

# 梅州市促进存量工业用地高效率利用的 实施意见

**第一条** 为深入贯彻落实市第八次党代会和全市促进实体经济高质量发展大会精神，加快推进粤闽赣苏区对接融入粤港澳大湾区振兴发展先行区建设，促进实体经济发展，提高我市存量工业用地利用效率，根据国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、国土资源部《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）等相关规定，结合我市实际，制定本意见。

**第二条** 本意见印发实施前已签订土地使用权出让合同或颁发划拨决定书等已取得合法产权证明文件，且控制性详细规划中依然规划为工业用途的存量工业用地，适用本意见，具体包含以下类型：

（一）增资扩产类：原约定的容积率、建筑密度等控制性指标已不能满足当前发展需要的工业用地。

（二）粗放用地类：容积率、建筑密度、投资强度、亩均产出、亩均税收等控制性指标较低的工业用地，围多建少存在大面积空闲土地的工业用地。

（三）产业转型类：国家禁止类、淘汰类产业用地，不符合环保标准和安全生产要求的工业用地，产业转型升级后符合相关规定的工业用地。

（四）停建停产类：企业处于停建缓建或者停产半停产状态，超过 2 年未产生主营利润的工业用地。

**第三条** 坚持“工业改为工业”的原则，按照“分类处置、激活存量、提质增效、加强监管”的思路，提高存量工业用地利用效率，促进土地高效再利用。

**第四条** 存量工业用地按宗地进行管理。符合控制性详细规划的前提下，鼓励存量工业用地适当提高容积率。

**第五条** 鼓励权属人自主提高土地利用效率。用地项目纳税强度、固定资产投资强度等应符合我市现行招商引资要求且应高于原建设协议相关指标要求，具体由市招商部门组织核定。权属人按新出具的规划条件签订出让合同补充协议重新约定开发建设期限，与属地县（市、区）人民政府、高新区签订建设协议约定相关经济指标等。

（一）若原出让合同及建设协议涉及违约的，出让合同补充协议及建设协议的纳税强度、固定资产投资强度等须较一般项目要求更高，地块的履约复核严格按照新协议执行。

（二）经市招商部门核定原产业项目已不符合我市经济发展要求，新引入产业项目较原产业项目更为优质的，可申请变更产业项目。

（三）以出让方式供应的存量工业用地，在符合规划、不改变土地用途、不延长土地使用年限情形下，不计收地价款。

（四）引导土地用途兼容复合利用。在符合控制性详细规划的前提下，新产业工业项目用地，生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过 15%的，可仍按工业用途管理。其他工业项目用地进一步探索提高配套设施比例。

（五）存量工业用地原已建成且有合法审批手续的工业物业分割手续按《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）执行，工业物业产权可按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间。不得在层内再进行分割，不得改变土地用途和房屋用途进行开发。进一步探索限定最小分割面积。分割转让后原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例不得低于 40%。

工业物业分割前须按规定补缴土地价款，配套用房不得分割、分割转让或抵押。

（六）申请提高土地开发强度等指标，不符合控制性详细规划要求，但符合上位规划以及上级相关管控要求（包括土地利用总体规划，生态控制线、绿地绿线、蓝线等），或者虽不符合但可通过依法编制相关调整、平衡、解控方案的；

已实施建设的存量工业建设用地申请改建或扩建的，如不符合现行土地利用总体规划，但符合城乡规划要求，包括符合详细规划（控规、村规）和各类管控线要求的，探索按照承诺制、容缺受理和信任审批等机制要求办理。

（七）存量工业用地提高利用效率后列入国家、省、市重大产业项目的，依法享受相关奖励或补贴。

**第六条** 政府协议收回空闲部分土地或历史工业用地。使用权人对用而未尽的空地（指具备出具规划条件、设置出入口等独立开发条件的土地）没有继续开发建设意愿的，未开发建设部分土地可由政府协议有偿收回，终止或者变更原出让合同及项目投资协议。收回后的土地按我市现行工业用地供应政策实施供应。经国有建设用地使用权人同意，可采取挂账收储的方式，先由政府收回土地，待土地拍卖成交后再支付补偿款。

（一）原出让合同及建设协议已履约完毕的，其收购价格参照土地市场价格和原出让标准依法确定。

（二）原出让合同及建设协议存在违约情况未处置的，其收购价格参照原出让价格，已开发建设未收回的部分用地签订出让合同补充协议重新约定建设事宜，建设协议终止或变更事宜由市招商部门审定，具体各县（市、区）人民政府、高新区管委会跟进处理。

**第七条** 协议转让产业用地。本实施意见第二条第（二）、

(三)、(四)款用地允许权属人可通过协议转让方式盘活，转让前须完成出让合同履行复核手续。未开发建设部分的存量工业用地能满足规划分宗要求的，经市招商部门审核受让方已经落实生产项目并符合国家产业要求和我市产业结构调整升级的要求后，允许依法办理土地使用权转让。

**第八条** 纳入城市更新（“三旧”改造）范围的工业用地项目，可按照城市更新（“三旧”改造）政策规定执行。

**第九条** 经认定为闲置土地的工业用地，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）和我市有关闲置土地处置政策进行处置，属非企业自身原因造成土地闲置的，探索延长土地使用年限机制。

**第十条** 本意见自颁发之日起施行，有效期 3 年，由梅州市自然资源局负责解释。我市已发布的有关规定与本意见不一致的，以本意见规定为准。相关法律、政策依据变化、在有效期内出台新的文件或有效期届满，根据实施情况的评估结果依法进行修订。