广州市产业用地政策实施工作指引

（2019年版）

第一章 总则

## （产业用地政策含义）

广州市产业用地政策是指广州市政府及相关部门的规范性文件中制定的适用于特定行业的用地政策。上述特定行业不包括房地产业。

国家产业用地相关政策，详见自然资源部发布的《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》；广东省产业用地相关政策，详见广东省自然资源厅发布的《广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）》。

本指引引用的相关文件清单详见附件1，并可在广州市政府门户网站（http://www.gz.gov.cn/）或广州市规划和自然资源局门户网站（http://www.gzlpc.gov.cn/）查询。

## （产业用地涉及的内容）

本指引重点对上述特定行业涉及的国土空间规划、土地利用计划安排、土地供应方式、土地供应价格、用地申请报批、不动产登记转让等涉及的政策要点予以归纳说明。

## （产业用地基本原则）

各区应当遵守有关法律法规规章和广州市产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

## （平等对待各类用地主体）

各区在执行产业用地政策时，应当坚持公平、开放、透明的市场规则，对产业用地中各种所有制经济一视同仁、平等对待，防止排除、限制市场竞争等不规范行为。

# 第二章 土地供应计划与用途

## （土地利用计划安排与用地保障）

各区政府和市相关部门应当根据国家、广东省产业政策、广州市各层级国土空间规划和产业发展情况，统筹使用新增和存量建设用地，合理安排用地计划指标，优先支持符合产业政策的项目用地，服务民生设施建设，促进产业创新发展。

（一）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号））的规定，严格新供应工业用地产业准入和用地标准。强化产业项目准入管理，严禁向禁止类工业项目供地，从严控制限制类工业项目用地。对投资规模、投资强度未达到规定要求的项目，原则上不单独供地，引导进入标准厂房。依据《广州市工业转型升级攻坚战三年行动实施方案（2015-2017年）》（穗府〔2015〕14号）的规定，工业增量项目和扩大再生产项目不入产业园，原则上不安排用地。

（二）依据广州市相关政策文件（详见附件2），对以下产业空间、建设项目、企业用地等予以优先保障：（1）产业类型。包括战略性新兴产业、先进制造业、IAB产业、重点工业机器人产业、港航业、农产品加工业、农村新产业新业态、符合循环经济的产业；（2）产业空间类型。包括价值创新园区、科技创新园区、电子商务和移动互联网总部区、集聚区和产业基地；（3）企业类型。包括总部企业、高新科技企业、大型骨干和行业领先培育企业、生物医药企业、自主创新示范区内科技企业；（4）项目类型。包括重大基础设施、重大民生项目、优质技改项目、纳入年度市重点建设项目计划的民间投资项目、台资企业项目、我市重点产业项目总部、“广州市创新标杆企业”重大发展项目、科技企业孵化器项目、文化创意和设计服务项目、广州市汽车产业重点发展目录内汽车项目、跨境电子商务物流仓储项目、农村电子商务公共仓项目、三大战略枢纽、一江两岸三带等重大功能片区产业项目、落户空港经济区的重大项目。

## （土地用途的确定）

自然资源主管部门在组织产业用地供应时，以出让方式供地的，应按照《城乡规划法》的规定，依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为出让合同的组成部分。

依据《广州市人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》（穗府〔2015〕10号）的规定，利用新增工业用地开发建设科技企业孵化器，可按一类工业用地性质供地。

依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，工业用地包括普通工业用地和新型产业用地（M0）。普通工业用地是指《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137－2011）规定的一类工业用地（M1）、二类工业用地（M2）和三类工业用地（M3）；新型产业用地（M0）是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

依据《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2号）的规定，经认定的新产业工业项目用地，配套行政办公及生产、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%的，可仍按工业用途管理。

依据《广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局关于贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》（穗规划资源字〔2019〕70号）的规定，乡村旅游项目中除永久基本农田外的未改变农用地和未利用地用途及功能、未固化地面、未破坏耕作层的生态景观和栈道用地，按原地类管理。

休闲农业和乡村旅游项目中属农牧渔业种植、养殖用地的，可不办理征收（收回）和农转用手续，按农用地管理。

在不占用永久基本农田的前提下，宽度小于8米的农村道路用地，以及服务于农村且建成后恢复为农用地的分散式农村生活污水处理设施，按农用地管理。

## （改变土地用途）

依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，工业用地出让的国有建设用地具备以下全部条件的，可通过补缴土地出让金的方式调整为新型产业用地（M0）：

（1）已取得国有建设用地使用权；

（2）不涉及企业原因闲置土地或存在违反供应合同约定的违约行为；

（3）已取得新型产业用地（M0）的规划条件；

（4）已取得《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）第十九条规定的新型产业用地（M0）产业准入审查意见。

# 第三章 土地供应方式与相关要求

## （办理划拨国有建设用地使用权）

（一）依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的规定，原划拨土地经城市更新改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。

（二）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，凡列入《划拨用地目录》的建设用地项目，无论使用原有建设用地或新增建设用地，均可按划拨方式供地。对《划拨用地目录》未明确的下列项目可以划拨方式供地，其中“非营利性”“公益性”机构和项目的认定标准应由市教育、医疗、文化等相关行业行政主管部门认定：（1）立项批文及规划文件明确的非营利性的地下综合管沟、空中连廊、人防工程等；（2）城市道路、市政广场、公共绿地等开放性的、为社会公众提供服务的公益性项目用地；（3）经省级或省级以上发展改革部门立项，或政府投资的能源、交通、水利等基础设施用地项目；（4）政府及公益类事业单位投资建设的各类社会保障性住房项目，包括廉租房、经济适用房、公共租赁住房、安置房、复建房项目，政府部门、公益类事业单位投资建设的人才公寓、周转房等项目，持有效批文的部队保障性住房、离退休干部住房、营房等项目；（5）住宅配套的非营利性独立用地公共服务设施项目；（6）按照外交对等原则，经市或市以上外事部门认定的外事用地；（7）经市民族宗教管理部门认定，专门用于宗教活动的寺庙、道观、教堂等宗教场所；（8）使用国有土地建设的农村村民住宅、农民拆迁安置房，以及有留用地指标返拨给村集体经济组织的村经济发展用地项目。

（三）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，使用国有土地建设的农村村民住宅、农民拆迁安置房可按划拨方式供地。

## （办理协议出让国有建设用地使用权）

（一）依据《广州市人民政府关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的实施意见》（穗府〔2017〕3号）的规定，符合《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等相关文件规定的，轨道交通项目中的车站、轨道线路，驻车换乘停车场及其他公益性公共停车场，非营利性的医疗、养老、教育、文化、体育设施等属于可按划拨方式供地的项目，经社会投资人申请可按协议出让方式供地。

（二）依据《广州市人民政府关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的实施意见》（穗府〔2017〕3号）的规定，鼓励土地使用权人利用自有土地实施项目建设。企业利用自有划拨用地上已建房屋吸引社会资本，兴办营利性的医疗、养老、教育、文化、体育设施，在符合城乡规划的前提下，可按协议出让方式补办土地有偿使用手续。

（三）依据《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）、《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）、《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，实行先租赁后出让、弹性年期出让方式供应的工业用地，租赁期满达到合同约定条件并通过绩效评估，可按有关规定以协议出让方式续期；依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，经批准以自主改造或合作改造方式实施改造的工业用地，可以协议出让方式供地；

（四）依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的规定，城市更新改造开发土地需办理有偿使用手续，符合协议出让条件的，可依法协议出让。

（五）依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的规定，属于同一企业集团、涉及多宗国有土地上旧厂房改造的（总用地面积不低于12万平方米），可整体策划改造，应将不少于42.5％的权属用地面积交由政府收回；剩余非商品住宅规划用地可以协议出让、自行改造。

（六）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，出让国有土地使用权不须公开出让且同一地块只有1个意向用地者的，可采取协议方式出让。具体包括：（1）非国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；（2）符合我市城市更新政策并可以协议方式供地的项目；（3）企事业单位利用自有土地建设的公共租赁住房项目用地（4）划拨土地使用权申请办理有偿使用手续经依法批准同意协议出让的；（5）国家相关政策明确规定可以协议方式供地的其他情形。

（七）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，使用国有土地建设的农村村民住宅、农民拆迁安置房，经村民会议或经授权的村民代表会议通过，可申请按协议方式供地、缴交土地出让金。

（八）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，经发展改革、行业主管部门审核符合投资和产业要求的，5年期满涉及转让需办理相关用地手续的，可按新的用途申请调整规划条件，办理协议出让手续。

## （办理招标、拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权）

（一）依据《广州市人民政府关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的实施意见》（穗府〔2017〕3号）的规定，综合交通枢纽一体化项目用地，在招标确定项目一级开发主体，完成一级开发，达到公开出让条件后，按程序公开出让。

（二）依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）、《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，公开出让方式包括招标、拍卖和挂牌，优先采取挂牌或拍卖方式。除出让合同或划拨决定书已有约定外，须以公开方式出让的用地包括：（1）工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地；（2）可以协议出让但有两个以上意向用地者的用地；（3）限价商品房用地，社会力量投资建设的使用新增用地的公共租赁住房项目；（4）营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地和营利性科研设计用地；（5）已划拨用地或已出让的非居住用地，规划用途经批准改变为商品住宅的用地；（6）已取得用地文件、尚未供地且不属于闲置土地的前置审批用地，或已被认定为闲置土地但按闲置土地处置决定需在期限内以公开出让方式完善出让手续的前置审批用地。

（三）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让方式依照国有建设用地使用权出让方式，采用招标、拍卖、挂牌等公开交易方式。

（四）依据《广州市人民政府办公厅印发关于促进广州市服务业新业态发展若干措施的通知》（穗府办〔2014〕7号）的规定，对服务业新业态企业用地，在符合产业方向，明确产业用地类型的前提下，可采用挂牌方式出让，实现“以项目找土地”，提高土地资源开发效能。

（五）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，商业服务业用地可采取“限地价、竞配建公共设施”方式出让。

## （以租赁、作价出资<入股>方式供应国有建设用地使用权）

（一）依据《中共广州市委 广州市人民政府关于加快空港经济区开发建设的意见》（穗字〔2017〕17号）的规定，空港经济区内试行非出让为主的土地开发模式，采取租赁、作价出资或者入股等多种方式利用土地。在土地出让受到限制的情况下，广州空港经济区管委会可以利用空港经济区政府储备用地适时开展临时利用。

（二）依据《广州市人民政府关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的实施意见》（穗府〔2017〕3号）的规定，支持探索租赁方式供地。营利性养老设施和体育设施用地可采取租赁方式供应。

（三）依据《广州市人民政府办公厅关于促进全市经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（穗府办〔2017〕39号）的规定，鼓励全市经济技术开发区实行工业用地长期租赁。

## （以先租后让、租让结合、弹性年期方式供应国有建设用地使用权）

（一）依据《广州市人民政府关于加快先进制造业创新发展的实施意见》（穗府〔2016〕15号）、《广州市人民政府关于修订广州市建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案的通知》（穗府〔2018〕7号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市先进制造业发展及布局第十三个五年规划（2016－2020年）的通知》（穗府办〔2017〕3号）、的规定，要求大力推动产业用地使用权“先租后让、租让结合”的弹性供应方式。

（二）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法（2019年修订稿）》（穗府规〔2019〕2号）、《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，我市供应的工业用地，除按国家规定的工业用地使用权最高出让年限出让外，可按先租赁后出让、弹性年期出让等方式供应。中华人民共和国境内外的个人、法人和其他组织均可以通过先租赁后出让、弹性年期出让方式取得工业用地使用权，法律、法规另有规定的除外。

工业用地使用权租赁是指国家将一定年限的工业用地使用权出租给土地使用者使用，由承租人与规划和自然资源行政主管部门签订国有建设用地使用权租赁合同，并支付国有建设用地使用权租金的行为。

工业用地使用权弹性年期出让，是指国家将工业用地使用权在法律规定的最高出让年限以内，根据产业发展要求和意向用地单位经营情况合理确定工业用地使用权出让年限，出让给土地使用者使用，由土地使用者与规划和自然资源行政主管部门签订国有建设用地使用权出让合同，并支付国有建设用地使用权出让金的行为。

## （土地供应前置条件）

（一）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，应从注册资本、投资强度、产业类型及产出贡献等方面综合评价，严格先租赁后出让和弹性年期出让工业项目用地准入。规划和自然资源行政主管部门牵头会发展改革、工业和信息化、商务、生态环境等行政主管部门共同制定拟先租赁后出让和弹性年期出让工业地块的产业要求、投入产出标准、用地规模、环保要求等出让条件，但不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

（二）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地使用权先租赁后出让在出让条件中应明确租赁年限、出让年限、租金收取标准及收取方式、出让后的出让金标准、租赁期满的绩效评估指标；工业用地使用权弹性年期出让应明确弹性出让年限、出让金标准。

（三）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地使用权实施先租赁后出让和弹性年期出让后，应将开发建设、产业类型、投资强度、产出效率和节能环保等要求纳入土地出让合同。

（四）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，要求明确土地利用准入条件，凡列入现行《广州市产业用地指南》禁止用地项目目录的建设项目，投资管理、国土规划等部门一律不得办理相关手续；凡列入现行《广州市产业用地指南》限制用地项目目录的建设项目，未经市土地管理委员会审议通过，投资管理、国土规划等部门不得办理相关手续。工业项目、现代服务业项目、基础设施项目和社会事业项目的用地原则上不得突破现行《广州市产业用地指南》设定的限值。

（五）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，工业用地，营利性科研设计用地，营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地，经国土规划部门明确为城市重大标志性建筑、大型城市综合体和大型产业项目用地以及产业集聚区用地，可设定产业类型、注册地址、行业排名等竞买资格要求。对产业类型的要求需竞买人参与竞买时已经具备，对注册地址的要求可由竞买人承诺竞得地块后办理。

