

广州市工业用地产业监管工作指引

为指导各区开展工业用地产业监管工作，推动产业转型升级和高质量发展，根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）、《广州市工业用地项目土地利用绩效评估办法（试行）》（穗府办规〔2020〕5号）等文件，制定本工作指引。

一、适用范围

（一）本指引是各区政府（含市政府派出机构，下同）开展工业用地产业监管的工作指引，各区可在此基础上制定或优化本区工业用地产业监管的实施细则。

（二）本指引适用于本市以协议出让、公开出让的普通工业用地（M1、M2、M3）的产业监管，仓储用地、划拨的普通工业用地可参照执行。新型产业用地（M0）的实施和管理按照《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》（穗工信规字〔2020〕3号）执行。

（三）工业用地产业监管的行政相对人为工业用地登记的土地使用权人（以下称“用地主体”）。工业用地产业监管以宗地为单元，可将在同一宗地上注册登记且实际生产经营的企业纳入统计；同一用地主体在多个宗地上生产经营的，监管指标不得重复统计。

（四）本指引所指《项目投入产出监管协议》应在工业用地供应时由各区政府指定部门与用地主体签订，作为土地供应合同的附件和监管依据。

（五）本市新供应的工业用地，须签订《项目投入产出监管协议》纳入工业用地产业监管。

（六）以下情形的存量工业用地也应纳入工业用地产业监管：

1. 工业用地出让前已签订《项目投入产出监管协议》的；
2. 存量工业用地按《广州市提高工业用地利用效率实施办法》申请提高容积率的，应重新签订《项目投入产出监管协议》并纳入监管；
3. 存量工业用地需完善用地手续并继续从事工业生产的，应签订《项目投入产出监管协议》并纳入监管。

其他情形的存量工业用地由各区自行评估是否纳入工业用地产业监管。

二、准入要求

工业用地项目准入审查工作应在项目引进时同步开展，或在存量工业用地提高利用效率或完善用地手续批准前开展。

（一）各区根据全市及各区产业相关规划，优先引进我市工业和信息化重点发展产业、区优势特色产业及上下游关联产业。

（二）按照《广州市工业用地项目土地利用绩效评估办法(试行)》要求，由园区管理机构或区工业部门或区政府指定的其他部门牵头，会同各关联条件相关部门提出并填写《广州市（XX区/园区）工业用地准入指标控制表》，并同步拟定《项目投入产出监管协议》。各项关联条件和指标原则上应符合《广州市提高工业用地利用效率实施办法》、《广州市产业用地指南》、《广州市城乡规划技术规定》等相关要求。各区可在此基础上结合自身发展需求制定本区标准，增加差异性指标或要求，如研发投入、公建配套设施要求等。

（三）《项目投入产出监管协议》的内容应包括：

1. 项目的产业类别、税收产出率、投资强度、土地产出率等关联条件，各区也可根据项目实际情况增加其他关联条件；
2. 项目的开工时间、竣工时间、投产时间、达产时间；

3. 开展投入产出监管评估的考核周期：包括开竣工阶段、达产阶段、达产后每 3-5 年、出让年期到期前 1 年等，明确在每个约定的评估考核周期需评估的关联条件、具体指标、相关标准以及违约处置办法；

4. 用地主体向产业监管主体提供关联条件和具体指标的权利和义务；

5. 关联条件不达标的相关豁免条款；

6. 《中华人民共和国民法典》等法律法规要求的其他内容。

（四）各区政府指定部门或园区管理机构就《广州市（XX 区/园区）工业用地准入指标控制表》、《项目投入产出监管协议》征求区相关部门意见后，与土地供应方案一并提交区相关会议审议。

（五）区规划和自然资源部门将审核通过的《广州市（XX 区/园区）工业用地准入指标控制表》、《项目投入产出监管协议》纳入土地供应文件一并公告。土地竞买的报名行为视为同意《广州市（XX 区/园区）工业用地准入指标控制表》相关控制指标，土地竞买人在报名竞买时需提供本方已签署的《项目投入产出监管协议》。

