

佛山市顺德区人民政府

顺府规备〔2017〕4-2号

佛山市顺德区人民政府关于报送《顺德区提升工业用地利用效率管理办法》备案的报告

顺德区人民代表大会常务委员会：

现将顺德区人民政府2017年8月25日印发并施行的《顺德区提升工业用地利用效率管理办法》（顺府发〔2017〕16号）及说明报请备案。

- 附件：1. 规范性文件说明
2. 规范性文件正式文本

佛山市顺德区人民政府
2017年8月30日



附件 1

关于制定《顺德区提升工业用地利用效率 管理办法》的说明

顺德区人民代表大会常务委员会：

我区制定了《顺德区提升工业用地利用效率管理办法》（顺府发〔2017〕16号，以下简称《管理办法》），现将有关情况说明如下：

一、制定的必要性

为落实供给侧结构性改革，扩大工业用地有效供给，保障新增工业用地利用效率，推进存量低效工业用地再开发，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《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的意见》（国土资规〔2015〕5号）等法律、法规和政策文件要求，结合我区城镇建设发展的实际需要，出台《管理办法》具有必要性。

二、主要内容

《管理办法》共五章十八条，第一章总则规定了制定背景、适用范围及各部门职责分工；第二章加强规划管理，规定了核发规划条件和提高工业用地开发效率的管理；第三章优化新增工业

用地供地方式，规定了租赁方式供地的程序；第四章创新用地政策，规定了对工业用地集约高效利用、高新产业用地的鼓励措施；第五章规定了工业物业分割的管理；第六章附则，规定了有效期限和与其他文件的适用衔接。

三、征求意见的情况

《管理办法》起草后征求了社会公众及区属有关部门、各镇（街道）的意见，并根据收集的相关意见进行了修改与完善。

四、制定依据

- （一）《中华人民共和国土地管理法》
- （二）《中华人民共和国城乡规划法》
- （三）《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）
- （四）《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5 号）
- （五）《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引进（试行）》（粤国土资规字〔2017〕3 号）
- （六）《佛山市城市规划管理技术规定》（2015 年修订版）

顺德区提升工业用地利用效率管理办法

第一章 总 则

第一条 为落实供给侧结构性改革，扩大工业用地有效供给，保障新增工业用地利用效率，推进存量低效工业用地再开发，提升我区工业土地利用效率，根据《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的意见》（国土资规〔2015〕5号）、《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资〔2016〕147号）等规定，结合我区实际，制订本办法。

第二条 顺德区产业发展保护区范围内土地用途为工业用地（指用于工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地）的管理适用本办法。

本办法所称工业项目分为一般性工业项目和特殊工业项目，原则上用地容积率不小于1.5。一般性工业项目指工业用地容积率不大于3.0的一般生产性工业项目，特殊工业项目指工业用地容积率下限大于3.0的、有特殊容积率需求的工业项目。

第三条 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，挖掘存量工业用地资源。

第四条 鼓励工业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、内部土地整理等途径提高土地利用效率。

第五条 部门职责具体如下：

（一）经济部门对提高容积率工业项目土地利用绩效进行监督，牵头会相关部门对特殊工业项目进行认定。

（二）发改部门明确产业类型准入目录及准入条件。

（三）规划部门负责工业用地的规划编制及规划审批等管理工作。

（四）国土部门负责工业用地的供应,并按现行规定开展供后监管工作。

（五）不动产登记部门负责统筹实施工业物业的分割登记工作。

（六）环保部门负责工业用地环境保护的监督管理工作。

（七）各镇（街）、高新区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，镇（街道）相关部门按照各自职责，具体协同实施本办法。镇（街道）相关部门或产业园区管理机构具体负责项目履约考核及批后监管等工作。

第二章 加强规划管理

第六条 促进我区工业用地的合理布局和规模集聚。新增工业用地原则上安排在产业发展保护区范围内。由区经济部门

认定特殊工业项目后，规划部门将相关要求纳入控制性详细规划或村庄规划（含三旧改造单元规划，下同）。

第七条 原则上特殊工业项目应集聚发展，形成园区。特殊工业项目应位于产业发展保护区范围内，对于位于产业发展保护区范围外的特殊工业项目，须报区人民政府同意。

第八条 依法核发规划条件。规划部门应根据本办法，依据已批准的控制性详细规划或村庄规划，对申请改扩建的工业用地重新核发规划条件，提出容积率、建筑密度、绿地率等规划指标。

第九条 提高工业用地开发效率。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，申请提高容积率的工业用地，容积率下限不得低于1.5，且原则上不得扩大用地规模，在同一宗地内不存在其他违法建设情形。

第十条 申请提高工业用地容积率，按照以下程序办理：

（一）申请提高地块规划容积率符合已批准控制性详细规划或村庄规划的工业用地，重新核发规划条件。已出让或划拨的工业用地，土地使用权人应当与国土部门签订土地出让合同补充协议或重新核发国有建设用地划拨决定书，重新核发的规划条件必须纳入土地出让合同补充协议或划拨决定书方可生效。