（六）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，对于拟通过设立项目公司取得工业用地使用权或竞得土地后拟成立新公司进行开发建设的，应在参与公开出让申请文件中明确项目公司或新公司的出资构成、股权结构等内容，且项目公司或新公司的经营范围、资质等必须符合土地出让公告中的出让条件。

（七）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，新型产业用地（M0）原则上在市级核心区、区级核心区、轨道交通站点周边500米范围以外选址；优先在存量工业用地、村级工业园、珠三角（广州）国家自主创新示范区、广深港澳科技创新走廊广州段核心创新平台或节点、各类科技创新平台和产业集聚区周边等区域选址。

## （土地供应年限）

（一）依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）、《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）、《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地使用权出让最高年限为50年。工业用地使用权先租赁后出让的租赁年限不得超过10年，与后续出让年期之和最高为50年。

弹性年期出让的土地使用权出让年限不得超过20年。对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等超过20年以上出让年限的，由各区人民政府核定出让年期，最高不超过50年。

先租赁后出让和弹性年期出让具体年限由相关区根据项目所属产业、企业自身实力、企业意愿及发展计划等情况确定。先租赁后出让方式供应的工业用地，需在出让公告中明确租赁年限和出让年限；弹性年期出让的，需在出让公告中明确出让年限。工业用地使用权出让年限届满前3个月内，原土地受让人可提出续期使用申请。

（二）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快生物医药产业发展若干规定（试行）的通知》（穗府办规〔2018〕5号）的规定，对本市生物医药产业项目实行工业用地先租赁后出让、弹性年期出让制度。工业用地使用权租赁权年限不超过10年，弹性年期出让的土地使用权出让年限不超过30年。

## （产业监管协议纳入土地供应文件的要求）

依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，组织供应工业用地时，各区政府、广州空港经济区管委会应组织拟定包含产业门类、投产及达产时间、投资强度、投资总额、产出效率、总产值（含达产年产值）、税收以及违约处置办法等内容的投入产出监管协议，并将投入产出监管协议报送市工业和信息化部门。土地竞买人在报名竞买时需提供已签署的投入产出监管协议，该协议纳入土地供应文件。

## （配套设施建设纳入土地供应条件的情形）

依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）、《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，城市更新和“三旧”自行改造属于经营性项目的（“工改工”除外），原土地权利人应将不低于该项目用地面积的15％用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性设施建设，改造主体建成后无偿移交政府指定的接收部门；涉及市政道路的，经区政府（广州空港经济区管委会）同意，可由改造主体拆平后无偿移交政府。移交的用地不需缴交土地出让金。

根据控制性详细规划，公益性用地面积不足15％的（含改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地的），将不足部分用地按政府批准的控制性详细规划容积率（整宗用地平均毛容积率）计算建筑面积，按办理土地有偿使用手续时整宗用地国有土地上房屋市场评估均价（不含土地出让金）折算土地价款，纳入应缴交的土地出让金范围上缴财政。

## （产业用地使用权出租或转租）

（一） 依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，承租工业用地使用权期满，经绩效评估通过的，承租人可申请与出租人签订出让合同，承租人应当最迟于承租年限届满前1年向出租人提出。出租人同意将土地使用权出让的，双方签订出让合同，由受让人支付出让金等土地有偿使用费和相关税费。

未申请出让或者虽申请出让但验收评估不合格、未达到合同约定要求的，承租土地使用权由出租人按照合同约定无偿收回，对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由承租人恢复原状等方式处置。

（二）依据《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）、《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，以使用权弹性出让、先租后让方式供应的工业用地及地上建筑物，在土地租赁期间不得办理转租。

## （土地使用权有偿收回）

依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，工业用地在土地出让期内申请调整为商业、办公、商品住宅、旅游等非工业用途经营性用地的，须由土地出让人收回土地使用权，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

## （土地使用权无偿收回）

依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，存在下列情形之一的，按照合同约定，工业用地出租人（出让人）可无偿收回土地使用权：

（1）除不可抗力外，因承租人自身原因未按时开工、竣工、投产或终止项目投资建设或运营的，或未按时缴交土地租金，或改变土地用途，或进行土地使用权转租的；（2）除不可抗力外，因受让人自身原因未按时开工、竣工、投产，超过合同约定最长时限的；（3）在达产评估、过程评估阶段，经区政府相关部门或园区管理机构评估认定不符合绩效评估要求，按合同约定应当收回建设用地使用权的；（4）在使用过程中造成严重环境污染，经人民法院作出有罪判决或经专业机构评估认定的。

对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人（承租人）恢复原状等方式处置。

## （用地退出）

依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地受让人因自身原因需终止项目投资建设或运营的，受让人应在终止前6个月向出让人申请终止履行出让合同并请求退还土地，经出让人同意，按照合同约定终止合同，退还工业用地使用权，对地上建筑物的补偿，可根据合同事先约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置。

# 第四章 土地供应价格

## （土地价格评估）

依据《广州市人民政府关于印发广州市降低实体经济企业成本实施方案的通知》（穗府〔2017〕21号）、《广州市人民政府关于修订广州市降低实体经济企业成本实施方案的通知》（穗府〔2018〕4号）的规定，要求降低企业用地费用，探索建立与我市经济发展水平相适应的基准地价调整机制。

## （土地供应价格的确定）

（一）依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）的规定，鼓励和支持民间资本投资社会事业和科研事业，营利性邮政、教育、体育、医疗卫生、社会福利设施用地和营利性科研设计用地，公开出让起始价格按不低于出让时相应地段办公用途市场评估地价的50％拟定。

（二）依据《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）的规定，对广州市优先发展产业且用地集约的制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70％执行。

（三）依据《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）的规定，允许对工业项目按照规划确认的用地围墙线内面积出让。

（四）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地弹性年期出让起始价，根据工业用地使用权法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定，修正系数为弹性年期出让年限与法定最高出让年限的比值。即：起始价＝（弹性出让年期÷50）×出让50年市场评估价。

（五）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地使用权先租赁后出让的起始价根据租赁时点的法定最高出让年限市场评估价格进行修正后确定，修正系数为租赁年期加出让年期与法定最高出让年限的比值。即：起始价＝（租赁年期＋出让年期）÷50×出让50年市场评估价。

土地租赁期间租金根据最终成交金额进行修正后确定，修正系数为租赁年限与法定最高出让年限的比例，原则上按年平均收取。即：租金＝租期÷（租赁年期＋出让年期）×成交价，再按年平均收取。

土地出让期间出让金为最终成交金额减去租赁期间所交租金。即：出让金＝成交价－租金。

（六）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地使用权租赁的租金起始价应与出让价相均衡，最低租金不得低于按国家规定的工业用地使用权出让最低价折算的租金标准。土地租金在租赁期间不作调整。

（七）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）、《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2号）的规定，以招标、拍卖、挂牌等公开方式出让的国有建设用地，土地公开出让的起始价原则上为公开出让的底价，不得低于相应地段相应用途级别基准地价的70％，不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和，不得低于国家、省规定的土地出让最低价。

商品住宅用地、商业服务业用地、工业用地的出让起始价格以市场评估地价为基础综合拟定。

旅游业用地、娱乐业用地的出让起始价格按照不低于相应地段办公用途市场评估地价的50％拟定。

营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地和营利性科研设计用地，出让起始价格按照不低于相应地段办公用途市场评估地价的50％拟定。

农产品批发市场用地按照相应地段工业用地市场评估地价拟定出让起始价格。

（八）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）、《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2号）的规定，以协议出让方式供应的国有建设用地，属政府储备用地的，按拟出让时市场评估地价计收出让金,不得低于相应地段相应用途级别基准地价的70%，不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和，不得低于国家、省规定的土地出让最低价；属用地单位自行征地拆迁的，按拟出让时市场评估地价的40%计收出让金。

（九）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，新增普通工业用地的出让底价以市场评估地价为基础综合拟定，属于广东省优先发展产业且用地集约节约（容积率和建筑系数超过国家规定标准40％、投资强度增加10％以上）的制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70％执行，但不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和，不低于国家、省规定的土地出让最低价。

（十）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，新增新型产业用地（M0）的出让底价，按照出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的20％，乘以该地块的总计容建筑面积（不含须无偿移交的建筑面积），并按照实际出让年限修正后确定，且不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和，不低于国家、省规定的土地出让最低价。计价公式为：

P＝C×20％×S×（N/50）

其中：P为新型产业用地出让底价，C为出让时点同地段的办公用途市场评估楼面地价，S为该地块的总计容建筑面积（不含须无偿移交的建筑面积），50年为工业用地最高出让年限，N为实际出让年限。

（十一）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快生物医药产业发展若干规定（试行）的通知》（穗府办规〔2018〕5号）的规定，对本市生物医药产业特别重大项目，采取“一事一议”的原则确定优惠地价。

（十二）依据《广州市人民政府办公厅关于推动工业机器人及智能装备产业发展的实施意见》（穗府办〔2014〕14号）的规定，对重点工业机器人项目，在确定土地出让底价时，可按不低于国家、省、市相关政策规定的最低价确定。

## （划拨用地补办出让手续补缴出让金标准）

（一）依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）、《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，原以划拨方式取得的和完善历史用地征收手续后的“工改工”用地，涉及以协议出让方式供应的，按办理土地有偿使用手续时同地段工业用途市场评估价的40％缴交土地出让金；“工改商”等用地按办理土地有偿使用手续时新规划用途市场评估价的70％缴交土地出让金。

（二）依据《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2号）的规定，划拨用地经批准改变用途后需补办土地出让手续的，按国土规划部门同意补办出让手续时改变用途后的市场评估地价与原划拨用地市场评估价格的差额计收出让金。划拨用地出租经营、企业改制、权属转移或地上房屋办理首次登记等须补办土地出让手续，以及自行申请补办土地出让手续的，按国土规划部门同意补办出让手续时市场评估地价与原划拨用地市场评估价格的差额计收出让金。

## （存量普通工业用地调整为新型产业用地<M0>补缴土地出让金规定）

依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，存量普通工业用地经批准调整为新型产业用地（M0）的，须按规划和自然资源部门依法受理用地单位申请签订出让合同变更协议时点同地段办公用途市场评估楼面地价的20％，乘以该地块的总计容建筑面积（不含须无偿移交的建筑面积）补缴土地出让金，并按已出让土地使用权剩余年期进行年限修正。

## （工业用地配套超出部分补缴土地出让金规定）

依据《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2号）的规定，工业用地中配套行政办公及生产、生活服务设施原则上不超过项目总用地面积的7%或总建筑面积的14%；经规划批准超过项目总用地面积7%或总建筑面积14%的部分，按超过部分市场评估地价计收出让金，两者都超过时按高者收取出让金。在2010年6月30日前已出让或已办理权属登记的面积，不再追收出让金。

# 第五章 用地申请与报批程序

## （通过划拨方式取得非政府储备国有建设用地的办理程序）

依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，通过划拨方式取得非政府储备国有建设用地的办理程序如下：

（1）项目立项

实行审批制的项目，由用地单位持项目建议书批复文件和规划选址、用地预审文件，向发展改革部门申请办理可行性研究报告审批手续。

实行核准制的项目，由用地单位持规划选址、用地预审文件，向发展改革部门申请办理项目申请报告核准手续。

实行备案制的项目，由用地单位向发展改革部门申请办理项目备案手续。

（2）规划选址

实行审批制的项目，用地单位可在向发展改革部门报送项目建议书的同时，向国土资源和规划部门申请规划选址。

实行核准制的项目，用地单位直接向国土资源和规划部门申请规划选址。

实行审批制或核准制的项目，由国土资源和规划部门核发建设项目选址意见书；实行备案制的项目，由国土资源和规划部门出具拟用地的规划意见。建设项目选址位于已经批准的控制性详细规划区域内的，国土资源和规划部门可同时提供规划条件。

（3）用地预审

使用新增建设用地的，用地单位持建设项目选址意见书或规划意见等文件向国土资源和规划部门申请建设项目用地的地质灾害危险性评估确认和用地预审。

建设项目选址位于本市地质灾害防治规划划定的历史灾害危险区域或者潜在灾害危险区域外的，不需要进行地质灾害危险性评估，由国土资源和规划部门出具建设项目用地预审意见；建设项目选址位于本市地质灾害防治规划划定的历史灾害危险区域或者潜在灾害危险区域内的，用地单位需提供项目用地的地质灾害危险性评估报告，由国土资源和规划部门出具建设项目用地预审意见。

使用存量国有建设用地的，用地单位可不办理用地预审。

（4）用地报批

用地单位持项目批准（或核准、备案）文件、规划选址、用地预审意见和土地测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书等向国土资源和规划部门申请办理用地报批手续。建设项目用地涉及农用地转为建设用地或征收农村集体土地的，用地单位应按报批规定提供地质、矿产、林业、劳动保障部门审查意见等报批材料。资料备齐后，由国土资源和规划部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定报有审批权的人民政府批准。

涉及国有土地使用权收回的，由国土资源和规划部门拟订国有土地使用权收回方案，报市人民政府批准实施。涉及国有土地上房屋征收的，由房屋征收部门拟订国有土地上房屋征收方案，报市（区）人民政府批准实施。

（5）环境影响评价

实行审批制、核准制的项目，用地单位在向国土资源和规划部门申请办理用地预审时，可同时向环保部门申报环境影响评价文件；属于铁路、交通等建设项目，经有审批权的环保部门同意，可以在初步设计完成前申报环境影响评价文件。

实行备案制的项目，用地单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响评价文件。

环境影响评价可与第4点用地报批同步办理。

（6）申领建设用地规划许可证

用地单位持项目批准（或核准、备案）文件和用地预审意见向国土资源和规划部门提出建设用地规划许可申请。国土资源和规划部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证，提供规划条件。