（六）新增工业用地供应时，由各区工业部门、园区管理机构或政府指定部门签署土地竞得人前期提交的《项目投入产出监管协议》，并作为土地供应合同的附件。

（七）存量工业用地按本指引前款规定，由各区政府指定部门或园区管理机构组织项目准入审查，审查通过的，由区政府指定部门或园区管理机构与用地主体签订《项目投入产出监管协议》并纳入土地供应合同或土地供应合同变更协议。

（八）园区管理机构或区工业部门或区政府指定的其他部门应在签订《项目投入产出监管协议》后，按照《广州市工业用地产业监管

数据库文件制作标准》（见附件）的要求，会同本区其他相关部门制作工业用地产业监管数据库文件，按季度汇总分送市工业和信息化、规划和自然资源、商务部门，由市工业和信息化部门纳入全市产业大数据监测及分析管理平台（工业用地土地全生命周期管理信息共享平台）。

三、分割转让

工业用地使用权的整体转让、工业用地产业用房及配套设施的分割转让应按照《广州市提高工业用地利用效率实施办法》等法律法规及以下要求执行：

（一）工业用地使用权整体转让

原签订的《项目投入产出监管协议》约定的权利、义务应随其转移，并按照本指引前款要求与受让主体重新签订《项目投入产出监管协议》。

（二）工业用地产业用房分割转让

1、受让主体（以下称“受让主体”）应为制造业企业用地主体的相关产业链合作伙伴，须提供一年以上用地主体与受让主体直接交易或经同一第三方交易的发票、交易银行流水、交易纳税证明等。

2、产业用房分割转让的比例不超过项目分割转让时已确权登记建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施建筑面积后的60%。

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。

3、各区可结合用地主体《项目投入产出监管协议》履约情况，制定其物业产权分割转让比例、面积等约束性条件，并同时在《项目投入产出监管协议》中明确。

4、产业用房分割转让后，《项目投入产出监管协议》的用地主体原则上仍为该工业用地产业监管的行政相对人，各区也可与产业用房受让主体重新签订《项目投入产出监管协议》。

四、监管评估

各区政府是工业用地产业监管的责任主体，可指定区相关部门或由园区管理机构作为牵头部门开展产业监管评估工作。

（一）根据《项目投入产出监管协议》约定，由牵头部门会同提出关联条件的部门，在约定的考核周期对约定事项的履行情况组织评估，也可委托独立的第三方机构具体实施《项目投入产出监管协议》的履约情况评估工作。

（二）《项目投入产出监管协议》评估工作可参考以下流程：

1. 指标收集

牵头部门在项目评估各考核周期到期日的3个月以前，向《项目投入产出监管协议》关联条件和指标的提出部门收集指标履行情况，初步判断相关指标是否符合《项目投入产出监管协议》的约定要求。土地产出率、税收产出率等可采用考核期内的年度平均值。

2. 通知企业

牵头部门可会同镇街在项目评估考核周期到期日前通知用地主体需开展履约情况评估工作，根据前期收集信息告知用地主体未达标事项和待收集事项，提醒用地主体对存有异议的事项和待收集的事项进行准备。

3. 指标核实

牵头部门会同提出关联条件的部门通过实地调查、征求相关部门和单位意见等方式进一步核实相关事项，必要时可由用地主体提交自评报告及相关材料。

4. 出具意见

在送达履约情况评估工作通知后 3 个月内，由牵头部门会同提出关联条件的部门出具总体评估结果，就《项目投入产出监管协议》履约情况进行具体说明，并提出项目后续履约的相关措施要求。

5. 结果报送

牵头部门出具总体评估结果后 10 个工作日内将总体评估结果报市工业和信息化、规划和自然资源、商务部门，并录入全市产业大数据监测及分析管理平台（工业用地土地全生命周期管理信息共享平台）。

