### 附件2

### 关于推动工业用地高效利用的若干措施

（公开征求意见稿）

# 第一条【明确本措施中所指工业用地定义与使用要求】

本办法适用于本市行政区域内工业用地，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、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

# 第二条【工业产业区块管理】

严格工业产业区块管理，各区纳入工业产业区块的规划工业用地面积占全区规划工业用地面积比例原则上不少于80%，单个工业产业区块内的工业用地面积不少于该区块总面积的55%。加强国土空间详细规划管理刚性约束，不随意改变工业产业区块内工业用地功能。新增工业用地原则上应位于工业产业区块内。推动未纳入工业产业区块的规模以上、专精特新、高新技术等优质工业企业逐步纳入工业产业区块内。按照“底线规模不减少，空间布局更优化，成片连片、集聚发展”原则，按需推动工业产业区块动态调整优化。对未纳入工业产业区块的优质工业企业，应优先将企业所在地块纳入工业产业区块。对需要搬迁的优质工业企业，建立优质企业腾挪安置机制，按照“先安置，后搬迁”的原则落实发展空间，并纳入工业产业区块内。（责任单位：各区政府（含市政府派出机构，下同），市住房城乡建设局、规划和自然资源局、发展和改革委、工业和信息化局、商务局。）

# 第三条【鼓励土地弹性供应】

鼓励以长期租赁、先租赁后出让、弹性年期出让方式供应工业用地。采取长期租赁方式的，租赁期限一般不低于5年、不超过20年，承租人在按规定缴齐土地租金并完成开发建设后，经有批准权限的市、区政府同意或根据合同约定，可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。采取先租后让的，租赁和出让方式一并进行招标拍卖挂牌。先租后让租赁期一般不超过5年，租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转租、抵押，转出让后方可享有国有建设用地使用权。土地必须在租赁期间达到产业监管协议要求或合同约定的绩效标准后方可转为出让。采取弹性年期出让方式的，整宗土地以低于工业用地法定出让最高年限50年出让，出让价格按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。（责任单位：市规划和自然资源局，各区政府）

# 第四条【推动区域评估】

经依法批准设立的各类省级以上开发区（产业园区，含省级以上经济技术开发区、省级以上高新技术产业开发区、省产业园等）以及新供国有工业用地要全面开展区域评估。鼓励其他区域开展区域评估。各区应按计划组织对工业产业区块开展区域评估，区域评估主要包括环境影响评价、节能评价、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、气候可行性论证、水土保持评估、文物考古调查勘探、雷电灾害评估等事项。（责任单位：各区政府，市生态环境局、规划和自然资源局、水务局、工业和信息化局、科技局）

# 第五条【推动标准地供应】

全市经依法批准设立的各类省级以上开发区（产业园区，含省级以上经济技术开发区、省级以上高新技术产业开发区、省产业园等），到2025年新供国有工业用地全面实行“标准地”供应。市发展和改革、市自然资源主管部门在省级“标准地”控制指标及其区域修正系数基础上，结合区域评估结果和产业准入、功能区划等规划要求，综合考虑不同行业投入产出差异，细化行业分类，提出拟供应地块的指标具体标准。市、区自然资源主管部门根据“标准地”具体控制指标，拟定国有建设用地使用权供应方案，按规定程序报市、区人民政府批准后，将“标准地”具体控制指标纳入土地供应公告进行发布，组织“标准地”供应。各区可结合实际，采取“固定产出标准竞地价”、“固定地价标准竞产出”等多种供应模式。（责任单位：市发展改革委、规划和自然资源局、工业和信息化局、科技局，各区政府）

# 第六条【加快推动带项目、带方案供地】

支持重大招商引资项目实行“带项目”出让。各区政府召集相关产业主管部门对项目的必要性、可行性、建设内容、建设规模等进行论证，细化项目具体条件，**提出产业准入条件、履约监管要求、产业监管协议等，**由区规划和自然资源部门纳入供应方案，实行“带项目”招标拍卖挂牌供应。推动工业用地“带方案”出让。对于产业论证及规划条件、建设要求明确的工业项目，可同步编制建设工程设计方案、施工图设计文件，并提前对方案进行模拟审查，建设工程方案设计和施工图设计文件经确认无误后，项目用地进行公开出让，竞得单位签订土地出让合同并按规定完成相关手续后，同步办理建设用地规划许可、建设工程规划许可，实现“拿地即开工”。（责任单位：市规划和自然资源局、工业和信息化局、住房城乡建设局，各区政府）

# 第七条【探索混合产业用地】

结合项目实际情况和用地所在片区规划，在满足安全生产、环境保护和公益性设施用地等相关控制要求的前提下，各区可供应以工业为主的“工业+科研”“工业+公用设施”“工业+商服”等混合产业用地（不包括商品住宅），其中普通工业用房计容建筑面积占比不得低于用地总计容建筑面积的50%。混合产业用地应纳入产业监管。（责任单位：市规划和自然资源局、工业和信息化局，各区政府）

# 第八条【放宽工业用地产业用房分割要求】

符合条件的国有普通工业用地上已确权登记的产业用房可按《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实施办法的通知》（穗府办规〔2022〕5号）等相关文件规定进行分割转让。地块已全部开发完毕，且经论证确符合产业发展需要的，产业用房分割转让的比例可在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%基础上适当放宽。（责任单位：市规划和自然资源局、工业和信息化局，各区政府）

# 第九条【盘活低效用地】

鼓励清理腾挪、强化整合，采取“工改工”“三旧”改造、统一收储后出让、引导企业协议转让等多种方式成片连片盘活工业用地，建设承载大项目、大产业、大集群的工业集聚区。建立工业用地“增存挂钩”机制，新增工业用地向集中连片存量工业用地盘活成效显著的区倾斜。（责任单位：市住房和城乡建设局、规划和自然资源局、工业和信息化局，各区政府）

# 第十条【加强产业用地监管】

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。用地企业按要求签订产业监管协议，明确投达产指标、履约责任等要求，履行情况将依法依规纳入公共信用信息。（责任单位：各区政府，市发展改革委、工业和信息化局、商务局、规划和自然资源局）