申领建设用地规划许可证可与第4点用地报批同步办理。

（7）实施土地或房屋征收

建设项目用地经有审批权的人民政府批准后，由国土资源和规划部门依法发布农村集体土地征收或国有土地使用权收回公告；涉及国有土地上房屋征收的，由房屋征收部门依法核发房屋征收决定并予以公告。用地单位应协助国土资源和规划部门和房屋征收部门依法实施农村集体土地征收或国有土地使用权收回以及房屋拆迁补偿安置工作，办结农用地转用、土地征收和房屋拆迁补偿安置手续。

（8）供应建设用地

用地单位向国土资源和规划部门申请办理国有建设用地划拨手续，依照规定缴纳有关税费，领取国有建设用地划拨决定书和建设用地批准书。

（9）办理土地登记

用地单位凭建设用地批准书和国有建设用地划拨决定书依法向国土资源和规划部门申请土地登记，领取国有土地使用证。

## （通过协议方式取得非政府储备国有建设用地的办理程序）

依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，通过协议方式取得非政府储备国有建设用地的办理程序如下：

（1）项目立项

实行审批制的项目，由用地单位持项目建议书批复文件和规划选址、用地预审文件，向发展改革部门申请办理可行性研究报告审批手续。

实行核准制的项目，由用地单位持规划选址、用地预审文件，向发展改革部门申请办理项目申请报告核准手续。

实行备案制的项目，由用地单位向发展改革部门申请办理项目备案手续。

（2）申请规划条件

用地单位持项目批准（或核准、备案）文件向国土资源和规划部门申请规划条件。

国土资源和规划部门出具规划红线并提供规划条件。

（3）用地预审

使用新增建设用地的，用地单位持建设项目选址意见书或规划意见等文件向国土资源和规划部门申请建设项目用地的地质灾害危险性评估确认和用地预审。

建设项目选址位于本市地质灾害防治规划划定的历史灾害危险区域或者潜在灾害危险区域外的，不需要进行地质灾害危险性评估，由国土资源和规划部门出具建设项目用地预审意见；建设项目选址位于本市地质灾害防治规划划定的历史灾害危险区域或者潜在灾害危险区域内的，用地单位需提供项目用地的地质灾害危险性评估报告，由国土资源和规划部门出具建设项目用地预审意见。

使用存量国有建设用地的，用地单位可不办理用地预审。

（4）协议出让预公告

由用地单位向国土资源和规划部门申请协议出让预公告。预公告期间同一地块有两个或两个以上意向用地单位的，意向地块纳入政府储备后按招标、拍卖或挂牌方式公开出让；只有1个意向用地单位的，按下列程序办理。

（5）用地报批

用地单位持项目批准（或核准、备案）文件、规划选址、用地预审意见和土地测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书等向国土资源和规划部门申请办理用地报批手续。建设项目用地涉及农用地转为建设用地或征收农村集体土地的，用地单位应按报批规定提供地质、矿产、林业、劳动保障部门审查意见等报批材料。资料备齐后，由国土资源和规划部门拟订农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定报有审批权的人民政府批准。

涉及国有土地使用权收回的，由国土资源和规划部门拟订国有土地使用权收回方案，报市人民政府批准实施。涉及国有土地上房屋征收的，由房屋征收部门拟订国有土地上房屋征收方案，报市（区）人民政府批准实施。

（6）环境影响评价

实行审批制、核准制的项目，用地单位在向国土资源和规划部门申请办理用地预审时，可同时向环保部门申报环境影响评价文件；属于铁路、交通等建设项目，经有审批权的环保部门同意，可以在初步设计完成前申报环境影响评价文件。

实行备案制的项目，用地单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响评价文件。

环境影响评价可与第5点用地报批同步办理。

（7）实施土地或房屋征收

建设项目用地经有审批权的人民政府批准后，由国土资源和规划部门依法发布农村集体土地征收或国有土地使用权收回公告；涉及国有土地上房屋征收的，由房屋征收部门依法核发房屋征收决定并予以公告。用地单位应协助国土资源和规划部门和房屋征收部门依法实施农村集体土地征收或国有土地使用权收回以及房屋拆迁补偿安置工作，办结农用地转用、土地征收和房屋拆迁补偿安置手续。

（8）供应建设用地

用地单位向国土资源和规划部门申请办理国有建设用地协议出让有偿使用手续；受让单位按国有建设用地使用权有偿使用合同约定支付出让金等土地有偿使用费用，依照有关规定缴纳相关税费。

（9）申领建设用地规划许可证

受让单位凭国有建设用地使用权有偿使用合同及项目批准（或核准、备案）文件向国土资源和规划部门申领建设用地规划许可证。

（10）申领建设用地批准书和办理土地登记

受让单位凭项目批准（或核准、备案）文件以及建设用地规划许可证，向国土资源和规划部门申领建设用地批准书；凭国有建设用地使用权有偿使用合同及出让金等有偿使用费用支付凭证，依法向国土资源和规划部门申请土地登记，领取国有土地使用证。

## （以划拨方式供应储备用地的程序）

依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，以划拨方式供应储备用地的程序如下：

（1）项目立项和环境影响评价

实行审批制的项目，由用地单位持项目建议书批复文件和规划选址、用地预审文件，向发展改革部门申请办理可行性研究报告审批手续。

实行核准制的项目，由用地单位持规划选址、用地预审文件，向发展改革部门申请办理项目申请报告核准手续。

实行备案制的项目，由用地单位向发展改革部门申请办理项目备案手续。

实行审批制、核准制的项目，由用地单位向环保部门申报环境影响评价文件；属于铁路、交通等建设项目，经有审批权的环保部门同意，可以在初步设计完成前申报环境影响评价文件。

实行备案制的项目，用地单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响评价文件。

（2）申请使用储备用地

用地单位持项目批准（或核准、备案）文件向土地储备机构提出使用储备用地申请。

（3）申领建设用地规划许可证

用地单位凭批准（或核准、备案）文件和土地储备机构出具的准许使用储备用地的意见向国土资源和规划部门申领建设用地规划许可证。

（4）供应建设用地

用地单位向国土资源和规划部门申请办理国有建设用地划拨手续；国土资源和规划部门拟订供地方案，报有审批权的人民政府批准；供地方案经批准后，用地单位依照规定缴纳有关税费，领取国有建设用地划拨决定书和建设用地批准书。

（5）办理土地登记

用地单位凭建设用地批准书和国有建设用地划拨决定书依法向国土资源和规划部门申请土地登记，领取国有土地使用证。

## （以协议出让等有偿使用方式供应储备用地的程序）

依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，以协议出让等有偿使用方式供应储备用地的程序如下：

（1）项目立项和环境影响评价

实行审批制的项目，由用地单位持项目建议书批复文件和规划选址、用地预审文件，向发展改革部门申请办理可行性研究报告审批手续。

实行核准制的项目，由用地单位持规划选址、用地预审文件，向发展改革部门申请办理项目申请报告核准手续。

实行备案制的项目，由用地单位向发展改革部门申请办理项目备案手续。

实行审批制、核准制的项目，由用地单位向环保部门申报环境影响评价文件；属于铁路、交通等建设项目，经有审批权的环保部门同意，可以在初步设计完成前申报环境影响评价文件。

实行备案制的项目，用地单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响评价文件。

（2）供应建设用地

用地单位向国土资源和规划部门申请办理国有建设用地有偿使用手续，国土资源和规划部门向社会发布出让预公告。

预公告期间同一地块只有1个意向用地单位的，意向用地单位与国土资源和规划部门以协议出让方式签订国有建设用地有偿使用合同；有两个或两个以上意向用地单位的，国土资源和规划部门按招标、拍卖或挂牌方式公开出让。受让单位按合同约定支付出让金等土地有偿使用费用，依照有关规定缴纳相关税费。

（3）申领建设用地规划许可证

用地单位凭国有建设用地使用权有偿使用合同及项目批准（或核准、备案）文件，向国土资源和规划部门申领建设用地规划许可证。

（4）建设用地批准书和办理土地登记

用地单位凭项目批准（或核准、备案）文件以及建设用地规划许可证，向国土资源和规划部门申领建设用地批准书；凭国有建设用地使用权有偿使用合同及出让金等土地有偿使用费用支付凭证，依法向国土资源和规划部门申请土地登记，领取国有土地使用证。

## （以公开出让方式供应储备用地的程序）

依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，以公开出让方式供应储备用地的程序如下：

（1）签订国有建设用地使用权有偿使用合同

用地单位与国土资源和规划部门签订国有建设用地使用权有偿使用合同，按合同约定支付出让金等土地有偿使用费用，依照有关规定缴纳相关税费。

（2）项目立项

用地单位向发展改革部门申请办理项目核准或备案手续。

（3）申领建设用地规划许可证

用地单位凭国有建设用地使用权有偿使用合同和项目核准或备案文件，向国土资源和规划部门申领建设用地规划许可证。

（4）申领建设用地批准书和办理土地登记

用地单位凭国有建设用地使用权有偿使用合同、项目核准或备案文件以及建设用地规划许可证，向国土资源和规划部门申领建设用地批准书；凭国有建设用地使用权有偿使用合同及出让金等土地有偿使用费用支付凭证，依法向国土资源和规划部门申请土地登记，领取国有土地使用证。

## （自有国有建设用地再利用办理程序）

依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，自有国有建设用地再利用办理程序，已纳入“三旧”改造的，按“三旧”改造有关规定办理。除此之外，不改变用地性质，使用本单位（或个人）自有的国有建设用地按法律法规政策规定可以自行进行新建、扩建、改建的，按以下程序办理。对于改变用地性质的，由政府收储或按规划实施。

（一）项目立项

用地单位向发展改革部门申请办理建设项目审批（或核准、备案）手续。属于个人的，不需办理立项文件。

（二）申请规划条件

用地单位（或个人）凭本单位（或个人）国有土地使用证或国有土地房产证，向国土资源和规划部门申请新建、改建、扩建项目的用地范围及规划条件。

（三）申领建设用地批准书

用地单位（或个人）凭本单位（或个人）国有土地使用证或国有土地房产证和规划条件，向国土资源和规划部门申领建设用地批准书。

使用本单位（或个人）的划拨用地新建、扩建、改建，项目符合划拨用地目录的，由国土资源和规划部门完善划拨手续，核发建设用地批准书；按有关规定需补办土地出让手续的，由用地单位（或个人）与国土资源和规划部门签订国有建设用地使用权有偿使用合同，核发建设用地批准书。

使用本单位（或个人）的出让用地新建、扩建、改建的，由用地单位（或个人）与国土资源和规划部门根据新的规划条件签订国有建设用地使用权有偿使用合同变更协议。国土资源和规划部门核发建设用地批准书。

（四）办理土地使用权或房地产权变更登记

用地单位（或个人）凭国有建设用地划拨决定书或国有建设用地使用权有偿使用合同依法向国土资源和规划部门办理土地使用权或房地产权属变更登记。

## （申请调整控规中工业用地指标的办理程序）

依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，用地单位或土地储备机构申请调整控制性详细规划中工业用地容积率等指标，按照以下程序办理：

（一）工业产业区块内的用地申请提高容积率符合《广州市工业用地规划控制指标表》要求的，经规划和自然资源部门核查不属于政府储备用地计划的，征询区发展改革、工业和信息化、生态环境等部门意见后，由各区政府、广州空港经济区管委会根据市政府的委托对控制性详细规划进行局部修正。

（二）工业产业区块内的用地申请提高容积率超出《广州市工业用地规划控制指标表》要求，或工业产业区块外的用地申请提高容积率的，由区政府组织收集、统计、评估因容积率调整产生的相关公共设施需求，开展交通、市政基础设施和环境影响评估论证。经评估确有调整需求的，由区政府对控制性详细规划调整的论证报告和方案进行初审，报送市规划和自然资源部门提交市城市规划委员会审议后，报市政府批准。黄埔区（含广州经济技术开发区）、南沙区（含南沙新区）、增城区、广州空港经济区内的用地依照地方性法规授予或市政府委托的审批权限办理。

（三）申请调整建筑密度、绿地率等其他指标的，由各区政府、广州空港经济区管委会根据市政府的委托对控制性详细规划进行局部修正。

## （已出让国有普通工业用地调整为新型产业用地<M0>的办理程序）

依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，已按普通工业用地出让的国有建设用地申请调整为新型产业用地（M0）的，按以下程序办理：

（一）用地单位向所在区政府、广州空港经济区管委会或其指定机构提出申请。

（二）所在区政府、广州空港经济区管委会或其指定机构根据该区域产业发展需求，组织核查申请用地具备《广州市提高工业用地利用效率实施办法》第二十条规定的全部条件后，与用地单位签订项目投入产出监管协议。

（三）规划和自然资源部门根据区政府、广州空港经济区管委会或其指定机构出具的产业准入审查意见、项目投入产出监管协议，签订土地供应合同变更协议，并按《广州市提高工业用地利用效率实施办法》第二十二条的规定计收土地出让金。

# 第六章 土地二级市场

## （产业用地使用权登记）

（一）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地使用权弹性年期出让的受让人需在付清出让金后，持出让合同和出让金缴纳凭证、完税证明等材料，向不动产登记、规划和自然资源等行政主管部门申请办理土地使用权登记，申领建设用地规划许可证、建设用地批准书。

（二）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）、《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，先租赁后出让方式供应的工业用地在土地租赁期间不予办理土地使用权登记，其建设用地使用权不得转让、转租、抵押。承租人在付清第一期租金后，持租赁合同和租金缴纳凭证、完税证明等材料，向规划和自然资源行政主管部门申领建设用地规划许可证、建设用地批准书、建设工程规划许可证和规划核实手续。土地出让期间，受让人在付清出让金后，持出让合同和出让金缴纳凭证、完税证明等材料，向不动产登记部门申请办理土地使用权登记。