五、奖惩机制

根据工业用地项目总体评估结果，实行自行退出、惩戒、奖励三类处理方式。各区政府可组织工业、发展改革、规划和自然资源、市场监管、税务等部门依法依规进行处置。

（一）用地主体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，按照《广州市提高工业用地利用效率实施办法》、《广州市工业用地项目土地利用绩效评估办法（试行）》等相关规定执行。

（二）在开、竣工阶段，按照《项目投入产出监管协议》中约定进行评估，未达到要求的，按照约定收取相应的违约金，以及采取其他约束措施；符合合同约定可解除土地供应合同情形的，收回土地使用权。

（三）在达产及以后阶段，经评估未履行《项目投入产出监管协议》约定事项的，按照约定要求由关联条件提出部门督促整改，单次整改期限不得超过 1 年，整改到期应再次进行履约评估，评估仍未达要求的应责令再次整改，连续整改不超过 3 年。

整改期间各区工业部门暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见。

（四）在达产及以后阶段连续3年整改未达到约定事项要求的，可采取以下一种或多种方式处理，并在《项目投入产出监管协议》中予以明确，由各区人民政府指定部门或园区管理机构执行：

1. 用地主体不得享受广州市工业和信息化领域的竞争性财政奖励或补助；

2. 按照《项目投入产出监管协议》约定的税收要求，用地主体补缴税收实际缴纳值与约定税收值之间的差额，应以缴纳违约金的方式缴纳；

3. 暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见；

4. 按照《广州市公共信用信息管理规定》要求向市公共信用信息管理系统报送用地主体、法人代表或负责人的失信行为信息，并依法予以失信惩戒；

5. 收回土地使用权；

6. 各区结合本区实际制定的其他违约处置方式。

（五）各区人民政府可根据工业用地项目履约评估结果，在切实推进省、市降低制造业企业成本的基础上，对工业用地企业用地、用电、用水、用气、排污等资源要素采取差别化政策措施。

六、其他

市工业和信息化部门会同市发展改革、规划和自然资源、商务、统计、市场监管、税务等部门，结合工业用地项目实施情况对本指引适时进行修改和完善。

本指引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。

本指引自印发之日起施行，有效期 5 年。

附件：

1. 广州市工业用地产业监管数据库文件内容
2. 广州市工业用地产业监管数据库文件制作格式要求

附件 1:

广州市工业用地产业监管数据库文件内容

各区应按季度报送工业用地产业监管数据库电子文件，每个《项目投入产出监管协议》对应一个宗地，报送的电子文件包括“一协议一图一表”，即：

1. 《项目投入产出监管协议》扫描件；
2. 用地红线图矢量文件；
3. 产业监管指标表（格式参考表 1）；

相关文件应严格按附件 2 的要求制作。

表 1 产业监管指标表

	关联条件和项目	具体指标内容
项目信息	土地供应合同编号	
	所属区	
	项目名称或地块名称	
	宗地面积（单位：平方米）	
	用地性质	
	容积率	
	建筑面积（单位：平方米）	
	用地主体	
	供地方式	
	供地时间	
开竣工阶段考核信息	供地年限（单位：年）	
	开工时间	
	竣工时间	
达产阶段考核信息	备注	
	投产时间	
	达产时间	
	项目产业类别	
	投资强度（单位：元/平方米用地）	
达产后首次考核信息	备注	
	项目产业类别	
	投资强度（单位：元/平方米用地）	
	达产产值（单位：万元/年）	

关联条件和项目		具体指标内容
	土地产出率（单位：元/平方米用地.年）	
	达产税收总额（单位：万元/年）	
	税收产出率（单位：万元/亩用地.年）	
	备注	
达产后第二次考核信息	项目产业类别	
	投资强度（单位：元/平方米用地）	
	达产产值（单位：万元/年）	
	土地产出率（单位：元/平方米用地.年）	
	达产税收总额（单位：万元/年）	
	税收产出率（单位：万元/亩用地.年）	
	备注	
达产后第N次考核信息	项目产业类别	
	投资强度（单位：元/平方米用地）	
	达产产值（单位：万元/年）	
	土地产出率（单位：元/平方米用地.年）	
	达产税收总额（单位：万元/年）	
	税收产出率（单位：万元/亩用地.年）	
	备注	
出让年期到期前1年考核信息	考核到期日	
	项目产业类别	
	投资强度（单位：元/平方米用地）	
	达产产值（单位：万元/年）	
	土地产出率（单位：元/平方米用地.年）	
	达产税收总额（单位：万元/年）	
	税收产出率（单位：万元/亩用地.年）	
	备注	

