**广州市提高工业用地利用效率实施办法**

穗府办规〔2019〕4号

**第一章 总 则**

**第一条** 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《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）、《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部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）、《国土资源部关于印发〈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）、《广东省人民政府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）、《广东省国土资源厅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）、《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号）等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 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，包括普通工业用地和新型产业用地（M0），法律、法规授权的特定区域另有规定的，从其规定。涉及村级工业园升级改造等城市更新政策另有规定的，按城市更新政策执行。

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。

**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，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。

工业产业区块是指用于推动产业项目集聚发展，专门划定的工业园区、连片工业用地、产业园区、价值创新园等。市工业和信息化部门会同市规划和自然资源、发展改革、生态环境等部门及各区政府、广州空港经济区管委会组织开展全市工业产业区块的划定和调整，报市政府批准。

**第四条** 市规划和自然资源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、规划和自然资源部门会同工业和信息化、科技、商务、住房城乡建设等部门负责制定本市产业准入标准和产业用地标准（指南），制定产业用地土地利用绩效评估细则等。

市生态环境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、广州空港经济区管委会负责各自区域内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。

**第二章 规划管理**

**第五条** 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。市级核心区包括广州市主城核心区、第二中央商务区、白鹅潭商务区、东部沿江发展带（东二环高速西侧）、白云新城地区、广州南站核心区等地区。区级核心区由各区政府、广州空港经济区管委会结合实际情况划定后报市规划和自然资源部门备案。

在符合前款规定的情况下，新型产业用地（M0）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。

新型产业用地（M0）在工业产业区块内选址的，用地面积控制在所属工业产业区块面积的10％以内。

**第六条** 新型产业用地（M0）的选址，由各区政府、广州空港经济区管委会根据产业发展需求提出选址方案，经市规划和自然资源部门会同工业和信息化、发展改革、商务、科技、生态环境等部门审查后报市政府批准。涉及调整控制性详细规划的，由市政府委托区政府、广州空港经济区管委会按照相关规定审批。

**第七条** 规划和自然资源部门应根据控制性详细规划、《广州市产业用地指南》及本办法，出具工业用地的规划条件，明确用地的容积率、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。

**第八条** 除位于特殊区域内或安全、消防等有特殊规定的项目外，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低于上述下限指标的，规划和自然资源部门按上述下限指标对控制性详细规划进行局部修正并出具规划条件。

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。除安全、消防等有特殊规定或生产环节有特殊要求外的新建工业项目，一般应建造3层及以上多层厂房。

**第九条** 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％。

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。

工业项目的配套行政办公及生活服务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。

**第十条** 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的，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。

**第十一条** 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）纳入政府土地储备计划且为非工业用途的储备用地。

（三）纳入“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。

**第十二条** 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。

各区政府、广州空港经济区管委会、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。

**第十三条** 存量普通工业用地在控制性详细规划中规划为其他用地性质的，按以下方式处理：

（一）按照《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）第四十八条的规定办理。

（二）属于政府储备用地计划内的由土地储备机构收储。

（三）用地单位申请调整为新型产业用地（M0）的，按本办法的规定办理。

（四）用地单位申请仍按照普通工业用地建设的，经所在区政府、广州空港经济区管委会组织开展城市规划、环境影响、产业发展、交通影响等方面的评估论证后，适宜保留普通工业用地性质的，可按土地使用权出让合同、有效历史审批文件以及本办法的规定，对控制性详细规划进行局部修正。

**第十四条** 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，工业生产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区面积配置比例。

**第十五条** 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。

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。

**第三章 供地管理**

**第十六条** 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、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。

**第十七条** 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.经批准以自主改造或合作改造方式实施改造的，可以协议出让方式供地。

2.实行先租赁后出让、弹性年期出让方式供应的，供应期满后，经评估达到要求的，可按有关规定以协议出让方式续期。

3.其他按规定可以协议出让的。

（三）按规定须公开出让的工业用地应以公开出让方式供应。

（四）鼓励以租赁、先租赁后出让、弹性年期出让方式供应工业用地。

（五）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。

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。

**第十八条** 工业用地最高出让年限按50年设定。各区政府、广州空港经济区管委会可以根据产业发展周期，按有关规定采取弹性年期出让工业用地。

**第十九条** 市工业和信息化部门会同市发展改革、科技等部门及各区政府、广州空港经济区管委会，制定包括新型产业用地（M0）项目（含分割转让拟引进的项目）准入和退出的机制、流程、标准等内容的实施细则。

各区政府、广州空港经济区管委会按照前款实施细则的要求，组织区有关部门和产业区块管理机构等对新型产业用地（M0）申请引入的投资项目进行准入审查，审查结论作为新型产业用地（M0）的供地依据。

