**广州市提高工业用地利用效率实施办法**

**（征求意见稿）**

1. **总则**
2. 为进一步提高工业用地利用效率，保障工业用地节约集约利用，根据《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地意见的通知》（国土资规〔2015〕5号）、《关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕147号）、《关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号）、《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）》（粤国土资规字〔2017〕3号）等相关规定，结合本市实际，制定本办法。
3. 本办法适用于本市行政区域内工业用地的规划和使用管理（黄埔、南沙区除外），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、清洁生产等环节及其配套设施的用地。

工业产业区块是指经市政府批准的《广州市工业产业区块列表》中明确的用于推动产业项目集聚发展，经规划确定的工业园区、连片工业用地、产业园区、价值创新园等。

1. 提高工业用地利用效率遵循“统筹布局、引导集聚、健全标准、严格准入、加强监管”的基本原则，促进新增工业用地合理布局和规模集聚，新增普通工业用地原则上安排在工业产业区块内。

挖掘存量工业用地资源，鼓励用地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工业用地的利用效率。

1. 市国土规划部门负责本市工业用地的规划、供应、利用管理等工作。

市发展改革、国土规划部门会同工业和信息化、商务、城市更新等部门负责制定本市产业准入标准和产业用地标准（指南），制定并实施土地利用绩效评估的指标、标准、方法和程序等。

市环保部门负责本市工业用地环境保护的监督管理工作。

各区政府（含广州空港经济区管委会，下同）负责各自区域内的工业用地提高利用效率的组织实施与协调管理；区有关部门按照各自职责，具体协同实施本办法；区有关部门、各产业区块管理机构具体负责项目履约考核等工作。

1. **规划管理**
2. 新型产业用地（M0）原则上在广州市主城核心区和各区核心区、轨道交通站点周边500米范围、工业产业区块、第二中央商务区、白鹅潭商务区、东部沿江发展带、白云新城地区、广州南站核心区、万博商务区、花都中轴线地区、洛溪岛、广州大学城等商务集聚区以外选址。

新型产业用地（M0）优先在科技创新平台、广深科技创新走廊、产业集聚区周边、连片更新改造区域等范围选址。

1. 新型产业用地（M0）的选址，由各区政府根据新型产业的发展需求提出选址方案，经市国土规划部门会同发展改革、工业和信息化、商务、科技创新、城市更新、环境保护等部门审查后，报送市政府批准。涉及调整控制性详细规划的，由各区政府按照相关规定对控制性详细规划进行调整。
2. 国土规划部门在工业用地出让前应根据控制性详细规划、《广州市工业用地规划控制指标表》、《广州市产业用地指南》及本办法，出具工业用地的规划条件，提供出让土地的容积率、建筑密度、绿地率等规划指标。特殊区域对规划指标有特殊规定的从其规定。
3. 除位于特殊区域内，安全、消防等有特殊规定或行业生产有特殊要求的项目外，新型产业用地（M0）容积率不低于3.0，一类工业用地容积率不低于2.0，二类、三类工业用地容积率不低于1.2，生产工艺有特殊要求的工业用地容积率不低于0.8。控制性详细规划中工业用地的容积率指标与上述要求不一致的，国土规划部门在出具规划条件时，按上述要求同步更新控制性详细规划。

除安全、消防等有特殊规定的项目外，无行业特殊要求的新建工业项目，一般应建造3层及以上多层厂房。

大力发展高标准立体化厂房，提高标准厂房用地的开发强度，除机械、装备制造类等产业有特殊要求的外，标准厂房层数要求在3层及以上。

1. 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%；位于价值创新园区内的，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%。

鼓励工业用地内的行政办公及生活服务设施集中布局，严禁建造商品住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

工业项目的配套设施应当与工业厂房同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

1. 因城市建设、公共利益需要，需收回已出让或已划拨工业用地内部分用地，余下用地可通过适当提高容积率、建筑密度等规划指标的方式解决工业项目的建设需求。
2. 新建工业项目因企业自身原因未按土地使用权出让合同约定的内容建设的，用地单位不得申请改变用地性质、厂房及配套设施的用途和建设房地产开发项目等。涉及违法建设的，由城管部门根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市违法建设查处条例》的规定处理。
3. 工业用地因扩大生产、增加产能等原因，经批准可以在原用地范围内提高土地开发强度，但以下情形除外：

