

河源市人民政府文件

河府〔2021〕65号

河源市人民政府关于印发河源市中心 城区工业用地使用权供应 管理办法的通知

各县（区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《河源市中心城区工业用地使用权供应管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市自然资源局、市工业和信息化局反映。



河源市中心城区工业用地使用权 供应管理办法

第一章 总则

第一条 为有效配置土地资源要素，提高工业用地节约集约用地水平，根据《中华人民共和国土地管理法》《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）《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号）《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第 61 号）等规定，结合实际，制定本办法。

第二条 市中心城区范围内（包括源城区、江东新区、市高新区）工业用地使用权供应和管理适用本办法。

第三条 市中心城区供应的工业用地除按国家规定的工业用地最高出让年限出让外，也可按租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式供应。

第二章 工业用地准入条件

第四条 工业用地的产业准入要求。

工业项目用地是指有明确的产业方向、固定资产投资强度和税收强度要求的工业用地，不包括土地用途为工业的标准厂房项

目用地。工业项目分为鼓励建设类、限制建设类、禁止建设类、一般建设类等四类：

（一）鼓励建设类工业项目：国家、省、市重点产业项目，包括《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类项目以及《关于调整我省工业用地出让最低价标准有关意见的通知》（粤国土资利用电〔2009〕290号）《关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397号）所明确的优先发展产业项目。

（二）限制建设类工业项目：《限制用地项目目录（2012年本）》中确定的工业项目以及工业地产项目。此类工业项目必须符合目录规定条件，方可办理相关手续。

（三）严禁发展产业项目：列入《禁止用地项目目录（2012年本）》的产业项目；工艺技术落后、严重浪费资源、单位能耗大或达不到环境保护或安全规定的产业项目。此类工业项目禁止办理供地手续。

（四）一般建设类工业项目是指除鼓励建设类、限制建设类、禁止建设类以外的工业项目。

如国家、省相关主管部门对上述标准或目录进行调整，则按最新公布版本执行。

第五条 工业用地的规划与建设要求。

（一）工业用地的容积率、建筑密度、绿地率等指标应符合国土空间规划的要求，容积率不得低于1.0（含本数，下同）且需符合《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》

(国土资发〔2008〕24号)有关规定,国家、省如有新的通知要求,以新要求为准。

(二)工业用地(不含仓储用地)所建行政办公及生产生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%,计容积率建筑面积原则上不得超过总计容积率建筑面积的15%(其中项目用地面积超过30亩,且行政办公及生活、生产服务设施用地需独立占地的,两个指标要同时满足不大于7%的要求;30亩以下的,经论证按计容积率建筑面积不超过总计容建筑面积的15%控制)。

严禁在工业用地范围内建设成套住宅、培训中心、专家楼、宾馆、酒店和招待所等非生产性配套设施。工业项目的配套行政办公及生产、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,并且不得单独分割转让。

(三)用地面积50亩以下(不含本数)的工业用地,应于自交地之日起半年内开工建设、自交地之日起2年内建成且申请竣工验收;用地面积50亩以上的工业用地,应于自交地之日起1年内开工建设、自交地之日起3年内建成且申请竣工验收。

(四)对拟用地面积超过200亩的工业项目实行一次规划分期限额供地,且首期供地规模原则上不超过100亩。项目首期用地按期通过竣工验收或达到约定产出的,经属地政府(管委会)同意后办理下一期供地手续。

因工业生产需要确需一次性用地超过200亩的,属地政府(管委会)应当组织本级发展改革、自然资源、工业和信息化等相关

管理部门对工业项目平面布置初步方案进行论证，集体决策后确定用地规模。

第六条 工业项目投入及产出要求。

（一）新供工业项目用地或拆除重建类工业项目自交地或批准拆除起至建成投产，固定资产投资强度原则上国家级开发区投资强度不低于 400 万元/亩，省级开发区投资强度不低于 300 万元/亩。

对于税收特别高的轻资产项目(年亩均税收不低于 40 万元)，可适当放宽固定资产投资强度要求，但任何项目都不得低于国土资发〔2008〕24 号文中规定的投资强度。

（二）工业项目年亩均税收（以应缴税金为标准核算）作为项目引入的重要指标。其中进入国家级开发区的工业项目，在正式投产后的第一年、第二年、第三年及以后年度，年亩均税收应分别不低于 15 万元、20 万元、30 万元；进入省级开发区园区的工业项目，在正式投产后的第一年、第二年、第三年及以后年度，年亩均税收应分别不低于 10 万元、15 万元、20 万元。

（三）国家级开发区总投资在 5000 万元以下或用地面积低于 10 亩的工业项目、省级及省级以下开发区（园区）总投资在 3000 万元以下或用地面积低于 5 亩的工业项目，以及达不到年亩均税收要求或投资强度要求的工业项目，原则上其生产、经营场地通过购买或租赁标准厂房的方式解决（参照《关于河源市高新区工业项目准入条件的公告》及各产业园区准入条件）。