**第二十条** 已按普通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）：

（一）已取得国有建设用地使用权。

（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）已取得新型产业用地（M0）的规划条件。

（四）已取得本办法第十九条规定的新型产业用地（M0）产业准入审查意见。

**第二十一条** 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本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，并按本办法第二十二条的规定计收土地出让金。

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，可参照前款规定执行。

**第二十二条** 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。出让年限不足50年的新增工业用地的出让起始价格、以先租赁后出让方式供地的工业用地年租金价格按照《广州市人民政府关于修订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通知》（穗府规〔2019〕2号）的规定执行。

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。

**第二十三条** 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，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，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。

**第二十四条** 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。

无偿移交的产业用房不计入项目可售面积，不占用项目可分割登记、转让比例，由所在区政府、广州空港经济区管委会统筹管理，用于引进产业项目、安排公共服务设施或作其他公益性用途使用。

**第二十五条** 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，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，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。新的用途与控制性详细规划不一致的，在申请规划条件前应先申请调整控制性详细规划。

**第二十六条** 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。

（三）工业用地供应后的投产年限、达产年限、达产后年产值、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，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。

（六）新型产业用地（M0）项目需无偿移交给所在区政府、广州空港经济区管委会或其指定机构的产业用房建筑面积。

**第四章 产权登记和分割转让**

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 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％。

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。

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。原土地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割登记、转让的，按批准文件或土地使用权出让合同执行。

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，前三款规定情形外的项目原则上应当整体转让、抵押。

**第二十九条** 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、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：

（一）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。

（二）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。

（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，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。

（四）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（三）项的要求。

**第五章 供后监管**

**第三十条** 各区政府、广州空港经济区管委会或其指定机构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。

**第三十一条** 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：

（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。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。

（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。

（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。

**第三十二条** 建立工业用地项目土地利用绩效评估制度。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开展产业监管工作，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。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投入产出监管协议约定的其他指标完成情况进行评估考核。

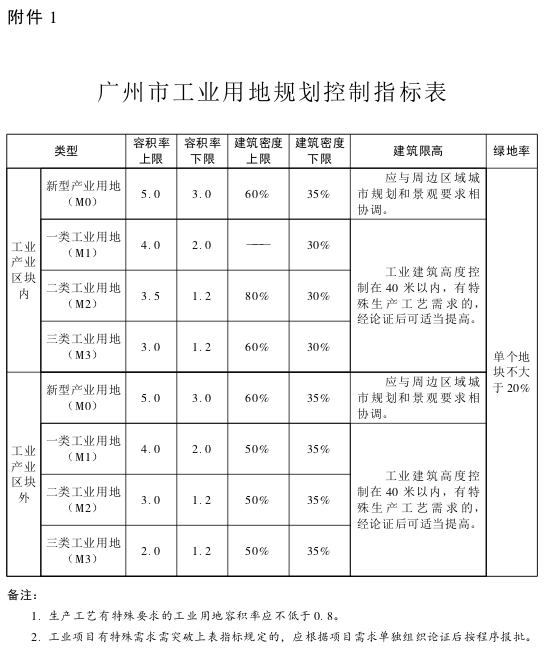
**第六章 附 则**

**第三十三条** 本办法所引用的本市行政规范性文件，如因修改或者重新制定被替代的，应当适用修改或者重新制定后的文件。

本办法自印发之日起施行，有效期3年。《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率试行办法的通知》（穗府办〔2015〕11号）、《广州市人民政府办公厅关于延续实施穗府办〔2015〕11号文件的通知》（穗府办规〔2018〕6号）同时废止。

附件：1.广州市工业用地规划控制指标表

　　　2.市级核心区范围图



附件2：市级核心区范围图