（一）《广州市产业用地指南》禁止类用地项目。

（二）纳入广州市年度土地储备计划为非工业用途的储备用地。

（三）纳入市、区政府“退二”企业名单的工业用地。

（四）与控制性详细规划确定的用地性质不符的。

1. 用地单位或土地储备机构向国土规划部门申请调整工业用地容积率等指标，按照以下程序办理：

（一）申请提高的容积率符合控制性详细规划的，国土规划部门依据控制性详细规划予以审批，但不应低于本办法**第八条规定的各类工业用地的容积率下限**。

（二）申请提高的容积率超出控制性详细规划但符合《广州市工业用地规划控制指标表》要求的，用地单位取得市发展改革、环保部门的有关批准文件，并经所在区国土规划局征询市级土地储备机构意见，核实不属于政府储备用地计划的：位于产业区块内的工业用地，由各区政府按照相关规定对控制性详细规划进行局部修正后，由国土规划部门予以审批；位于产业区块外的工业用地，由国土规划部门组织编制控制性详细规划调整方案，经市规划委员会审议并报市政府批准后再予以审批。

（三）申请提高的容积率超出《广州市工业用地规划控制指标表》要求的，用地单位、土地储备机构应当向所在区政府提出，由区政府收集、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价。经评估确有调整的必要性和可行性的，由各区政府向市国土规划部门提出申请，并附送控制性详细规划调整的论证报告和方案。市国土规划部门根据书面申请结合周边规划情况，组织审查论证报告和方案，开展批前公示，经市规划委员会审议并报市政府批准后予以审批。

（四）申请调整建筑密度、绿地率等其他指标的，由各区政府按照相关规定对控制性详细规划进行局部修正后，国土规划部门予以审批。

工业用地所在的区政府、产业区块管理机构和市政基础设施的管理单位，应当根据工业用地容积率等指标的调整情况相应增加或扩建公共配套和市政基础设施。

仓储用地规划指标的优化调整，可参照本条办理。

1. 已取得土地使用权的普通工业用地，在控制性详细规划中规划为其他用地性质（含新型产业用地（M0））的，土地出让合同、划拨决定书已有约定的从其约定，无约定的按以下方式处理：

（一）属于政府储备用地计划内的，或属于调整为商品住宅用地的，由土地储备机构收储。

（二）已纳入城市更新范围的按城市更新政策办理。

（三）经批准按控制性详细规划的要求实施建设（含新型产业用地（M0））的，用地单位在取得新的规划条件后30日内，向国土规划部门申请办理土地供应文件、土地出让合同变更等手续。

（四）用地单位申请仍按照普通工业用地建设的，经组织开展城市规划、环境影响、产业发展、交通影响等方面的评估论证后，适宜保留普通工业性质的，可按土地使用权出让合同、历史审批文件以及本办法的规定，对控制性详细规划进行调整或局部修正。

1. 工业用地建筑形态应与产业类型、生产业态和周边城市景观相匹配，工业厂房应符合工业建筑设计规范，研发设计用房可参照办公建筑设计规范进行设计，合理安排平面布局及各功能面积配置比例。
2. 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；单独设置客梯，至少配备1台载重2吨以上的货梯。

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；至少配备2台载重3吨以上的货梯。

1. 供地管理
2. 工业用地的供应方式包括：

（一）符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供地。

（二）符合下列条件之一的，可以协议出让方式供地:

1.经城市更新部门批准以自主改造方式实施改造的，可以协议出让方式供地。

2.实行先租后让、弹性出让方式供应的，租赁期满或弹性出让年期届满后，经评估达到要求的，可在法定最高出让年限内以协议出让方式续期。

3.其他按规定可以协议出让的。

（三）其他工业用地须以公开出让方式供应。

（四）鼓励以租赁、先租后让方式供应工业用地；鼓励各区政府建设高标准厂房，解决创新型企业和新型产业发展空间。

（五）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，引导进入标准厂房解决发展空间。

（六）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。

1. 工业用地最高出让年限按50年设定。各区可以根据产业生命周期，在最高出让年限内采取弹性年期分段出让工业用地。
2. 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。

组织供应工业用地时，各区政府应组织拟定包含产业门类、投产时间、投资强度、投资总额、产出效率、总产值、税收等内容的投入产出监管协议。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。

1. 建立新型产业用地（M0）产业资格审查制度，由所在区政府组织区工业和信息化、发展改革、国土规划、科技创新、商务等部门对新型产业用地（M0）申请引入的产业投资项目进行综合审查，审查结论作为新型产业用地（M0）的供地依据。市工业和信息化部门对各区的产业资格审查工作予以总体指导。
2. 已按工业用地出让的国有建设用地，符合下列全部条件的，可通过补交土地出让金的方式调整为新型产业用地（M0）：

（一）已取得国有建设用地使用权属证明文件。

（二）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。

（三）取得新型产业用地（M0）规划条件的。

（四）取得本办法第二十条规定的新型产业用地（M0）产业资格审查意见的。

1. 已按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）由用地单位向所在区政府提出申请；

（二）所在区政府根据该区域产业发展需求，组织核查申请用地是否已取得新型产业用地（M0）规划条件、是否存在企业原因闲置土地、是否违反供应合同约定等情形，并按照本办法第二十条开展产业资格审查后，与用地单位签订项目投入产出监管协议书；