第三章 土地年限与价款

第七条 出让年限不得超过法定最高出让年限 50 年，弹性出让年限为 10—30 年，租赁年限为 5—20 年，先租后让的租赁年限为 5 年，租赁和出让年限总和不得超过法定最高出让年限 50 年。

工业用地使用年限届满前 3 个月内，原土地使用人可提出续期使用申请，续期期限不得超过 20 年。

第八条 土地供应价格水平。属地自然资源主管部门应当公开委托有资质的土地评估机构对出让（出租）的工业用地进行出让价格（租金价格）评估。采取弹性年期出让供应工业用地的，可按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数。

国有土地租赁的租金标准应与出让地价标准相均衡。土地租金在租赁期间不作调整。

属地人民政府（管委会）应依据土地评估结果，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场情况，集体决策确定工业用地出让（租金）起始价标准。

第九条 对符合广东省确定的优先发展产业项目要求且用地集约（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，土地出让（出租）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。对属于限制建设类工业项目出让起始价，不得低于相同地段工业用地基准地价。

第十条 出让的工业用地可申请分期缴纳土地出让价款，全部土地出让价款缴纳期限最长不超过1年，其中首付款在土地出让合同签订后1个月内缴纳完毕，缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。分期缴款的，受让方在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照支付第一期土地出让价款当日中国人民银行公布的贷款利率向出让方支付利息。

鼓励类重大产业项目经市区建设用地审批委员会审议通过的，可以约定在2年内全部缴清。

第十一条 先租后让供应的工业用地竞买保证金按土地出让起始价的20%一次性收取，竞买保证金在土地成交后转为租赁期租金；弹性年限出让、最高年期供应、租让结合供应的工业用地竞买保证金可按不低于土地出让起始价20%，不高于土地出让起始价50%收取，竞买保证金在土地成交后转为地价款。

第十二条 分期供地的工业项目，采取竞单位面积地价的方式确定招标采购挂牌竞得人，一次性签订国有土地使用权出让合同，支付土地出让价款，分期办理供地、交地手续。自出让合同签订之日起2年内，办理完供地手续。

第十三条 申请出让（出租）续期的，土地价款应当按照申请办理续期使用手续时点按照第八、九条的规定重新组织评估确定。

第四章 土地交易程序

第十四条 工业用地使用权供应须符合社会经济发展计划、国土空间规划、环境保护规划、供地政策等要求，纳入国有建设用地使用权供应计划管理，并与城市空间布局、土地开发时序相衔接。

第十五条 建立工业用地预申请制度。属地自然资源主管部门应根据国有建设用地使用权供应计划和产业园区用地情况，及时将具备出让条件地块的位置、面积、产业要求、土地使用条件等信息向社会发布，接受意向用地单位或个人的用地预申请。有关申请符合土地出让相关规定的，依法报请市政府批准后组织实施供地。提出用地预申请的单位或个人必须依法参加意向地块的竞买，且报价不得低于其承诺的土地价格。

第十六条 工业用地使用权执行“净地”供应规定，拟供应的土地必须是未设置除土地所有权以外的其他产权，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。未达到“净地”条件的用地，不得组织出让。

第十七条 属地人民政府（管委会）须组织相关单位对产业园区划定工业用地控制线和开展区域评估事项，重点开展压覆重要矿产资源、地质灾害危险性、地震安全性、气候可行性、洪水影响、水资源论证、水土保持、文物考古调查勘探、雷电灾害等事项的评估工作。在土地出让前，依据土地资源现状调查、区域

评估和控制性详细规划要求，形成出让地块的“土地资源和技术控制指标清单”，在交地确认时交付给受让单位使用。

第十八条 鼓励属地人民政府（管委会）采取带“规划建设方案”组织出让工作。采取带“规划建设方案”出让用地，原则上建设单位须按照纳入出让条件的建设工程设计方案进行建设，建设单位取得土地使用权时，自然资源主管部门直接向建设单位同步核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

建设单位如因特殊工艺要求或其他不可控因素确需对建设工程设计方案进行修改的，在不违反土地资源和技术控制指标清单强制性内容的情况下，按照免审、快审或正常报建审查等程序办理。

第十九条 工业用地使用权采取租赁、租让结合、弹性年期出让、最高年期出让方式参照国有建设用地使用权出让方式，采用网上公开招标、拍卖、挂牌交易。

以先租后让方式供应的工业用地，可以将土地使用权租赁条件及出让条件一次性进行网上公开招标、拍卖、挂牌交易。租赁期满达到合同约定条件的，直接按照公告约定出让给原租赁企业。

第二十条 工业用地的属地园区管委会或镇人民政府（街道办事处）应在网上公开招标、拍卖、挂牌交易时将《用地投资开发监管协议书（样本）》一并进行公告，并在签订土地出让合同之前与开发主体签署《用地投资开发监管协议书》，并将监管协议书内容纳入国有建设用地使用权租赁或出让合同。