（三）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，以出让方式供应的工业用地，需在按合同约定缴清土地出让金后，依法办理土地使用权登记。

## （产业用地使用权的分割、转让、出租、抵押）

（一）依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）的规定，区政府在产业园区内建设的标准厂房，可以分幢、分层对园区内企业分割转让。

（二）依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）、《广州市人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》（穗府〔2015〕10号）、《广州市人民政府关于珠三角国家自主创新示范区（广州）先行先试的若干政策意见》（穗府〔2018〕8号）、《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市价值创新园区建设三年行动方案（2018—2020年）的通知》（穗府办函〔2018〕105号）的规定，对制造业企业的工业物业、工业用地建设的科技企业孵化器、产权分割试点产业园区的工业物业、条件成熟产业园区内的高标准厂房和工业大厦，以及主导产业链骨干企业引进配套合作伙伴项目的，允许企业将其物业产权按幢、层的固定界限为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，具体由各区政府认定。

（三）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，产业用房及配套设施自完成分割转让不动产登记之日起5年内不得再次转让，起止时间须在不动产权登记证书附注注记。

（四）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，工业用地内建筑物分割转让和再次转让的，用地单位应就受让主体资格取得属地区政府、广州空港经济区管委会或其指定机构书面审核意见后方可转让。

（五）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，制造业企业在工业产业区块范围内国有普通工业用地上已确权登记的产业用房，可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记、转让，最小单元的建筑面积不低于500平方米。分割转让的产业用房应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让主体须为经工业和信息化部门认定的已依法注册登记且属于转让方的产业链合作伙伴企业。产业用房分割转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的60％。

（六）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，新型产业用地（M0）建筑可在土地供应合同中约定按幢、层等固定界限为基本单元分割登记、转让。分割登记、转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的50％。申请分割登记、转让须执行以下规定：

（1）申请分割的项目须以土地供应合同所对应的用地作为申请单元，涉及指标的考核、评价均以土地供应合同作为依据；

（2）最小单元的建筑面积不低于500平方米，分割的总建筑面积不得超过土地供应合同约定，属于新型产业用地（M0）配套行政办公及生活服务设施用途的建筑不得分割登记和转让、抵押；

（3）分割后的受让主体须为从事生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业，符合各区政府、广州空港经济区管委会制定的关于税收、经济贡献和成长性等方面的标准；

（4）新型产业物业产权分割转让后，自办理不动产权登记之日起5年内不得再次转让。5年后转让的，新的受让主体须符合本条第（3）项的要求。

（七）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，普通工业用地内的配套行政办公及生活服务设施不得独立进行分割登记、转让或抵押，但可以随产业用房按比例以幢、层等为基本单元进行分割登记、转让或抵押。

（八）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，工业用地的地下空间不得分割登记、分割转让和抵押。

## （二级市场取得建设用地的建设办理程序）

依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，按照法律、法规、规章规定在土地二级市场依法取得国有或集体建设用地后实施建设，参照自有国有建设用地再利用的程序办理相关手续。（“自有国有建设用地再利用办理程序”详见第三十一条）。

# 第七章 土地利用特殊政策

## （土地集约复合利用的情形）

（一）工业园区和工业用地提高土地利用效率相关规定。

依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）、《广州市工业转型升级攻坚战三年行动实施方案（2015-2017年）》（穗府〔2015〕14号）、《广州市人民政府关于加快先进制造业创新发展的实施意见》（穗府〔2016〕15号）、《广州市人民政府关于修订广州市降低实体经济企业成本实施方案的通知》（穗府〔2018〕4号）、《广州市人民政府关于修订广州市建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案的通知》（穗府〔2018〕7号）、《广州市关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市先进制造业发展及布局第十三个五年规划（2016－2020年）的通知》（穗府办〔2017〕3号）的规定，鼓励企业在符合规划、安全标准且不改变用途的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率；依据《广州市人民政府关于印发广州制造2025战略规划的通知》（穗府〔2016〕4号）的规定，结合城市更新，鼓励中心区老工业园区提高容积率，推进土地节约集约；建立公共研发平台，打造制造业研发集聚区；依据《广州市人民政府办公厅印发关于加快先进装备制造业发展和推动新一轮技术改造实现产业转型升级工作方案的通知》（穗府办〔2015〕2号）的规定，对行业无特殊要求的新建工业项目，应一律建设多层厂房；除安全、消防等有特殊规定或行业生产有特殊要求的项目外，一类工业用地容积率不得低于2.0，二类、三类工业用地容积率不得低于1.2，生产工艺有特殊要求的工业用地容积率不得低于0.8；依据《广州市人民政府办公厅关于促进全市经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（穗府办〔2017〕39号）的规定，要求引导全市经济技术开发区企业通过提高容积率等方式减少占地规模；依据《广州市发展循环经济工作联席会议办公室印发广州市关于推进工业园区（产业集聚区）循环化改造的实施方案的通知》（穗经贸〔2014〕6号）的规定，要求各区开展工业园区布局总体设计或进行布局优化，改造园区内的企业、产业和基础设施的空间布局，体现产业集聚和循环链接效应，实现土地的节约集约高效利用。以年度产业用地指标分配为抓手，引导增量项目和存量扩大再生产项目进入产业园区集聚发展。优先支持用地指标，提高建筑容积率。引导增量项目和存量扩大再生产项目进入产业园区集聚发展，不入园项目原则上不予解决用地指标，完成循环化改造园区优先给予用地指标，鼓励和引导存量工业用地采取土地置换等办法向产业园区集中；依据《广州市发展循环经济工作联席会议办公室关于印发广州市创建国家循环经济示范城市实施方案的通知》（穗经贸函〔2014〕826号）的规定，要求实行集约用地和差别化供地，建立节约集约用地评价标准和绩效考核机制。坚持工业进园，改变“处处开花、处处冒烟”的做法，由各区把现有的园区资源整合优化，建成现代产业园区。

（二）依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）、《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）、《广州市人民政府办公厅印发关于加快先进装备制造业发展和推动新一轮技术改造实现产业转型升级工作方案的通知》（穗府办〔2015〕2号）、《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）、《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）、《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2号）的规定，存量普通工业用地在符合城市规划及区域产业发展政策、不改变土地用途的前提下，经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目和利用地下空间，提高容积率、建筑密度的，增加的建筑面积不再补缴土地出让价款。

（三）依据《中共广州市委 广州市人民政府关于加快空港经济区开发建设的意见》（穗字〔2017〕17号）的规定，鼓励空港经济区内地块用途兼容，用地类型可实行两种或两种以上用途混合，实行整体供应。

（四）依据《广州市人民政府关于印发广州市降低实体经济企业成本实施方案的通知》（穗府〔2017〕21号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市先进制造业发展及布局第十三个五年规划（2016－2020年）的通知》（穗府办〔2017〕3号）的规定，要求推动传统工业园区升级改造，提高城市更新中旧厂房“工改工”比例；促进工业用地、仓储用地二次开发，鼓励从单一工业用途向特色园区和创新型产业功能混合开发转型，探索产业园区土地混合利用等节约集约利用模式；适当提高产业用地企业总部、研发中心、结算中心等核心功能建筑的容积率。

（五）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，鼓励以先租赁后出让、弹性年期出让取得工业用地使用权的单位在符合城乡规划、消防要求的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部土地整理、开发建设地下空间等途径提高土地利用效率。经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目，且投资强度、建筑容积率等指标符合省、市规定的，应当签订土地出让合同变更协议，对新增的建筑面积部分不再补缴土地出让价款。

（六）依据《广州市发展循环经济工作联席会议办公室关于印发广州市创建国家循环经济示范城市实施方案的通知》（穗经贸函〔2014〕826号）的规定，要求在保障生态安全、社会和谐的前提下，抓好评价集约用地程度指标体系的试运行，逐步建立特色指标，降低单位用地面积用电量和单位用地面积用水量，建立和完善具有广州特色的节约集约促转型的新机制。

（七）依据《广州市经济贸易委员会关于印发广州市循环经济发展规划（2012-2020年）的通知》（穗经贸〔2013〕7号）的规定，循环经济新兴产业园区可按照混合功能确定土地用途，推进循环经济新兴产业园区加快发展。

## （城市更新项目政策）

（一）依据《广州市人民政府关于推动专业批发市场转型升级的实施意见》（穗府〔2014〕7号）的规定，对率先实施升级改造且符合“三旧”改造标图建库范围的批发市场(群)优先纳入“三旧”改造项目范畴，优先解决项目用地，对有关的规划建筑指标给予支持，支持现代展贸市场(群)建设。

（二）依据《广州市人民政府关于推动专业批发市场转型升级的实施意见》（穗府〔2014〕7号）的规定，加快中心城区货运站场的调整和清理，进一步优化全市货运站场布局，在现有货运站场中选择若干区位条件好、符合用地规划的地块用于建设仓储物流园区，推动市场商流、物流有序分离。

（三）依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的规定，科研、教育、医疗、体育机构经市政府批准，利用自有土地进行城市更新改造的，改造开发后土地用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。需办理有偿使用手续的，经批准后可以协议出让方式供地，其中，教育、医疗、体育可按照相应地段办公用途市场评估地价的20％计收土地出让金；保留工业用地性质的科研用地在不低于国家、省规定的土地出让最低价前提下，可以按照相应地段办公用途市场评估地价的20％计收土地出让金；市级以上驻穗科研机构的科研用途用地，科研按照相应地段办公用途市场评估地价的20％计收土地出让金；其余商务设施性质科研用地原自有部分可以按照相应地段办公用途市场评估地价的40％、增容部分按照相应地段办公用途市场评估地价的70％计收土地出让金。上述情形项目均须在土地出让合同中明确整体确权、不可分割转让和违反相关规定须按照商服用途补缴土地出让金等内容。

（四）依据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，原土地权利人申请自行改造的“三旧”用地，以协议出让方式供地的，按办理土地有偿使用手续时新规划用途市场评估价的70％缴交土地出让金。

（五）依据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，国有企业利用自有存量用地建设租赁住房，按城市更新（“三旧”）政策可协议出让的，按办理土地有偿使用手续时新规划用途（住宅）市场评估价的70％缴交土地出让金。

（六）依据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，城市更新项目涉及缴交土地出让金可分期缴纳，首次缴交比例不低于30％，余款1年内缴清。

（七）依据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，加大国有土地上旧厂改造收益支持。国有土地上旧厂改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施等经营性用地的，居住用地毛容积率2.0以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率2.5以下（含）部分，可按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的60％计算补偿款。居住用地毛容积率2.0以上、商业服务业设施用地毛容积率2.5以上部分，按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的10％计算补偿款。

除上述规定情形外，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率2.5商业用途市场评估价的50％计算补偿款。原土地权利人与土地储备机构签订收地协议后12个月内完成交地的，可按上述商业用途市场评估价的10％给予奖励。

（八）依据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，“工改工”自行改造项目，原土地权利人应按照控制性详细规划将涉及的公益性用地用于城市基础设施、公共服务设施或其他公益性设施建设，改造主体建成后无偿移交政府指定的接收部门；涉及市政道路的，经区政府（广州空港经济区管委会）同意，可由改造主体拆平后无偿移交政府。移交的用地不需缴交土地出让金。

（九）依据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，村民改造意愿强烈且符合全面改造条件的旧村，已完成微改造的，也可申请全面改造。

（十）依据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，已批准完善历史用地征收手续的用地，凭改造方案批复申办规划、国土等后续报建审批手续，参照本市申请使用建设用地政策的规定办理。

（十一）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，列入标图建库的，符合“自行改造、补交地价”的国有建设用地旧厂房改造项目，由用地单位持市城市更新部门的批复及不动产权属证明向国土规划部门申请规划设计条件和办理土地有偿使用手续。占用集体土地、符合自行改造政策的旧厂房改造项目，在补办征收集体土地批准手续后，用地单位持市城市更新部门的批复向国土规划部门提出用地申请，由国土规划部门确认规划条件，拟定出让方案报市政府批准后，与用地单位签订出让合同，缴交土地出让金。

## （村级工业园整治提升用地政策）

（一）依据《广州市村级工业园整治提升的实施意见》（穗府办规〔2019〕9号）的规定，对于村级工业园具有合法手续的用地，允许通过局部扩建、加建、改建等方式实施综合整治，优先解决电房、公厕、消防设施、垃圾站、污水处理站等市政基础及公共服务配套设施。加建、扩建增加的建筑面积原则上不超过原有合法建筑面积的20％，且不突破《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）规定的工业用地容积率上限标准。

（二）依据《广州市村级工业园整治提升的实施意见》（穗府办规〔2019〕9号）的规定，要求提高村级工业园用地效率，位于工业产业区块内连片改造的村级工业园“工改工”“工改新”拆除重建项目，除位于规划特殊区域内或安全、消防等有特殊规定的项目外，“工改工”项目工业用地容积率一类工业用地原则上不低于2.0，不高于4.0；二类工业用地原则上不低于1.2，不高于3.5；三类工业用地原则上不低于1.2，不高于3.0。生产工艺有特殊要求的工业用地容积率不低于0.8。“工改新”项目工业用地容积率原则上不低于3.0，不高于5.0。规划条件符合相关行业标准的，有特殊项目需求的可单独组织论证后按程序报批。

（三）依据《广州市村级工业园整治提升的实施意见》（穗府办规〔2019〕9号）的规定，村级工业园“工改工”“工改新”拆除重建类项目在权属清晰、程序合法且满足“净地”条件的前提下，可按照“价值相等、自愿互利、凭证互换”的原则，进行土地互换，包括集体建设用地与集体建设用地之间、国有建设用地与国有建设用地之间的土地互换。

（四）依据《广州市村级工业园整治提升的实施意见》（穗府办规〔2019〕9号）的规定，涉及多个土地权属人的村级工业园改造项目，允许协商确定一个改造主体归宗改造项目，开展改造。