附件 2:

广州市工业用地产业监管数据库文件制作格式要求

一、已签订的《项目投入产出监管协议》扫描件

一个《项目投入产出监管协议》提供一个扫描文件（不可拆分成多个文件提供）。

1、**文件格式要求：**Adobe PDF 格式，A4 竖版，彩色扫描，页面清晰可读，单个扫描文件大小控制在 1M 以内。

2、**文件命名要求：**XX 区 XX 工业用地《项目投入产出监管协议》.PDF。

二、工业用地红线图

每个《项目投入产出监管协议》对应提交唯一一个“工业用地红线图”文件，也可将同季度报送的多个用地红线合为一个图件提交，但勿重复提交。

1、**文件格式要求：**使用 AutoCAD 图形格式（应提供“Auto CAD 2008 图形”以下版本，请勿提供更高版本）。

2、**文件命名要求：**XX 区 XX 工业用地红线图.DWG。

3、**图件制图要求：**

（1）采用广州城建坐标系，采用其他坐标系的请各区自行转换坐标后再提供。

（2）工业用地红线图设置**用地红线**、**合同编号** 2 个图层并分别存放相应内容；地形图、行政区界线、用地规划、路网、设计布局、图框、坐标标注、插入图片等其他图层与信息**应删除**。

（3）**用地红线：**用地红线范围应与土地供应合同一致。所提供

的红线范围应采用“多段线”格式且闭合，不得存在多条线段、自相交、回头线、图斑重叠等影响用地范围判断的情形。

(4) 合同编号：用地红线应标注一个（不可标注多个）且唯一（不可与其他宗地相同）的土地供应合同编号，编号须与土地供应合同和产业监管指标表一致。

合同编号文字插入点必须位于红线图斑内部。

合同编号采用“多行文字”格式且不包含换行符或空格符，其中数字、字母采用半角字符格式。

具体作图格式参考“图 1 工业用地红线图格式示意”。

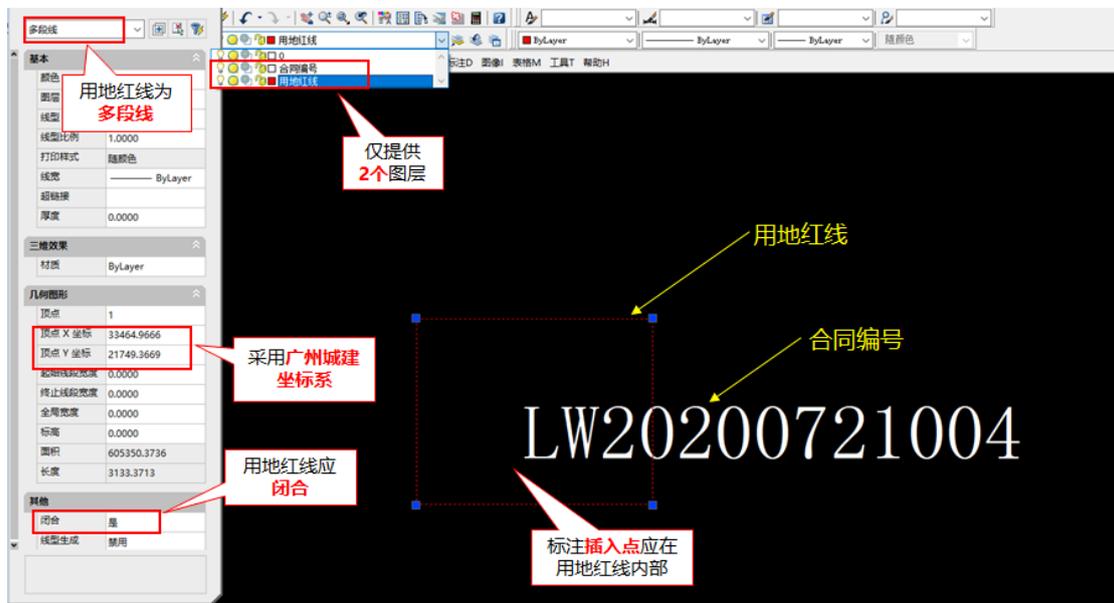


图 1 工业用地红线图格式示意

三、产业监管指标表

每个《项目投入产出监管协议》对应提交唯一一个“产业监管指标表”文件。

1、文件格式要求：Microsoft EXCEL 格式（应提供“Excel 97-2003 工作簿”版本，请勿提供更高版本）。

2、文件命名要求：XX 区 XX 工业用地产业监管指标表.xls。

3、表格格式要求：

可将表 1 复制至电子表格软件中填写。其中“达产后阶段考核周期”及相应关联条件和指标内容根据《项目投入产出监管协议》约定的考核周期自行增减。

4、数据填写要求：

(1) 所填数据内容应与土地供应合同和《项目投入产出监管协议》等法定文件一致，没有约定的可留空。其中“土地供应合同编号”内容必须与工业用地红线图中的“合同编号”内容相同。