《用地投资开发监管协议书》中应约定对工业项目的开发建设要求，具体包括：产业方向、动工和竣工时限、固定资产投资额、纳税额、环保、安监、用能状况及能耗水平等。《用地投资开发监管协议书》应明确约定在规定时限内若存在建设指标，固定资产投资额、纳税额、用能状况及能耗水平等经济指标未达到约定要求的，具有相应条款约定整改措施及违约罚则。

第二十一条 工业用地使用权供应由属地人民政府（管委会）组织辖区内园区管委会、自然资源、生态环境等部门拟定供地方案。供地方案经属地人民政府（管委会）集体审议后，由市自然资源局复核后报市人民政府（经依法委托或承接后，供地方案由受托机关按照委托或承接协议的约定直接报市人民政府）。

供地方案经市人民政府批准后由属地人民政府（管委会）委托市公共资源交易中心进行交易。交易完成后，受让人（承租人）应按规定办理成交确认、土地出让合同等手续。

第二十二条 工业用地最高年期出让或弹性年期出让的受让人在付清土地出让价款后，按不动产登记收件要求申请办理不动产登记。

工业用地在土地租赁期间不予办理不动产权登记，承租人在付清土地租金后，承租方可凭土地租赁合同和缴款凭证办理有关规划、报建等手续。

先租后让在租赁期满后，由用地所在园区管委会组织核验。经核验达成公告约定条件的，按公告约定直接签订土地出让合同，

缴清地价款后办理不动产登记手续。

第五章 供后监管

第二十三条 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（租赁）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（租）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（租赁期）国有建设用地使用权的市场评估价格给予土地使用者（承租人）补偿。

（二）工业用地供应后的开工时间、竣工时间及投产年限、达产年限、达产后年产值、项目转让具体要求和评价未达标的整改时限及处理措施。

对需执行地价优惠政策的项目，需约定在项目竣工时间内未达到享受优惠地价条件（包括出让合同或用地投资开发监管协议约定项目产值、税收、固定资产投资、建筑容积率、建筑密度等）的整改措施，包括：限期整改，限期无法通过整改验收的，采取缴纳违约金（补缴优惠地价差部分），或按不高于原土地成交价收回土地使用权，或按土地剩余年期的土地评估价格收回等方式处置。

（三）工业用地在土地出让（租赁）期内申请调整为住宅、

公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。经调查及风险评估后对人体健康有严重影响的被污染场地，未经治理修复或者治理修复不符合相关标准的，不得用于居民住宅、学校、幼儿园、医院、养老场所等项目开发。

第二十四条 受让人在竞得土地后确不能开发建设的，经与属地园区管委会或镇人民政府（街道办事处）协商，可申请解除出让合同并退还土地。涉及土地闲置的，应先按规定进行闲置土地处置。

第二十五条 工业用地进行转让或对其建筑物进行分割转让的，应符合供应合同和用地投资开发监管协议约定的转让要求。

以先租后让或租赁方式供应的工业用地，未取得出让（出租）方同意的，其土地及其地上建筑物不得进行转让（租）。

第二十六条 对本办法出台前，以低于工业用地最低出让标准取得的工业用地，土地出让合同或协议书等对转让（包括抵押）、转租有约定的按照约定办理，没有约定的其转让按如下方式处理：

（一）土地受让人已按合同约定完成厂房建设，且转让后主体资格符合产业园区准入资格条件的（由属地人民政府（管委会）认定），可依规定直接办理土地使用权转让手续，无须补缴地价差。

（二）未按合同约定完成厂房建设或转让后投资主体资格不符合产业园区享受优惠地价资格条件的（包括“三旧”改造），由属地人民政府（管委会）协调解决，协商一致后再依法办理用地手续。

第二十七条 属地园区管委会或镇人民政府（街道办事处）应加强对工业项目的日常巡查，按照合同约定条款对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管。

第二十八条 鼓励存量工业用地单位节地挖潜，调整和优化产业结构，提高土地节约集约利用水平。

（一）传统工业企业转为先进制造业企业，以及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，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、新权利类型及市场价，以协议方式办理。

在符合控制性详细规划的前提下，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。对现有工业项目不改变用途前提下提高容积率和新建工业项目建筑容积率超过国家、省、市规定容积率部分的，不再增收土地价款。

（二）对于企业通过自行升级改造建设用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的新型产业项目，且容积率不低于2.5的，配套行政办公及生活服务设施计容积率建筑面积可不受第五条规定限制，放宽至不大于总计容积率面积的30%，其中可以分割登记、转让的配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积不大于总计容积率面积的25%。

第六章 附则

第二十九条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起实施，2026 年 12 月 31 日失效（有效期 5 年）。在施行过程中与新出台的法律、法规、规章或者上级部门政策不一致的，以法律、法规、规章或者上级部门政策规定为准。

第三十条 本办法由市自然资源局会同市工业和信息化局负责解释。

公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市委办，市人大办，市政协办，市委工作部门，河源军分区，市法院，市检察院，群团组织，中央、省驻市单位，市新闻单位。

河源市人民政府办公室

2021 年 11 月 29 日印发