## （科技创新用地政策）

（一）依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）的规定，有条件的城市更新项目须按一定比例配建创新型产业用房，建成后可约定由政府回购或归项目实施主体所有，纳入政府公共服务平台租售和管理；依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，新增新型产业用地（M0）在组织出让时，或存量国有普通工业用地经批准调整为新型产业用地（M0）的，在签订土地供应合同变更协议时，应在土地供应合同或变更协议中约定用地单位须向区政府、广州空港经济区管委会或其指定机构无偿移交不低于10％的产业用房，具体比例由各区政府、广州空港经济区管委会确定。

（二）依据《广州市人民政府关于印发广州市加快IAB产业发展五年行动计划（2018—2022年）的通知》（穗府〔2018〕9号）的规定，支持价值创新园区开发运营主体等利用自有用地和周边地块实施存量盘活、生态治理、人才公寓和学校、医疗、商店等配套设施建设，配套设施建筑面积占项目总建筑面积的比例可从14％提高到15％。

（三）依据《广州市人民政府关于印发广州市加快IAB产业发展五年行动计划（2018—2022年）的通知》（穗府〔2018〕9号）的规定，对用于IAB产业的工业用地，在确定土地出让底价时，可按不低于所在地工业用地基准地价的70％，不低于实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和，且不低于国家、省规定的土地出让最低价的原则确定。鼓励IAB企业灵活选择先租后让和弹性出让等方式申请工业用地。

（四）依据《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）的规定，支持大型骨干企业开办职业院校（含技工院校），非营利性院校的相关用地允许参照公办教育类别以划拨形式提供。

（五）依据《广州市人民政府关于印发进一步加快促进科技创新政策措施的通知》（穗府规〔2019〕5号）的规定，通过“三旧”改造建设重大科技基础设施、省实验室、高新技术企业，以及新型研发机构、科技企业孵化器和众创空间，在满足基础设施承载能力前提下，可依法适当放宽地块容积率限制。

（六）依据《广州市人民政府办公厅关于促进新型研发机构建设发展的意见》(穗府办〔2015〕27号)的规定，根据新型研发机构对我市经济发展的贡献情况和其发展的需要，可采取长期免租使用办公和研发用房、场地转让或优先安排建设用地等形式提供后续支持。

（七）依据《广州市人民政府办公厅关于推动市属国有企业加快创新驱动发展的若干意见》（穗府办〔2016〕16号）的规定，鼓励企业通过盘活闲置厂房、仓库、改造存量商业商务楼宇等资源，打造孵化、众创空间或创新创业园区。涉及的土地处置及物业租赁审批，原则上给予优先支持。

（八）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市先进制造业发展及布局第十三个五年规划（2016－2020年）的通知》（穗府办〔2017〕3号）的规定，鼓励和引导种子期、初创期型企业优先采取租赁、购买的方式解决生产及配套用房。

## （现代服务业用地政策）

依据《广州市人民政府办公厅印发关于促进广州市服务业新业态发展若干措施的通知》（穗府办〔2014〕7号）的规定，在符合规划的基础上，鼓励用地单位在不改变用地主体、不重新开发建设等前提下，充分利用工业厂房、仓储用房、传统商业街等存量房产兴办研发设计、文化创意、健康服务等现代服务业。

依据《广州市人民政府办公厅印发关于促进广州市服务业新业态发展若干措施的通知》（穗府办〔2014〕7号）的规定，对列入市重点项目计划的新建服务业项目取得国有建设用地使用权，可以分期缴纳土地出让金，签订土地出让合同后1个月内缴纳出让价款的50%，余款在1年内缴清。

## （文化创意产业用地政策）

依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动方案（2016—2020年）的通知》（穗府办函〔2017〕273号）的规定，在符合土地利用总体规划、城乡规划等前提下，文化产业建设项目申请使用工业用地，如符合市确定的优先发展产业目录且用地集约的，在确定土地出让底价时，根据相关规定可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70％执行。

依据《广州市人民政府办公厅关于促进我市文化与科技融合的实施意见》（穗府办函〔2017〕223号）的规定，支持纳入我市登记的文化科技类专业性孵化器享受我市科技企业在孵化器土地供应、用地价格及房屋转让等方面的优惠政策。

## （旅游业用地政策）

依据《广州市人民政府关于进一步加快旅游业发展的意见》（穗府函〔2017〕79号）的规定，创新旅游用地分类管理，通过在基准地价体系中设立二级用途分类，将旅游业用地从商业服务业设施用地中细分出来，合理确定旅游业用地的供给价格，实现土地的精准供应。

依据《广州市人民政府关于进一步加快旅游业发展的意见》（穗府函〔2017〕79号）的规定，优先支持特色旅游小镇、特色旅游文化村利用荒山、荒地、荒滩和农村存量建设用地，建设旅游问询中心、生态停车场、旅游厕所等旅游基础配套设施，提高配建指标。

## （乡村振兴用地政策）

依据《广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》（穗规划资源字〔2019〕70号）的规定，在保障闲置宅基地、闲置农房原权利人合法权益，并符合村民个人非公寓式住宅建设标准的前提下，可以村集体经济组织为单位，申请办理《乡村建设规划许可证》，进行拆旧建新，用以建设民宿，发展乡村旅游。

依据《广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》（穗规划资源字〔2019〕70号）的规定，鼓励各区通过“点状”规划和用地模式支持休闲农业和乡村旅游项目发展，推动全域旅游发展，提升旅游发展质量和效益。

依据《广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》（穗规划资源字〔2019〕70号）的规定，在符合区域控制要求和满足乡村景观风貌塑造的前提下，统一规划、集中建设的农民住房（以异地搬迁、农民公寓、住房联建为主）以及乡村公共服务设施可按已批规划要求，适当提高建筑高度，优化乡村空间形态，丰富农民住房类型，提高土地空间利用效率。

依据《广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》（穗规划资源字〔2019〕70号）的规定，水库、人工湖水面、筑闸坝淹没的仍在原河道范围内的土地，以及服务于农业生产和农村水安全的在册水利工程，不涉及新增建设用地和不改变原规划用途前提下，进行原址重建、改建的，无需办理用地手续。

## （低丘缓坡土地利用）

依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，推进低丘缓坡土地综合开发利用试点，以增城、从化区为试点区，遵循“宜建则建、宜农则农、宜林则林、生态优先”的原则，根据低丘缓坡土地综合开发利用专项规划和实施方案，稳步推动项目开发建设。

## （过渡期政策）

（一）依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）、《广州市关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）的规定，鼓励纳入城市更新年度计划的国有土地上旧厂房项目，民营企业利用存量工业用地、试点园区利用现有工业用地，兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台、现代服务业等国家支持的新产业、新业态（即工改新）建设的，经市政府批准，可允许不改变现有工业用地性质自行改造，过渡期为5年。5年过渡期满后，经市政府批准，允许按新用途办理用地手续；依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）的规定，过渡期改造房屋整体确权不分割转让、不改变用地性质的，新增建筑面积不征收土地出让金。

（二）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，经发展改革、行业主管部门审核符合投资和产业要求的，在5年过渡期内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。

（三）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动方案（2016—2020年）的通知》（穗府办函〔2017〕273号）的规定，支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务，在符合城乡规划前提下，土地用途和使用权人可暂不变更，连续经营一年以上，符合划拨用地目录的，可按划拨土地办理用地手续；不符合划拨用地目录的，可采取协议出让方式办理用地手续。

# 第八章 集体土地利用

## （使用集体建设用地的情形）

（一）依据《广州市人民政府关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的实施意见》（穗府〔2017〕3号）的规定，社会资本举办的非营利性养老机构可依法使用农村集体建设用地。

（二）依据《广州市人民政府关于印发广州市建设国际科技产业创新中心三年行动计划（2018—2020年）的通知》（穗府函〔2018〕224号）的规定，探索集体土地流转补充科研用地需求，为科技创新企业增资扩产及时提供用地补充。

（三）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知》（穗府办〔2015〕39号）的规定，依法需要征收集体建设用地所有权的，征收范围内的集体建设用地使用权不得流转。

（四）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，符合集体土地使用权流转政策规定的，可以集体建设用地使用权流转方式取得工业用地使用权。

（五）依据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5号）的规定，集体经济组织可利用集体建设用地（含村经济发展留用地）、复建集体物业用地建设租赁住房。

（六）依据《广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》（穗规划资源字〔2019〕70号）的规定，在保障村民合法居住权的前提下，经农村土地综合整治、宅基地整理、村庄拆改等节约的农村集体建设用地可采取入股、联营等方式，与其他单位和个人共办农业企业，建设农产品初加工、深加工、仓储和物流等设施，发展住宿、餐饮、停车场等乡村休闲旅游项目，以及非营利性养老产业和农村一二三产业融合项目。

## （明确集体建设用地供地方式）

（一）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知》（穗府办〔2015〕39号）的规定，集体建设用地流转应当在区一级农村集体资产交易服务机构或市公共资源交易中心等交易平台进行。工业用地和商业、旅游、娱乐等经营性集体建设用地，以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当在区一级农村集体资产交易服务机构或市公共资源交易中心以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让、出租，并取得区一级农村集体资产交易服务机构或市公共资源交易中心出具的成交确认书或中标通知书。

其他用途的集体建设用地使用权的流转可以采用协议方式进行。

（二）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，使用集体土地建设的农村村民住宅、农民拆迁安置房、有留用地指标作为村经济发展留用地的，应在取得规划批文后向国土规划部门申领建设用地批准书；符合集体建设用地使用权流转条件的，可按集体建设用地使用权流转条件的规定办理。

## （集体建设用地使用权出让价格）

依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知》（穗府办〔2015〕39号）的规定，集体建设用地使用权的出让价格不得低于同区域、同类别国有土地使用权基准地价的30％。

## （集体建设用地使用权出让、出租的条件）

依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知》（穗府办〔2015〕39号）的规定，集体建设用地使用权出让、出租应具备以下条件：

（1）持有集体土地所有证。

（2）持有集体土地使用证。

（3）取得合法的集体建设用地批准文件。

（4）取得有效的用地规划许可文件。

（5）取得本集体经济组织出具的同意流转的书面证明材料。

（6）法律、法规规定的其他要件。

集体建设用地使用权转让时，应当持有集体土地使用证以及取得原出让合同出让方同意转让的证明文件。

集体建设用地使用权转租时，应当持有集体土地使用证或已经办理租赁登记手续，以及取得原租赁合同出租方同意转租的证明文件。

集体建设用地使用权人延迟开发建设构成土地闲置的，在土地闲置期间，集体建设用地使用权不得转让、转租。

## （乡镇企业、镇<村>公共设施和公益事业用地的办理程序）

依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，村民委员会（或村集体经济组织，含镇改街、村改居后的转制社区集体经济组织）申请使用本村土地兴建乡镇企业、镇（村）公共设施和公益事业用地的，按以下程序办理：

（1）项目立项

用地单位向发展改革部门申请办理建设项目审批（或核准、备案）手续。属于征地留用地的项目，村集体经济组织（村民委员会）留用地指标核定书可视同为立项文件。

（2）申请规划条件

用地单位持项目批准（或核准、备案）文件或村集体经济组织（村民委员会）留用地指标核定书，向国土资源和规划部门申请规划选址。

国土资源和规划部门出具规划红线并提供规划条件。

村民委员会（或村集体经济组织）利用未经国土资源和规划部门依法审批的本集体所有的建设用地兴办非公共设施和公益事业项目，经批准补办手续，有留用地指标未兑现的，应首先核减留用地指标。

（3）用地预审

使用新增建设用地的，用地单位持建设项目选址意见书、规划意见等文件向国土资源和规划部门申请建设项目用地预审，由国土资源和规划部门出具建设项目用地预审意见。

（4）用地报批

用地单位持建设项目有关批准文件或村集体经济组织（村民委员会）留用地指标核定书、土地测绘机构出具的土地勘测定界技术报告书等向国土资源和规划部门申请办理用地报批手续。建设项目用地涉及农用地转为建设用地的，用地单位应按报批规定提供地质、矿产、林业部门审查意见等报批材料。资料备齐后，由国土资源和规划部门拟订用地报批方案和用地供应意见，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定报有审批权的人民政府批准。建设项目用地涉及使用本村集体建设用地的，由国土资源和规划部门拟订用地供应意见报有审批权的人民政府批准。

（5）环境影响评价

实行审批制、核准制的项目，用地单位在向国土资源和规划部门申请办理用地预审时，可同时向环保部门申报环境影响评价文件；实行备案制的项目，用地单位可在建设项目开工前向环保部门申报环境影响评价文件。

（6）申领建设用地规划许可证或乡村建设规划许可证。

用地单位持项目批准（或核准、备案）文件或村集体经济组织（村民委员会）留用地指标核定书和用地预审意见向国土资源和规划部门提出建设用地规划许可申请，位于城市、镇规划区内的，由国土资源和规划部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证；位于村庄规划区内的，核发乡村建设规划许可证。

（7）申领建设用地批准书。

由用地单位持项目批准（或核准、备案）文件或村集体经济组织（村民委员会）留用地指标核定书、用地批复意见、规划许可文件、有关税费缴纳凭证，向国土资源和规划部门申领建设用地批准书。

（8）办理土地登记。

用地单位凭建设用地批准书依法向国土资源和规划部门申请办理集体土地使用证或集体土地房产证。

## （集体建设用地调整为新型产业用地<M0>的办理程序）

依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，已取得建设用地使用权的集体建设用地申请调整为新型产业用地（M0）的，可参照已出让国有普通工业用地调整为新型产业用地（M0）的办理程序执行（办理程序详见《广州市提高工业用地利用效率实施办法》第二十一条）。