(2) 所填数据不可合并单元格。

(3) 所填数据不应存在空格符。

(4) 格式为数字的应按单位要求仅填写数字，不后缀单位。

(5) 表格中的数字、字母、标点符号应采用半角字符格式。

(6) 各项数据严格按照表 2 要求填写。

表 2 产业监管指标表数据格式要求

序号	关联条件和项目	数据格式	填写参考	备注
1	土地供应合同编号	文本	LW2020001	与土地供应合同编号及工业用地红线图中的用地标注一致
2	所属区	文本	荔湾区	用地所属行政区
3	项目名称或地块名称	文本	广州 ABC 汽车生产项目	与《项目投入产出监管协议》一致
4	宗地面积(单位:平方米)	数字	50000	与土地供应合同一致,并与所提供的用地红线图面积一致
5	用地性质	文本	一类工业用地	与土地供应合同一致
6	容积率	数字	3.5	与土地供应合同一致
7	建筑面积(单位:平方米)	数字	175000	与土地供应合同一致
8	用地主体	文本	广州 ABC 汽车有限公司	与《项目投入产出监管协议》乙方一致
9	供地方式	文本	公开出让	根据土地供应合同填写,填公开出让、协议出让等
10	供地时间	日期(精确到日)	2020/7/21	与土地供应合同一致,精确到日。
11	供地年限(单位:	数字	40	与土地供应合同一致;无年限

序号	关联条件和项目	数据格式	填写参考	备注
	年)			的填“999”；弹性年限填“0”
12	开工时间	日期(精确到日)	2021/7/21	与《项目投入产出监管协议》一致
13	竣工时间	日期(精确到日)	2022/7/21	与《项目投入产出监管协议》一致
14	投产时间	日期(精确到日)	2023/7/21	与《项目投入产出监管协议》一致
15	达产时间	日期(精确到日)	2024/7/21	与《项目投入产出监管协议》一致
16	考核日期	日期(精确到日)	2027/7/21	与《项目投入产出监管协议》一致
17	项目产业类别	文本	节能与新能源汽车	与《项目投入产出监管协议》一致
18	投资强度(单位:元/平方米)	数字	5000	与《项目投入产出监管协议》一致
19	达产产值(单位:万元/年)	数字	100000	与《项目投入产出监管协议》一致
20	土地产出率(单位:元/平方米.年)	数字	20000	与《项目投入产出监管协议》一致
21	达产税收总额(单位:万元/年)	数字	12345	与《项目投入产出监管协议》一致
22	税收产出率(单位:万元/亩.年)	数字	165	与《项目投入产出监管协议》一致
23	备注	文本		未在前栏反应的其他产业监管事项。