

《关于加强土地供应和供后监管的实施意见（征求意见稿）》修订说明

《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）（下称《实施意见》）将于2023年3月底到期。同时，近年来，随着法律法规政策的调整，《实施意见》部分条款需根据上位法规定进行调整。为了落实政策法规新要求、促进节约集约用地，我局组织对《实施意见》进行了修订。现将现将有关情况说明如下：

《实施意见》自颁布实施以来，有效规范了我市耕地保护、国土空间规划、土地计划、土地储备、土地供应、供后监管、农村土地管理、矿产资源管理等工作，取得了较好的经济效益和社会效益。

自2018年以来，随着《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规，《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》等政策文件，以及《节约集约利用土地规定》《自然资源部关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村振兴的通知》《广州市人民政府关于将一批市级行政

职权事项调整由区实施的决定》《广州市人民政府关于下放、委托和收回一批市级行政权力事项的决定》等规章文件相继颁布实施，《实施意见》的相关内容需要与上述规定衔接。

按照保持政策相对稳定、与上位规定保持衔接、优化土地资源配置、扶持实体经济发展、落实房地产调控要求、助力乡村振兴方面、提高行政效能的思路，开展《实施意见》的修订工作，共分四部分 58 条。主要修订的内容有：

一、体例方面，将主要内容聚焦于土地供应、供后监管、乡村振兴用地三个方面，对已另有专门文件规定的耕地保护、规划计划管控、土地储备、临时用地、矿产资源管理、地质灾害防治等部分内容不再在本文件表述，相应将文件标题修改为《关于加强土地供应和供后监管的实施意见》。

二、与上位规定衔接方面，一是为进一步落实国家节约集约用地、提升土地利用效率要求，增加“净地”管理和供应规模控制的具体要求。二是落实国家关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制要求，对产业用地实行分类保障、差别化管理，其中，对于市场充分竞争类产业项目实行限地价、竞贡献公开出让、不得设置除产业类型以外的其他竞买资格要求，以实现土地资源高效公平配置。三是落实关于“房住不炒”的定位，建立多主体投资、多渠道供给、租购并举的住房制度，优化租赁住宅项目用地供应方式。四是进一步强化供后监管，完善土地供应文件条款和规范分割转让要求，加强对工业用地的精准闭环监管；并加强租赁住宅用地监管，将有关不得分割处分等要求纳入土地供应文件并在不动产

权证上注记。

三、优化产业用地配置、扶持实体经济发展方面，一是允许将标准厂房用地划拨或协议出让给市或区工业和信息化主管部门或开发区（产业园区）管委会指定的机构或国有独资公司，用于建设只租不售的标准厂房，降低中小微企业用地成本。二是大力扶持邮政设施、教育、体育、公共文化、医疗卫生、社会福利设施和旅游、文化等产业发展，该类用地出让起始价可按照同地段办公用途市场评估地价的 50%和项目规划用途市场评估地价综合拟定。

（四）助力乡村振兴用地方面，一是进一步明确村集体使用土地的供地方式，对使用国有土地落实留用地指标的，按无偿返拨方式办理供地，视同以出让方式取得国有建设用地使用权；明确集体土地地下空间可参照地表集体建设用地使用权办理供应手续。二是明确留用地用途管理有关要求，可用于建设不得用于商品住宅开发以外的产业、商业、租赁住房、人才公寓等用途；对如尚未补办土地有偿使用手续或未办理集体建设用地使用权流转且不涉及改变为商品住宅用途的，可凭规划批文办理土地供应文件和使用权权属登记文件变更手续。三是允许对点状项目预留规划弹性空间，对一时难以明确具体用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质，待建设项目规划审批时再落实建设用地规模、明确规划用地性质。四是明确了“点状供地”供应方式和价格，对属于经营性用地点状供地，允许将点状用地项目配套服务的项目承包经营权流转与点状项目公开出让一并组织实施、同时

确定承租人和点状项目受让人；点状供地可根据“农业+”多业态发展要求、土地估价结果和出让年限与法定最高年限比值等，综合确定点状项目用地出让起始价，最低不得低于相同地段相应用途级别基准地价的 70%。

（五）提高行政效能、促进便民惠民方面，一是根据《广州市人民政府关于下放、委托和收回一批市级行政权力事项的决定》，将划拨土地、集体建设用地供地方案审批委托所在区政府行使审批权，进一步提高基础设施、公共设施等民生项目和村集体建设用地供地审批效能。二是根据《广州市人民政府关于将一批市级行政职权事项调整由区实施的决定》，将花都、从化、增城、番禺、黄埔、白云六区的工业项目用地出让交由所在区负责，进一步提高产业用地的供应效率。三是在符合规定前提下，将司法协执过户用地单位欠缴土地出让金与小业主办证脱钩，实行“证缴分离”。

专此说明。