要全部或部分收回土地、建（构）筑物情形及处置措施的相关条款，应当一并在土地供应合同中明确。

**第十八条** 联合竞买的各成员单位须签订《南山区联合竞买及合作建设协议书》、《项目办公楼楼层分配方案》、《资金共管账户管理协议》等文件。项目牵头单位负责统筹协调工作。

**第十九条** 总部项目用地出让期限为30年，总部大厦中不低于60%的建筑面积全出让年期内不得转让（以下称自用部分建筑），其余部分为非自用部分建筑。非自用部分建筑允许租售，其中办公用房比例不低于50%，并由区重点片区规划建设管理中心、城市更新和土地整备局等规划设计条件研究单位确定具体比例。非自用办公用房作为政策性优惠商业办公用房由受让单位租售，最高售价和最高租金为申请销售和出租时市场评估价的70%，租售对象为南山区政府认定的产业链上下游企业，并接受区政府的产业监管。除办公用房外的非自用部分建筑，在5年承诺期届满，产业发展监管协议履约考核通过后方可转让。总部项目用地上配套建设的商务公寓全出让年期内不得转让。联合建设总部的，各总部企业的自用部分建筑面积按照联合体各成员的建设用地使用权及建筑物产权比例进行分配。

## 第五章 产业发展监管

**第二十条** 区政府授权项目牵头单位作为监管责任部门，负责与竞得人签订产业发展监管协议，联合竞得土地的，应当与各竞得人分别签订产业发展监管协议。并对产业发展监管协议的履约情况进行定期或不定期核查，实行“全方位、全年限”监管机制。

**第二十一条** 总部项目的产业发展监管协议标准文本参照上级部门正式印发的执行。项目牵头单位可结合我区实际情况，在产业发展监管协议标准文本中增设注册地、统计关系、年度考核要求等条款。产业发展监管协议应当并作为土地供应合同的附件。

**第二十二条** 区牵头单位根据总部企业发展要求，在承诺期（5 年）届满后1 年内、承诺期届满后每隔5 年、出让期届满前1 年内等阶段对产业发展监管协议的约定事项进行履约核查。履约考核未通过的，项目牵头单位组织规划和自然资源、市场质量监管、税务、证监、信用监管等部门依法依约进行处置，并形成履约核查处理报告报区遴选小组办公室，区遴选小组办公室汇总后报市遴选小组办公室。联合竞得土地的，项目牵头单位对各建设用地使用权人分别进行考核，如履约考核未通过的，各建设用地使用权人分别承担违约责任。

**第二十三条** 建设用地使用权以及附着于该土地上的建（构）筑物及其附属设施不得以股权转让或变更的方式变相转让。股权转让是指导致企业控股权或实际控制权发生变更的转让。

**第二十四条** 符合法律法规规定、建设用地使用权出让合同和产业发展监管协议约定的应当解除建设用地使用权出让合同情形的，建设用地使用权可以无偿收回，地上建（构）筑物补偿方式应当在建设用地使用权出让合同中事先约定。

**第二十五条** 项目牵头单位将履约考核未通过的企业、关联企业及法人代表列入失信“黑名单”，并及时报送至市公共信用信息管理系统，由各部门依照职责分工，依法依规实施联合惩戒。在联合惩戒期限内，重点在政府采购、建设工程招投标、政府资金扶持、城市更新、土地竞拍等方面对失信主体予以限制。

**第二十六条** 联合申请项目的退出机制：

（一）遴选期退出。在遴选阶段有企业退出的，若退出企业对应建筑面积未超过总建筑面积50%的，重新遴选符合条件的企业进行替补；若退出企业对应建筑面积合计超过总建筑面积的50%，则遴选方案作废。

（二）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，退出企业对应建筑面积不超过项目总面积【50%】，且剩余联合体成员单位不少于【2】家，则退出企业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，或退出企业对应面积超过项目总面积【50%】（不含本数），或退出后剩余联合体成员单位不足【2】家的，则该项目用地出让终止。涉及修改土地出让方案和出让公告的，市规划和自然资源局南山管理局启动中止出让程序，重新报批后挂牌。

**第二十七条** 建设用地使用权人因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地供应合同并申请退还土地的，建设用地使用权人报经区土地招拍挂领导小组批准后，分别按以下约定，退还部分建设用地出让价款（不计利息），收回建设用地，地上建（构）筑物的补偿方式在土地供应合同中予以明确：

（一）超过土地供应合同约定的开工建设日期但未满1年向出让人提出申请的，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人；

（二）超过土地供应合同约定的开工建设日期1 年但未满2年向出让人提出申请的，按照规定征收土地闲置费后，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还建设用地使用权人。报经区土地招拍挂领导小组未获批准的，建设用地使用权人应继续履行土地供应方案；拒不履行的，建设用地和地上建（构）筑物及其附属设施按照约定无偿收回；涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

## 第六章 责任追究

**第二十八条** 竞买申请人采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞买资格的，按照建设用地供应公告要求取消竞买资格并予以公告；已被确定为竞得人的，按照建设用地供应公告要求取消竞得资格并予以公告，确认竞得结果无效，已缴纳的竞买保证金不予退还；已签订土地供应合同的，依法解除合同，收回建设用地，并追究违约责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第二十九条** 竞得人不按照规定签订成交确认书、产业发展监管协议以及土地供应合同的，按照建设用地供应公告要求取消竞得资格并予以公告，竞买保证金不予退还。竞得人签订土地供应合同后不能按时缴清地价款的，依法解除合同，收回建设用地，竞得人应当按照合同约定承担违约责任。

**第三十条** 在总部项目用地供应过程中，有关单位或者个人违反规定，泄露底价、竞买人情况等应予保密内容的，应当依法承担相应的民事责任和行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第三十一条** 政府有关部门、管理机构及其工作人员未按照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

**第三十二条** 本办法由南山区发展和改革局负责解释。

**第三十三条** 本办法自发布之日起施行，有效期四年。