## （自主改造中集体用地转为国有的规定）

依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的规定，鼓励和引导村集体经济组织申请将集体建设用地转为国有建设用地。村集体经济组织自主改造需整合国有建设用地的，应将规划地块范围内不可分割且不可单独出具规划设计条件的集体建设用地申请转为国有建设用地，并办理土地有偿使用手续。

## （留用地）

（一）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，农村集体经济组织以无偿返拨方式取得国有留用地使用权的，视同以出让方式取得国有建设用地。

（二）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，为体现留用地安置的公平合理，工业用地或被征地农村集体经济组织要求选址于容积率特殊控制区域的，按工业用地政策或容积率特殊控制区域规划实施；非工业用地且选址于容积率特殊控制区域外的留用地，设定基准容积率上限为2.5，按留用地基准容积率办理规划用地手续。

（三）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，村经济发展留用地按照已核定的留用地指标确定供地规模；优先利用现有储备地块作为安置房用地和村经济发展留用地。

（四）依据《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）的规定，农村集体经济组织可通过自行开发建设，引入社会资本合作开发，依法出让、转让、出租留用地土地使用权和交由政府储备等方式开发利用留用地。

农村集体经济组织自行开发或者自主引入产业开发的留用地，按照规划使用，但不得建设商品住宅。

（五）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，村经济发展留用地的土地使用准入条件，须符合我市产业用地政策相关规定，并签订规范的使用合同，严格约定投资强度、容积率、建筑密度、绿地率、开竣工时间等土地使用条件，作为后续验收和监管的依据；依据《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）的规定，各区政府应当结合本区实际，建立留用地开发建设工作协调机制，完善留用地利用的产业类型、用地标准、环保要求、建设指引等，鼓励纳入招商引资平台管理，引导留用地及时高效开发利用。

（六）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，规范村经济发展留用地改变土地用途管理。村经济发展留用地性质为集体建设用地，或为村集体经济组织以划拨方式取得土地使用权的国有建设用地，申请按现行规划用途改变原土地用途的，如不涉及商品房开发和补办土地有偿使用手续，可凭规划批文到国土规划部门办理建设用地批准书变更手续和集体建设用地使用权变更登记。

（七）依据《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）的规定，要求加强留用地使用权流转管理。留用地应当以被征地农村集体经济组织的名义进行登记，不得以个人名义登记，严禁将留用地分配到本村村民。农村集体经济组织依法出让、转让、出租、抵押留用地使用权的，流转方案应在本集体经济组织范围内公示15日并取证留存，且须通过土地所在的区一级农村集体资产交易服务机构或者广州公共资源交易中心公开交易。

（八）依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，农村集体经济组织依法转让国有留用地使用权的，或者受让人取得国有留用地使用权后再转让的，如不涉及规划用途、容积率等调整，不需补办土地有偿使用手续和补缴土地出让金，但应按规定缴纳土地使用权转让税费。

农村集体经济组织取得国有留用地使用权后或者依法转让国有留用地使用权时申请调整规划用途（不得调整为商品住宅）的，按国土规划部门依法受理补缴地价申请时点的新、旧用途市场评估楼面地价之差乘以建筑面积补缴土地出让金。

以划拨方式取得的国有留用地使用权转让后，土地使用年限从签订国有土地使用权转让合同之日起，按国有土地出让年限有关规定设定。

留用地使用权转让或流转合同中，应当就项目动工开发、竣工时间、违约责任、闲置处理、土地闲置费收缴、土地使用权收回等作出明确约定。

（九）依据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府〔2015〕15号）的规定，村集体在取得村经济发展留用地《集体土地使用权证》后再实施建设的，参照自有国有建设用地再利用的程序办理相关手续。（“自有国有建设用地再利用办理程序”详见第三十一条）

# 第九章 产业用地管理

## （产业用地指标管理）

（一）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，广州市工业用地容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率管理指标如下表。

**广州市工业用地规划控制指标表**

| 类型 | | 容积率上限 | 容积率下限 | 建筑密度上限 | 建筑密度下限 | 建筑限高 | 绿地率 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工业产业区块内 | 新型产业用地（M0） | 5.0 | 3.0 | 60％ | 35％ | 应与周边区域城市规划和监管要求相协调 | 单个地块不大于20％ |
| 一类工业用地（M1） | 4.0 | 2.0 | / | 30％ | 工业建筑高度控制在40米以内，有特殊生产工艺需求的，经论证后可适当提高 |
| 二类工业用地（M2） | 3.5 | 1.2 | 80％ | 30％ |
| 三类工业用地（M3） | 3.0 | 1.2 | 60％ | 30％ |
| 工业产业区块外 | 新型产业用地（M0） | 5.0 | 3.0 | 60％ | 35％ | 应与周边区域城市规划和监管要求相协调 |
| 一类工业用地（M1） | 4.0 | 2.0 | 50％ | 35％ | 工业建筑高度控制在40米以内，有特殊生产工艺需求的，经论证后可适当提高 |
| 二类工业用地（M2） | 3.0 | 1.2 | 50％ | 35％ |
| 三类工业用地（M3） | 2.0 | 1.2 | 50％ | 35％ |

注：生产工艺有特殊要求的工业用地容积率不低于0.8。工业项目有特殊需求需突破上表指标规定的，应根据项目需求单独组织论证后按程序报批。

（二）依据《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》（穗府办规〔2017〕14号）的规定，对自愿实施装配式建筑的新建项目，给予预制外墙或叠合外墙预制部分不计入建筑面积的奖励（奖励的建筑面积不超过±0.000以上计容建筑面积的3％），具体奖励比例在建设工程规划许可文件中明确。

（三）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，普通工业用地内配套行政办公及生活服务设施的用地面积不大于总用地面积的7％，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的14％；位于价值创新园内的，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的15％。

新型产业用地（M0）内配套行政办公及生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的30％；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的10％。

（四）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，普通工业用房（不含配套行政办公及生活服务设施）首层地面荷载不低于1200公斤/平方米，二、三层楼层荷载不低于800公斤/平方米，四层以上楼层荷载不低于650公斤/平方米；每栋建筑至少配备2台载重3吨以上的货梯。

新型产业用房（不含配套行政办公及生活服务设施）首层地面荷载不低于800公斤/平方米，二、三层楼层荷载不低于650公斤/平方米，四层以上楼层荷载不低于500公斤/平方米；每栋建筑单独设置客梯，至少配备1台载重2吨以上的货梯。

## （土地利用绩效评估机制）

依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，研究制定产业项目用地预评估和遴选制度，试行由独立的第三方专业机构对新建、扩建产业项目进行供地前和投产后土地利用绩效评估的机制。

## （落实批后监管责任）

（一）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，要求在工业用地出让合同中约定，达产后每年对用地项目土地利用绩效进行评估，对连续3年不达绩效预期或3年累计数不达预期的，政府有权按合同约定提前收回用地。绩效评估细则由市发展改革行政主管部门会同市工业和信息化、商务、规划和自然资源等行政主管部门另行制定颁布，由区政府相关部门或园区管理机构组织实施。

（二）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）的规定，工业用地弹性年期出让的，受让人未按出让合同约定时间动工开发建设的，出让人应当及时开展闲置土地调查和处置工作。

先租赁后出让方式取得的工业用地，承租人未按租赁合同约定时间动工开发建设的，由出租人按照合同约定收回土地使用权。土地租赁期间，承租人不得改变土地用途，如承租人申请改变用途，出租人按照合同约定收回土地使用权。

（三）依据《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》（穗府规〔2019〕2号）、《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）、《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，对提出产业用地规划条件、建设标准、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等作为土地使用条件的，应在土地出让成交后，由提出关联条件的部门要求土地竞得人提交项目用地产业发展承诺书（或投入产出监管协议），作为签订土地出让合同的前提条件。

各区政府、广州空港经济区管委会应根据项目土地供应合同和产业发展承诺书（或投入产出监管协议）约定，按照“谁提出，谁监管”的原则，会同提出关联条件的部门，在达产阶段、达产后每3至5年、出让年期到期前1年等阶段，对土地供应合同和产业发展承诺书（或投入产出监管协议）约定的相关指标完成情况进行评估考核，并适时通报规划和自然资源行政主管部门。项目用地达不到约定的，各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。

（四）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，要求建立工业用地项目土地利用绩效评估制度，由市工业和信息化部门联合市发展改革、规划和自然资源、统计、市场监督管理、税务等部门指导各区政府、广州空港经济区管委会建立产业大数据监测及分析管理平台，定期分析土地供后产出效益。

（五）依据《[广州市人民政府办公厅关于印发广州市价值创新园区建设三年行动方案（2018—2020年）的通知](引用的相关文件清单/52广州市人民政府办公厅关于印发广州市价值创新园区建设三年行动方案（2018—2020年）的通知%20%20（穗府办函〔2018〕105号）.docx)》（穗府办函〔2018〕105号）的规定，强化对价值创新园区开发建设的事前、事中、事后监管。建立价值创新园区建设监测评估机制，围绕主导产业规模、主导产业集聚度、园区单位面积产出、配套设施建设、公共服务水平等主要目标，定期评估和通报价值创新园区建设进展情况。

## （闲置和违约工业用地处置）

（一）依据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）的规定，各区政府、广州空港经济区管委会应综合运用经济、行政和法律等手段，会同相关职能部门依法处置闲置和违约工业用地：

（1）工业企业因自身原因终止项目建设的，可向出让人提出退还土地的申请。超过供应合同约定的开工建设日期不满1年且在届满1年前不少于60日提出申请的，出让人在扣除定金后退还企业已支付的国有建设用地使用权出让价款；超过1年但未满2年，并在届满2年前不少于60日提出申请的，出让人在扣除定金，并按规定征收土地闲置费后，可退还剩余的已付国有建设用地使用权出让价款；（2）对在达产评估、过程评估中未达到合同约定标准的，按照合同约定督促整改；逾期未达到整改要求的，可按合同约定收取违约金直至收回土地使用权；（3）对因企业自身原因造成土地闲置满1年不满2年的，按土地使用权出让金的20％征收土地闲置费；对土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，予以收回，重新安排使用。国有建设用地使用权人违反法律法规和合同约定、划拔决定书规定恶意囤地、炒地的，在闲置土地处置完毕前，不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记手续；（4）对工业用地擅自改变用途的，责令限期整改，恢复工业用途。整改不到位的，应组织市场监督管理、税务、工业和信息化等部门对用地单位依法予以处置，情节严重的，出让人可按照土地供应合同约定解除供应合同，收回工业用地使用权。

（二）依据《广州市经济贸易委员会关于印发广州市循环经济发展规划（2012-2020年）的通知》（穗经贸〔2013〕7号）的规定，要求进一步抓好闲置土地清理，防止出现低效用地。彻底清理历史遗留的超期未动工开发用地。优化市、区、镇（街）三级国土部门供后监管和闲置土地处置工作，增强区、镇（街）国土部门在土地供后监管中的职责和权限。逐步健全土地开发、竣工申报制度，理顺涉及闲置土地的抵押、转让等制度，促进土地供后监管的规范化、日常化。