已公开出让或已实施改造的商品厂房项目原则上不得申请提高地块规划容积率。

（二）申请提高地块规划容积率超出已批准控制性详细规

划或村庄规划，且属于产业发展保护区范围内的一般性工业项目用地，由镇人民政府（街道办事处）提出申请，按控制性详细规划或村庄规划修改的法定程序办理。对已出让的工业用地，申请资料应提供土地储备单位出具的不属于政府近期储备用地计划的有关证明文件。

（三）申请提高地块规划容积率超出已批准控制性详细规划或村庄规划的特殊工业项目用地，由镇人民政府（街道办事处）提出申请，按控制性详细规划或村庄规划修改的法定程序办理。申请资料应提供特殊工业项目认定证明文件，以及因容积率提高产生的公共设施、市政设施需求分析专题报告、交通影响评价专题报告、规划环境影响篇章等，对已出让的工业用地，还应提供土地储备单位出具的不属于政府近期储备用地计划的有关证明文件。

第三章 优化新增工业用地供应方式

第十一条 鼓励以租赁方式使用土地。为降低工业企业用地初始成本，鼓励依法以国有土地租赁方式取得工业用地，土地租赁期限最长不得超过20年。在租赁期内，地上建筑物、构筑物及其附属设施可随承租土地使用权一并转租或抵押。

第十二条 探索推进先租后让、租让结合方式使用土地。

（一）先租后让。通过公开交易方式取得土地使用权，竞得人与国土资源主管部门签订“2+3+N”的土地出让合同，在

合同中明确约定2年基建租赁期、3年投产租赁期和N年出让期需缴纳的土地价款、各期届满前须达到相应的土地使用条件及验收评估要求等。“2+3+N”总年限原则上不得超过20年，对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，经地级市以上市人民政府认定后，以认定的年限先租后让，最高不超过50年。土地受让方应在每个阶段期届满前3个月向出让方提出验收评估申请，达到合同约定要求的可办理下一期土地使用手续，缴清相应土地价款后方可办理不动产权属证书。未达到合同约定要求的，可采取限期整改方式进行处理，整改总期限不超过1年，整改期满后仍未达到约定要求的，由土地出让方依据合同无偿收回土地使用权及其地上建筑物、构筑物及其他附属设施。

（二）租让结合。通过公开交易方式取得土地使用权，竞得人与国土资源主管部门签订出让合同及租赁合同，其中厂房及配套用地、企业内部行政办公及生活服务设施用地等生产办公必需用地通过出让方式供应；超出规划条件要求以外的露天堆场、停车场用地、绿地及其他用地通过租赁方式供应，租赁年限原则上不超过5年，租赁期满后续期的，需采取公开交易方式重新确定。

第四章 创新用地政策

第十三条 鼓励工业用地集约高效利用。对已供应的工业用地（公开交易文件或土地出让合同约定利用工业用地开发商

品厂房的除外），在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，不改变土地用途、不延长土地使用年限，土地使用权人申请提高容积率及建筑密度的，不再增收土地出让金；调整后的工业用地项目竣工验收后，容积率达到1.5及以上的，以项目竣工验收建筑面积对土地使用权人每平方米40元进行扶持，最高扶持金额不超过200万元。符合本办法规定的同一项目、同一事项同时符合本区其他扶持政策规定（含上级部门要求区里配套或负担资金的政策规定）的，按照从高不重复的原则予以支持，另有规定的除外。

第十四条 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，原制造业企业和科研机构整体或部分转型、转制成立独立法人实体，从事研发设计、勘察、科技成果转化转移、信息技术服务和软件研发及知识产权、综合科技、节能环保等经营服务的以及其他符合《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）文件要求的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期支持政策以5年为限，5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。

第十五条 在符合城乡规划的前提下，现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所，其建筑面积比例不超过原总建筑面积15%的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让。

第十六条 政府实施城乡规划进行旧城区改建，需要搬迁的工业项目符合国家和我区产业政策的，经区人民政府批准，收回原国有土地使用权后，以协议出让或租赁方式在原土地使用权人重新安排工业用地；拟安置的工业项目用地须符合土地利用总体规划和城乡规划，且尽可能在产业发展保护区安排。

第五章 规范工业物业分割管理

第十七条 工业企业因生产经营需要，在已经履行完毕土地出让合同或项目投资协议等约定条件，且不存在其他违法违规情形的前提下，工业物业分割须符合有关部门的管理规定，由房地产权属人提交分割申请及有关批准材料，不动产登记部门视申请时的具体情况，确定是否涉及规划、国土、建筑业管理、消防、环保等主管部门职责，按需出具分割审查意见，具体由不动产登记部门统筹实施。

第六章 附 则

第十八条 本办法自印发之日起实施，有效期三年。此前我区出台的相关文件与本办法存在不一致的，以本办法为准。

第十九条 本办法由区国土城建和水利局会相关部门负责解释。