

梅州市人民政府办公室文件

梅市府办〔2022〕20号

梅州市人民政府办公室关于印发梅州市 促进存量工业用地高效率利用 实施办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属和中央、省属驻梅各单位：

《梅州市促进存量工业用地高效率利用实施办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向梅州市自然资源局反映。

梅州市人民政府办公室

2022年9月7日

梅州市促进存量工业用地 高效率利用实施办法

第一条 为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）、《节约集约利用土地规定》和国土资源部《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，制定本办法。

第二条 本办法实施前已签订土地使用权出让合同或核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，适用本办法。

前款规定的存量工业用地，主要包含以下类型：

（一）增资扩产类：原约定、规定的容积率、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、产出效率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，不符合生态环境保护和安全生产要求的工业用地。

（四）停建停产类：企业处于停建缓建或者停产半停产状态，

超过两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，提高存量工业土地利用效率，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 鼓励土地使用权人自主提高土地利用效率。在符合法律法规和我市现行招商引资政策的前提下，允许土地使用权人通过签订出让合同补充协议及项目履约监管协议盘活土地。项目履约监管协议的相关指标由属地招商或园区部门组织核定，并高于原出让合同及项目投资协议的指标要求。

（一）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，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

（二）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，新产业项目工业用地的生产服务、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。

（三）存量工业用地原已建成且有合法审批手续的工业物业产权，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。工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让、抵押。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%。工业物业产权转移（分割转让）依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当补交土地出让价款、缴纳税费。

（四）在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，生态保护红线、绿线、蓝线等）的前提下，可通过依法调整控制性详细规划，提高土地开发强度。

（五）存量工业用地提高利用效率后被纳入国家、省、市重大产业项目的，依法享受相关优惠政策。

第六条 协议收回工业用地。土地使用权人对部分空闲的土地（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，可由政府协议有偿收回；政府收回全部土地的，终止出让合同及项目建设投资协议。收回后的土地按我市现行工业用地供应政策实施供应。

（一）原出让合同及项目建设投资协议已履约完毕的，其收购价格参照土地市场价格依法确定。

（二）原出让合同或项目建设投资协议存在违约情况未处置

的，其收购价格按原出让合同或项目投资协议约定执行。已开发建设未收回的部分用地重新签订出让合同补充协议和重新约定项目投资事宜。

第七条 协议转让工业用地。符合条件的工业用地，允许土地使用权人通过协议转让方式盘活，转让前须完成出让合同、项目投资协议履约复核手续。

未开发建设部分的存量工业用地能满足规划分宗要求且用地项目符合产业政策和要求的，允许依法办理土地使用权转让。

第八条 纳入“旧城镇、旧厂房、旧村庄”改造范围的工业用地项目，按照《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令 279 号）等规定执行。

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）等规定依法处置。

第十条 本办法自印发日起施行，有效期三年。

公开方式：主动公开。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。

梅州市人民政府办公室秘书科

2022年9月7日印发