附件：1.广州市产业用地政策实施工作指引（2019年版）引用的相关文件清单

2.广州市产业空间保障相关政策

## 附件1 广州市产业用地政策实施工作指引（2019年版）引用的相关文件清单

| 序号 | 文件名称 | 文号 |
| --- | --- | --- |
| 1 | [中共广州市委 广州市人民政府关于加快空港经济区开发建设的意见](引用的相关文件清单/02中共广州市委%20广州市人民政府关于加快广州空港经济区开发建设的意见%20（穗字%5b2017%5d17号）.docx) | 穗字〔2017〕17号 |
| 2 | [中共广州市委 广州市人民政府印发《关于促进民营经济发展的若干措施》的通知](引用的相关文件清单/03中共广州市委%20广州市人民政府印发《关于促进民营经济发展的若干措施》的通知%20（穗字〔2017〕19号）.docx) | 穗字〔2017〕19号 |
| 3 | [广州市人民政府关于进一步鼓励和引导民间投资加快发展的意见](引用的相关文件清单/04广州市人民政府关于进一步鼓励和引导民间投资加快发展的意见（穗府〔2013〕16号）.docx) | 穗府〔2013〕16号 |
| 4 | [广州市人民政府关于推动专业批发市场转型升级的实施意见](引用的相关文件清单/05广州市人民政府关于推动专业批发市场转型升级的实施意见（穗府〔2014〕7号）.docx) | 穗府〔2014〕7号 |
| 5 | [广州市人民政府关于加快科技创新的若干政策意见](引用的相关文件清单/06广州市人民政府关于加快科技创新的若干政策意见%20%20（穗府〔2015〕10号）.docx) | 穗府〔2015〕10号 |
| 6 | [广州市工业转型升级攻坚战三年行动实施方案（2015-2017年）](引用的相关文件清单/07广州市工业转型升级攻坚战三年行动实施方案（2015-2017年）（穗府〔2015〕14号）.docx) | 穗府〔2015〕14号 |
| 7 | [广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知](引用的相关文件清单/08广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知（穗府〔2015〕15号）.docx) | 穗府〔2015〕15号 |
| 8 | [广州市人民政府关于印发广州制造2025战略规划的通知](引用的相关文件清单/09广州市人民政府关于印发广州制造2025战略规划的通知%20（穗府〔2016〕4号）.docx) | 穗府〔2016〕4号 |
| 9 | [广州市人民政府关于加快先进制造业创新发展的实施意见](引用的相关文件清单/10广州市人民政府关于加快先进制造业创新发展的实施意见（穗府〔2016〕15号）.docx) | 穗府〔2016〕15号 |
| 10 | [广州市人民政府关于印发广州市系统推进全面创新改革试验三年行动计划（2016—2018年）的通知](引用的相关文件清单/11广州市人民政府关于印发广州市系统推进全面创新改革试验三年行动计划（2016—2018年）的通知（穗府〔2017〕6号）.docx) | 穗府〔2017〕6号 |
| 11 | [广州市人民政府关于印发广州市降低实体经济企业成本实施方案的通知](引用的相关文件清单/12广州市人民政府关于印发广州市降低实体经济企业成本实施方案的通知%20（穗府〔2017〕21号）.docx) | 穗府〔2017〕21号 |
| 12 | [广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见](引用的相关文件清单/13广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见%20（穗府〔2018〕3号）.docx) | 穗府〔2018〕3号 |
| 13 | [广州市人民政府关于修订广州市降低实体经济企业成本实施方案的通知](引用的相关文件清单/14广州市人民政府关于修订广州市降低实体经济企业成本实施方案的通知%20（穗府〔2018〕4号）.docx) | 穗府〔2018〕4号 |
| 14 | [广州市人民政府关于修订广州市建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案的通知](引用的相关文件清单/15广州市人民政府关于修订广州市建设) | 穗府〔2018〕7号 |
| 15 | [广州市人民政府关于珠三角国家自主创新示范区（广州）先行先试的若干政策意见](引用的相关文件清单/16广州市人民政府关于珠三角国家自主创新示范区（广州）先行先试的若干政策意见%20（穗府〔2018〕8号）.docx) | 穗府〔2018〕8号 |
| 16 | [广州市人民政府关于印发广州市加快IAB产业发展五年行动计划 （2018—2022年）的通知](引用的相关文件清单/17广州市人民政府关于印发广州市加快IAB产业发展五年行动计划%20（2018—2022年）的通知%20（穗府〔2018〕9号）.docx) | 穗府〔2018〕9号 |
| 17 | [广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）](引用的相关文件清单/18广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）（穗府〔2019〕9号）.docx) | 穗府〔2019〕9号 |
| 18 | [广州市关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见](引用的相关文件清单/19广州市关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见%20%20（穗府规〔2017〕6号）.docx) | 穗府规〔2017〕6号 |
| 19 | [广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见](引用的相关文件清单/20广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见（穗府规〔2018〕15号）.docx) | 穗府规〔2018〕15号 |
| 20 | [广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法](引用的相关文件清单/21广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法穗府规〔2019〕2号.doc) | 穗府规〔2019〕2号 |
| 21 | [广州市人民政府关于印发进一步加快促进科技创新政策措施的通知](引用的相关文件清单/22广州市人民政府关于印发进一步加快促进科技创新政策措施的通知（2019年）穗府规〔2019〕5号.docx) | 穗府规〔2019〕5号 |
| 22 | [广州市人民政府关于进一步加快旅游业发展的意见](引用的相关文件清单/23广州市人民政府关于进一步加快旅游业发展的意见%20（2017年6月）穗府函〔2017〕79号.docx) | 穗府函〔2017〕79号 |
| 23 | [广州市人民政府关于印发建设广州国际航运中心三年行动计划（2018—2020年）的通知](引用的相关文件清单/24广州市人民政府关于印发建设广州国际航运中心三年行动计划（2018—2020年）的通知%20（穗府函〔2018〕78号）.docx) | 穗府函〔2018〕78号 |
| 24 | [广州市人民政府关于印发广州市建设国际科技产业创新中心三年行动计划（2018—2020年）的通知](引用的相关文件清单/25广州市人民政府关于印发广州市建设国际科技产业创新中心三年行动计划（2018—2020年）的通知%20（穗府函〔2018〕224号）.docx) | 穗府函〔2018〕224号 |
| 25 | [广州市人民政府办公厅印发关于加快发展广州市汽车服务业工作方案的通知](引用的相关文件清单/26广州市人民政府办公厅印发关于加快发展广州市汽车服务业工作方案的通知（穗府办〔2014〕2号）.docx) | 穗府办〔2014〕2号 |
| 26 | [广州市人民政府办公厅印发关于促进广州市服务业新业态发展若干措施的通知](引用的相关文件清单/27广州市人民政府办公厅印发关于促进广州市服务业新业态发展若干措施的通知（穗府办〔2014〕7号）.docx) | 穗府办〔2014〕7号 |
| 27 | [广州市人民政府办公厅关于推动工业机器人及智能装备产业发展的实施意见](引用的相关文件清单/28广州市人民政府办公厅关于推动工业机器人及智能装备产业发展的实施意见（穗府办〔2014〕14号）.docx) | 穗府办〔2014〕14号 |
| 28 | [广州市人民政府办公厅关于进一步深化穗台经贸合作和支持台资企业转型升级的实施意见](引用的相关文件清单/29广州市人民政府办公厅关于进一步深化穗台经贸合作和支持台资企业转型升级的实施意见（穗府办〔2014〕39号）.docx) | 穗府办〔2014〕39号 |
| 29 | [广州市人民政府办公厅关于全市电子商务与移动互联网集聚区总体规划布局的意见](引用的相关文件清单/30广州市人民政府办公厅关于全市电子商务与移动互联网集聚区总体规划布局的意见（穗府办〔2014〕41号）.docx) | 穗府办〔2014〕41号 |
| 30 | [广州市人民政府办公厅印发关于加快先进装备制造业发展和推动新一轮技术改造实现产业转型升级工作方案的通知](引用的相关文件清单/31广州市人民政府办公厅印发关于加快先进装备制造业发展和推动新一轮技术改造实现产业转型升级工作方案的通知（穗府办〔2015〕2号）.docx) | 穗府办〔2015〕2号 |
| 31 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知](引用的相关文件清单/33广州市人民政府办公厅关于印发广州市集体建设用地使用权流转管理办法的通知%20（穗府办〔2015〕39号）.docx) | 穗府办〔2015〕39号 |
| 32 | [广州市人民政府办公厅关于推动市属国有企业加快创新驱动发展的若干意见](引用的相关文件清单/34广州市人民政府办公厅关于推动市属国有企业加快创新驱动发展的若干意见（穗府办〔2016〕16号）.docx) | 穗府办〔2016〕16号 |
| 33 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市战略性新兴产业第十三个五年发展规划（2016—2020年）的通知](引用的相关文件清单/35广州市人民政府办公厅关于印发广州市战略性新兴产业第十三个五年发展规划（2016—2020年）的通知（穗府办〔2016〕25号）.docx) | 穗府办〔2016〕25号 |
| 34 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市先进制造业发展及布局第十三个五年规划（2016－2020年）的通知](引用的相关文件清单/36广州市人民政府办公厅关于印发广州市先进制造业发展及布局第十三个五年规划（2016－2020年）的通知（穗府办〔2017〕3号）.docx) | 穗府办〔2017〕3号 |
| 35 | [广州市人民政府办公厅关于促进全市经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见](引用的相关文件清单/37广州市人民政府办公厅关于促进全市经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见%20（穗府办〔2017〕39号）.docx) | 穗府办〔2017〕39号 |
| 36 | [广州市人民政府办公厅关于构建促进产业发展政策体系的意见](引用的相关文件清单/38广州市人民政府办公厅关于构建促进产业发展政策体系的意见（穗府办〔2018〕1号）.docx) | 穗府办〔2018〕1号 |
| 37 | [广州市人民政府办公厅关于修订加快广州跨境电子商务发展若干措施（试行）的通知](引用的相关文件清单/39广州市人民政府办公厅关于修订加快广州跨境电子商务发展若干措施（试行）的通知%20（穗府办〔2018〕4号）.docx) | 穗府办〔2018〕4号 |
| 38 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市汽车产业2025战略规划的通知](引用的相关文件清单/40广州市人民政府办公厅关于印发广州市汽车产业2025战略规划的通知（穗府办〔2018〕5号）.docx) | 穗府办〔2018〕5号 |
| 39 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市重点服务创新标杆百家企业实施办法的通知](引用的相关文件清单/41广州市人民政府办公厅关于印发广州市重点服务创新标杆百家企业实施办法的通知（穗府办规〔2016〕10号）.docx) | 穗府办规〔2016〕10号 |
| 40 | [广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见](引用的相关文件清单/42广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见（穗府办规〔2017〕14号）.docx) | 穗府办规〔2017〕14号 |
| 41 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快生物医药产业发展若干规定（试行）的通知](引用的相关文件清单/43广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快生物医药产业发展若干规定（试行）的通知%20（穗府办规〔2018〕5号）.docx) | 穗府办规〔2018〕5号 |
| 42 | [广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见](引用的相关文件清单/44广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见%20（穗府办规〔2018〕7号）.docx) | 穗府办规〔2018〕7号 |
| 43 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进总部经济发展暂行办法的通知](引用的相关文件清单/45广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进总部经济发展暂行办法的通知%20（穗府办规〔2018〕9号）.docx) | 穗府办规〔2018〕9号 |
| 44 | [广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见](引用的相关文件清单/46广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见（穗府办规〔2018〕17号）.docx) | 穗府办规〔2018〕17号 |
| 45 | [广州市人民政府办公厅关于加快文化产业创新发展的实施意见](引用的相关文件清单/47广州市人民政府办公厅关于加快文化产业创新发展的实施意见%20（穗府办规〔2018〕28号）.docx) | 穗府办规〔2018〕28号 |
| 46 | [广州市提高工业用地利用效率实施办法](引用的相关文件清单/48广州市提高工业用地利用效率实施办法%20（穗府办规〔2019〕4号）.docx) | 穗府办规〔2019〕4号 |
| 47 | [广州市村级工业园整治提升的实施意见](引用的相关文件清单/49广州市村级工业园整治提升的实施意见%20（穗府办规〔2019〕9号）.docx) | 穗府办规〔2019〕9号 |
| 48 | [广州市人民政府办公厅关于促进我市文化与科技融合的实施意见](引用的相关文件清单/50广州市人民政府办公厅关于促进我市文化与科技融合的实施意见（穗府办函〔2017〕223号）.docx) | 穗府办函〔2017〕223号 |
| 49 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动方案（2016—2020年）的通知](引用的相关文件清单/51广州市人民政府办公厅关于印发广州市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动方案（2016—2020年）的通知%20（穗府办函〔2017〕273号）.docx) | 穗府办函〔2017〕273号 |
| 50 | [广州市人民政府办公厅关于印发广州市价值创新园区建设三年行动方案（2018—2020年）的通知](引用的相关文件清单/52广州市人民政府办公厅关于印发广州市价值创新园区建设三年行动方案（2018—2020年）的通知%20%20（穗府办函〔2018〕105号）.docx) | 穗府办函〔2018〕105号 |
| 51 | [广州市人民政府办公厅关于加快推进农产品加工业发展的实施意见](引用的相关文件清单/53广州市人民政府办公厅关于加快推进农产品加工业发展的实施意见%20（穗府办函〔2018〕217号）.docx) | 穗府办函〔2018〕217号 |
| 52 | [广州市人民政府办公厅关于印发推动电子商务跨越式发展若干措施的通知](引用的相关文件清单/54广州市人民政府办公厅关于印发推动电子商务跨越式发展若干措施的通知（穗府办函〔2019〕2号）.docx) | 穗府办函〔2019〕2号 |
| 53 | [广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知](引用的相关文件清单/55广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知（穗国土规划规字〔2018〕2号）.docx) | 穗国土规划规字〔2018〕2号 |
| 54 | [广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知](引用的相关文件清单/56贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知%20（穗规划资源字〔2019〕70号）.docx) | 穗规划资源字〔2019〕70号 |
| 55 | [广州市经济贸易委员会关于印发广州市循环经济发展规划（2012-2020年）的通知](引用的相关文件清单/57广州市经济贸易委员会关于印发广州市循环经济发展规划（2012-2020年）的通知（穗经贸〔2013〕7号）.docx) | 穗经贸〔2013〕7号 |
| 56 | [广州市发展循环经济工作联席会议办公室印发广州市关于推进工业园区（产业集聚区）循环化改造的实施方案的通知](引用的相关文件清单/58广州市发展循环经济工作联席会议办公室印发广州市关于推进工业园区（产业集聚区）循环化改造的实施方案的通知（穗经贸〔2014〕6号）.docx) | 穗经贸〔2014〕6号 |
| 57 | [广州市发展循环经济工作联席会议办公室关于印发广州市创建国家循环经济示范城市实施方案的通知](引用的相关文件清单/59广州市发展循环经济工作联席会议办公室关于印发广州市创建国家循环经济示范城市实施方案的通知（穗经贸函〔2014〕826号）.docx) | 穗经贸函〔2014〕826号 |

## 附件2 广州市产业空间保障相关政策

根据广州市产业用地相关政策具体内容，产业空间保障政策方面，主要包括对先进制造业和战略性新兴产业发展空间的保障、对科研和创新型用地指标优先安排，以及对指定产业、项目等用地指标的支持三方面政策。

**一、对先进制造业和战略性新兴产业发展空间的保障政策**

（一）依据《广州市工业转型升级攻坚战三年行动实施方案（2015-2017年）》（穗府〔2015〕14号）、《广州市人民政府关于修订广州市建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案的通知》（穗府〔2018〕7号）、《广州市人民政府关于印发广州市加快IAB产业发展五年行动计划（2018—2022年）的通知》（穗府〔2018〕9号）、《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）的规定，每年安排不少于333.333公顷（约5000亩）用地指标专门支持工业项目，优先安排先进制造业项目，在编制年度土地利用计划时对先进制造业项目予以统筹保障，积极支持我市重大产业项目申请用地指标奖励。