（三）所在区国土规划局根据区政府出具的产业准入审查意见、用地单位与区政府（或区政府指定机构）签订的项目投入产出监管协议书，重新签订土地供应合同变更协议，并按本办法规定计收土地出让金。

已取得合法建设用地使用权的集体建设用地调整为新型产业用地（M0）的，参照前款规定执行。

1. 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，按50年最高年限公开出让起始价不低于土地取得成本、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。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。出让年限不足50年新增工业用地的出让起始价格、以“先租后让”方式供地的工业用地年租金价格按照《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》的规定折算。

新增新型产业用地（M0）在按前款规定核算普通工业用地出让底价的基础上，需按拟出让时同地段办公用途市场评估楼面地单价的30%乘以可分割的产业用房建筑面积核算土地出让金，与普通工业用地出让底价之和作为新型产业用地（M0）的出让底价。

土地出让金计收标准按公开出让实际成交价格确定。

1. 存量普通工业用地在符合城市规划、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，且投资强度、容积率等指标符合省、市规定的，应当签订土地供应合同变更协议，增加的建筑面积不再补缴土地出让价款。

存量普通工业用地经批准调整为新型产业用地（M0）的，对可分割的产业用房建筑面积，需按国土规划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单价的30%，乘以可分割的产业用房建筑面积补缴土地出让金，并按已出让用地剩余年期进行年限修正。

1. 存量国有普通工业用地经批准调整为新型产业用地（M0）的，在项目建成后办理不动产权登记手续前，需按不低于产业用房建筑面积20%的比例向所在区政府指定的机构无偿移交产业用房。

无偿移交的产业用房不计入项目可售面积，不占用项目可分割转让比例，由所在区政府统筹管理，用于引进优质产业项目、安排公共服务设施或作其他公益性用途使用。

1. 工业用地配套行政办公及生活服务设施的用地面积和建筑面积占比符合本办法第九条规定的，仍按工业用地管理；超出部分须按对应用途市场评估价计收土地出让金。
2. 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，5年期满涉及转让须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，按照新用途和申请补缴出让金时点的市场评估价补缴土地出让金，办理不动产登记手续。
3. 本办法公布实施后，工业用地的供应合同须约定以下内容：

（一）工业用地（含新型产业用地（M0））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。

（二）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书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。

（三）应约定供后监管评价时点、评价要求和评价未达标的整改及处理措施。

（四）工业用地的地下空间不得分割登记、分割转让和抵押。

（五）工业用地内建筑物分割转让和再次转让的受让主体资格需由属地区政府出具书面审核意见。

1. 产权登记和分割转让
2. 工业用地使用权以宗地为单元进行登记，宗地范围内的建筑物首次登记和分割登记不改变已登记的宗地面积。土地用途登记为工业，并在不动产权证书上标注工业用地分类。

以出让方式供应的工业用地，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。

以“先租后让”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。

1. 以出让方式供应的普通工业用地，其建设用地使用权及建筑物依法可以转让、抵押，但原则上应当整体转让、抵押，且不得转让、抵押给自然人。

各区政府指定机构在产业区块范围内建设的标准厂房，可按幢、层等固定界限为基本单元分割转让。

新型产业用地（M0）内的建筑，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。分割登记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%。

1. 新型产业用地（M0）申请分割转让须执行以下规定：

（一）申请分割的项目需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。

（二）最小单元的建筑面积不低于1000平方米，分割的总建筑面积不得超过土地供应合同约定，属于工业用地配套设施用途的建筑不得分割登记和转让、抵押。

（三）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，并取得所在区政府出具的审核同意意见。

（四）工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，新的受让主体需符合本条第（三）项的要求。

1. 供后监管
2. 各区政府、产业区块管理机构应承担工业用地监管职责，对产业准入、转售、转租、产出指标、改变用途等进行重点监管，确保工业用地真正用于产业项目。
3. 建立工业用地项目土地利用绩效评估制度。各区政府应根据项目投入产出监管协议和土地供应合同约定，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，对投资总额、投资强度等产业政策执行情况和投资情况（含项目）、单位面积产出和税收等产出情况以及土地供应合同和履约监管协议书约定的其他指标完成情况进行评估考核。
4. 各区政府应综合运用经济、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：

（一）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。在供应合同约定的开工建设日期届满一年前不少于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；超过一年但未满两年，并在届满两年前不少于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。

（二）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。

（三）对因企业自身原因造成土地闲置满一年不满两年的，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；对属于恶意囤地的闲置用地，不予办理土地转让、出租、抵押和变更登记手续。

（四）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，应联合工商、税务、工业和信息化等部门对用地单位采取行政处置措施、限制其生产经营活动，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。

1. **附则**
2. 本办法自印发之日起施行，有效期5年。《广州市提高工业用地利用效率试行办法》（穗府办〔2015〕11号）同时废止。