（二）对战略性新兴产业、先进制造业优先安排用地指标。依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，要合理分配年度新增建设用地指标，重点保障重大功能片区、重大基础设施、重大产业项目（含高新技术产业、先进制造业、服务型制造业等高端制造业项目及重要农业项目用地）、重大民生项目用地；依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市战略性新兴产业第十三个五年发展规划（2016—2020年）的通知》（穗府办〔2016〕25号）的规定，要求按照广州市战略性新兴产业重点产品和服务目录，加强战略性新兴产业的土地等要素保障。符合建设条件的战略性新兴产业项目优先安排建设用地指标，优先保障战略性新兴产业发展用地需求；依据《广州市人民政府关于印发广州制造2025战略规划的通知》（穗府〔2016〕4号）的规定，要求制定和完善制造业用地政策，每年确保一定比例的土地指标用于制造业项目，对鼓励类项目优先保障用地；依据《广州市人民政府办公厅印发关于加快先进装备制造业发展和推动新一轮技术改造实现产业转型升级工作方案的通知》（穗府办〔2015〕2号）的规定，对投资额在10亿元以上的先进装备制造业项目，省市优先安排年度土地利用计划指标。在省下达的用地计划指标中统筹安排全市优质技改项目，优先支持投资强度达到500万元/亩以上的优质技改项目。市每年度预留一定数量的用地指标（不少于2000亩），由市统筹安排，用于投资强度大、见效快、技术领先且急需落地的先进制造业和战略性新兴产业投资项目；依据《广州市人民政府关于印发广州市加快IAB产业发展五年行动计划（2018—2022年）的通知》（穗府〔2018〕9号）的规定，工业用地指标要重点向IAB产业倾斜，加大土地储备和征拆力度，应储尽储，在符合政策、具备供地条件下，对IAB项目按需“随用随供”；依据《广州市人民政府办公厅关于促进全市经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（穗府办〔2017〕39号）的规定，要建立全市经济开发区重大项目用地保障机制，确保高科技项目、先进制造业、战略性新兴产业项目供地，对超亿美元的战略性新兴产业重大项目，符合“布局集中、产业集聚、用地集约”要求的，用地计划予以重点保障；依据《中共广州市委 广州市人民政府印发<关于促进民营经济发展的若干措施>的通知》（穗字〔2017〕19号）的规定，鼓励区政府在产业园区范围内建设标准厂房，优先给予用地指标支持。依据《广州市人民政府办公厅关于推动工业机器人及智能装备产业发展的实施意见》（穗府办〔2014〕14号）的规定，由市、区两级共同解决重点工业机器人产业发展项目的用地指标，通过“三规合一”等措施保障项目用地。

（三）依据《广州市人民政府关于修订广州市建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案的通知》（穗府〔2018〕7号）、《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市先进制造业发展及布局第十三个五年规划（2016－2020年）的通知》（穗府办〔2017〕3号）的规定，要求研究划定广州市产业区块控制线，作为我市产业保护范围，确保工业用地总规模。工业产业区块及其范围由市工业和信息化部门牵头组织认定；依据《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）的规定，工业用地原则上应安排在工业园区和“三规合一”确定的产业区块内。

（四）依据《广州市人民政府关于加快先进制造业创新发展的实施意见》（穗府〔2016〕15号）**、**《广州市人民政府关于修订广州市建设“中国制造2025”试点示范城市实施方案的通知》（穗府〔2018〕7号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市先进制造业发展及布局第十三个五年规划（2016－2020年）的通知》（穗府办〔2017〕3号）的规定，先期将制造业基础好、集中连片、符合城市规划的产业园区划入产业区块控制线内管理，确保中长期内全市工业用地占城市建设用地比重不低于25％。

（五）依据《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）的规定，工业产业区块除因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地和广场、租赁性住房等公共利益需要外，位于产业保护范围内的工业用地面积原则上不得减少；确需调整的，应以产业区块为平衡单位，在空间布局更优化、产业用地规模不减少的前提下进行调整。

（六）依据《广州市人民政府关于珠三角国家自主创新示范区（广州）先行先试的若干政策意见》（穗府〔2018〕8号）的规定，要求对价值创新园区产业区块控制线实施闭环管理，严格限制线内产业用地改变用途，全面保障价值创新园区建设发展所需的用地规模和用地指标。

（七）依据《广州市人民政府关于印发广州制造2025战略规划的通知》（穗府〔2016〕4号）的规定，要求盘活存量用地，为先进制造业的发展腾出空间；依据《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）、《广州市人民政府关于加快工业和信息化产业发展的扶持意见》（穗府规〔2018〕15号）的规定，“三旧”改造土地及省追加的新增城乡建设用地优先保障先进制造业需求；依据《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见（修订版）》（穗府〔2019〕9号）的规定，纳入省、市相关“十三五”规划的制造业项目相应享受省、市重点建设项目待遇。

（八）依据《广州市人民政府关于加快先进制造业创新发展的实施意见》（穗府〔2016〕15号）的规定，要求加强市、区两级对工业用地储备的支持力度，中心城区外各区要保障土地储备资金，提前收储一定数量工业用地用于招商项目落地，实施工业用地成片连片收储，提前做好用地规划、土地征收等工作。

（九）依据《广州市人民政府关于加快先进制造业创新发展的实施意见》（穗府〔2016〕15号）的规定，要求增加先进制造业用房供应，到2020年，通过盘活存量、新建开发、鼓励出租等多种方式提供不少于500万平方米创新型产业用房。鼓励和引导种子期、初创期创新型企业优先采取租赁、购买的方式解决生产及配套用房，加快建设创新型产业用房供需服务平台促进节约集约用地。以中心城区旧厂房更新和城中村改造为契机，建设一批都市创新型企业集聚区、制造业总部集聚区和生产服务业功能区。

**二、对科研、创新型用地指标优先安排政策**

（一）依据《广州市人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》（穗府〔2015〕10号）的规定，要求在符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划的前提下，将科技企业孵化器建设用地等科研用地，列入年度土地供应计划优先办理供地手续。

（二）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市重点服务创新标杆百家企业实施办法的通知》（穗府办规〔2016〕10号）的规定，市国土规划部门要依法妥善处理好“广州市创新标杆企业”产业用地手续不规范、产权不清晰等历史遗留问题，“广州市创新标杆企业”重大发展项目由市按程序统一调剂安排用地指标；

（三）依据《广州市人民政府办公厅关于构建促进产业发展政策体系的意见》（穗府办〔2018〕1号）的规定，对我市重点产业项目总部、生产及科研用地优先予以研究解决，支持盘活利用低效存量建设用地。

（四）依据《广州市人民政府关于印发广州市建设国际科技产业创新中心三年行动计划（2018—2020年）的通知》（穗府函〔2018〕224号）的规定，要求优先配置土地增量指标保障科技创新园区、转型升级基地和高新科技企业用地。

（五）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市价值创新园区建设三年行动方案（2018—2020年）的通知》（穗府办函〔2018〕105号）的规定，要求加大土地征拆力度和收储力度，保障价值创新园区建设所需的用地指标。

（六）依据《广州市人民政府关于印发广州市系统推进全面创新改革试验三年行动计划（2016—2018年）的通知》（穗府〔2017〕6号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市战略性新兴产业第十三个五年发展规划（2016—2020年）的通知》（穗府办〔2016〕25号）的规定，要将自主创新示范区内科技企业优先列入年度土地供应计划、优先办理供地手续。

**三、对指定产业、项目等用地指标的支持政策**

（一）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市促进总部经济发展暂行办法的通知》（穗府办规〔2018〕9号）的规定，对总部企业要予以用地支持，强化土地精准供给，对三大战略枢纽、一江两岸三带等重大功能片区产业项目用地应储尽储、连片储备，在城市规划、用地、城市更新等方面，重点支持建设一批总部企业集聚区。对上一年度在我市纳税总额不低于1亿元，在我市无自有办公用房的总部企业或企业联合体，按程序批准后，可以独立或联合建设总部办公大楼。

（二）依据《广州市人民政府办公厅关于加快文化产业创新发展的实施意见》（穗府办规〔2018〕28号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动方案（2016—2020年）的通知》（穗府办函〔2017〕273号）的规定，对符合土地利用总体规划和城市总体规划的文化创意和设计服务项目，在全市土地利用计划指标中优先安排建设用地。鼓励利用“三旧”改造建设文化产业园区（基地），引导和支持文化产业项目优先盘活利用存量土地。引导社会力量投资兴办剧场、博物馆、美术馆、文化产业园区等文化产业基础设施，鼓励市、区政府给予用地方面的政策支持。

（三）依据《广州市人民政府办公厅关于修订加快广州跨境电子商务发展若干措施（试行）的通知》（穗府办〔2018〕4号）的规定，要求加快跨境电子商务物流发展，在符合土地利用总体规划和城乡规划前提下，优先保障安排跨境电子商务物流仓储项目用地；依据《广州市人民政府办公厅关于印发推动电子商务跨越式发展若干措施的通知》（穗府办函〔2019〕2号）的规定，要求建设农村电子商务发展载体，鼓励农村电子商务企业建设公共仓，服务全省、全国特色农产品在广州集散，向全国销售。在符合土地利用总体规划和城乡规划前提下，优先保障安排农村电子商务公共仓项目用地；在白云、花都、南沙、从化、增城等区预留电子商务物流基地用地，满足电子商务产业发展需求；依据《广州市人民政府办公厅关于全市电子商务与移动互联网集聚区总体规划布局的意见》（穗府办〔2014〕41号）的规定，要求各区政府会同市国土房管局、规划局，优先保障电子商务和移动互联网总部区、集聚区和产业基地的用地指标，在符合“三规”的范围内明确具体选址。

（四）依据《广州市人民政府关于印发建设广州国际航运中心三年行动计划（2018—2020年）的通知》（穗府函〔2018〕78号）的规定，要求围绕国际航运中心建设，促进城乡规划、土地利用规划、海洋功能区划、产业规划、交通规划、港航规划衔接，保障港航业建设用地和用海需求。航运服务集聚区内建设港口物流、航运服务、金融保险等项目用地优先纳入近期建设规划年度实施计划、年度土地供应计划。

（五）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市汽车产业2025战略规划的通知》（穗府办〔2018〕5号）的规定，要求制定广州市汽车产业重点发展目录，优先将目录内汽车项目列入省、市重点建设项目，在项目立项、规划、用地报批等方面给予绿色通道支持，优先保障用地。依据《广州市人民政府办公厅印发关于加快发展广州市汽车服务业工作方案的通知》（穗府办〔2014〕2号）的规定，加大对汽车服务业转型升级发展区的用地支持。相关区、县级市应将辖区内汽车服务业优先发展区用地统一纳入市土地储备计划，分年度提出用地计划和选址意向，确保项目用地需求。

（六）依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快生物医药产业发展若干规定（试行）的通知》（穗府办规〔2018〕5号）的规定，鼓励和支持生物医药企业在本市建设生产厂房和办公用房，意向用地优先纳入市、区年度土地利用计划，保障用地指标。

（七）依据《广州市人民政府办公厅关于加快推进农产品加工业发展的实施意见》（穗府办函〔2018〕217号）的规定，要求强化农产品加工业用地保障，细化设施农用地范围，明确界定种养企业和合作社从事农产品冷链、初加工、仓储等所需用地的性质。

（八）依据《广州市规划和自然资源局 广州市农业农村局贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施（试行）的通知》（穗规划资源字〔2019〕70号）的规定，适度加强指标倾斜，优先保障乡村用地需求。积极推动农产品精深加工、休闲农业、乡村旅游、农村家庭手工业、体验农业、创意农业等农村新产业新业态项目，以及产业融合发展、农民住房、村非营利性教育、医疗卫生、养老、体育、殡葬设施等项目用好省级用地指标。

涉农区每年安排不少于10％的新增建设用地指标，用于保障乡村振兴用地需求。市在年度土地利用计划中专项安排不少于1000亩建设用地指标用于乡村振兴项目。

在建设用地总量不突破，不占用永久基本农田的前提下，各区政府根据现代农业和农村产业融合等发展需要，在编制和实施功能片区（镇级）土地利用总体规划时，可预留不超过5％规划建设用地规模，用于农村新产业新业态发展或零星分散的单独选址农业设施、乡村旅游设施，如现代农业园区、农业公园、国家级健康水产养殖示范场等建设。

（九）依据《广州市经济贸易委员会关于印发广州市循环经济发展规划（2012-2020年）的通知》（穗经贸〔2013〕7号）的规定，强化市场配置土地资源能力。优化供地结构，加大符合循环经济发展要求的产业用地供应规模；依据《广州市发展循环经济工作联席会议办公室关于印发广州市创建国家循环经济示范城市实施方案的通知》（穗经贸函〔2014〕826号）的规定，要求探索创新产业地产发展政策，实行与现代产业发展相适应的差别化供地政策，推动土地资源向低碳、高效、集约型产业倾斜。

（十）依据《中共广州市委 广州市人民政府关于加快空港经济区开发建设的意见》（穗字〔2017〕17号）的规定，加强空港经济区内土地利用规划的管理，对空港经济区实施土地指标单列；对于落户空港经济区的重大项目用地，优先解决耕地占补平衡指标；积极争取省用地指标支持，申请将区域内符合条件的重大建设项目纳入广东省重大项目管理范围。争取项目用地由省、市在年度土地利用计划中专项安排新增用地指标，按照项目成熟程度优先保障。

（十一）依据《广州市人民政府关于进一步鼓励和引导民间投资加快发展的意见》（穗府〔2013〕16号）的规定，对纳入年度市重点建设项目计划的民间投资项目，优先解决用地指标。通过加快“三旧”改造、产业置换、完善配套设施建设、整合改造周围零散工业用地和小型工业区等手段，为具有一定规模、处于成熟发展阶段的民营企业提供发展空间。

（十二）依据《广州市人民政府办公厅关于进一步深化穗台经贸合作和支持台资企业转型升级的实施意见》（穗府办〔2014〕39号）的规定，要求保障台资企业项目用地需求，建立差别化、精细化以及激励与约束相结合的土地利用计划指标的分配制度，统筹排列优先顺序，对产业类项目台资企业的用地计划指标在编制年度用地计划分配方案时予以重点支持。