

全宗号	45	类别号	A	期限	10
年度	2008	机构		件号	153

收文	梅州市国土资源局
文	收文第 1582 号
章	20 08 年 10 月 14 日

梅州市人民政府文件

梅市府〔2008〕63号

关于印发梅州市工业用地管理 暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属和中央、省属驻梅各单位：

现将《梅州市工业用地管理暂行办法》印发给你们，请认真按照执行。执行中遇到的问题，请迳向市国土资源局反映。



二〇〇八年十月八日

梅州市工业用地管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范我市工业用地出让行为，加强工业用地管理，促进节约集约用地，优化土地资源配置和工业产业布局，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令）、《工业项目建设用地控制指标（试行）》（国土资发〔2008〕24号）和《中共广东省委、广东省人民政府关于推进产业转移和劳动力转移的决定》（粤发〔2008〕4号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政辖区内工业用地管理，适用本办法。

本办法所称工业用地是指工业生产及其相应附属设施用地（不包括采矿用地）。

第二章 工业用地指标管理

第三条 工业用地应严格执行《工业项目建设用地控制指标（试行）》（国土资发〔2008〕24号）。发改部门在核定工业企业投资规模时，应根据工业企业实际能力确定项目

投资规模。规划部门对工业项目进行规划时，应明确容积率、建筑系数、绿地率及行政办公、生活服务设施用地所占比重等规划条件。

第四条 国土资源行政主管部门在办理工业用地出让时，应将投资强度、容积率、建筑系数、绿地率及行政办公、生活服务设施用地所占比重等指标写入《国有建设用地使用权出让合同》（下称《出让合同》），并在合同中约定开竣工时间、出让价款、违约责任等内容。工业企业凭用地批准文件和《出让合同》办理工程报建手续。

第五条 工业项目的投资强度、容积率应符合附件一《容积率控制指标》和附件二《投资强度控制指标》的规定；工业项目的建筑系数不得低于 30%；工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。工业企业内部一般不得安排绿地，因生产工艺等特殊要求需要安排绿地的，绿地率不得超过 20%。

第三章 工业用地出让管理

第六条 工业用地应当实行招标、拍卖或者挂牌出让。工业用地的出让应遵循公开、公平、公正和诚实信用、节约集约用地的原则。

第七条 发改、建设、规划、环保等部门，应配合做好

工业用地出让的有关工作。

第八条 申请使用工业园区范围内的工业用地，按下列程序办理：

（一）工业企业向园区管理部门提出用地预申请；

（二）园区管理部门根据园区情况与工业企业签订《入园意向书》，《入园意向书》应包括企业的投资金额、产业类型、用地所在区域等内容；

（三）工业园区管理部门协助做好申请用地的有关工作，并负责向市、县国土资源行政主管部门（或土地储备机构）提供有关材料：

1、根据《入园意向书》确定的投资金额、行业类型，确定可供地面积、拟供地位置，并出具书面意见。

2、协助测绘部门进行拟出让地块的勘测定界工作。

3、协助发改部门审核企业投资总规模，出具审核意见。

4、协助规划部门确定拟出让地块的规划条件。

5、协助环保部门提出环保要求。

（四）市、县国土资源行政主管部门（或土地储备机构）对园区管理部门提供的材料（包括规划设计条件、环保要求、标示用地范围的用地图）进行初审，并对拟用地地块的农用地转用、征收土地审批情况和权属情况进行审核；

（五）市、县国土资源行政主管部门按规定实施工业用地出让。

申请使用工业园区范围外的工业用地，可参照前款规定执行。

第九条 工业用地出让按下列程序进行：

- （一）编制工业用地出让方案；
- （二）编制招标采购挂牌出让文件，发布招标采购挂牌公告；
- （三）实施招标、拍卖或者挂牌；
- （四）确定竞得人，签订《国有建设用地使用权出让合同》；
- （五）缴交地价款；
- （六）发布出让结果公告；
- （七）按有关规定办理土地登记。

第十条 用地出让方案应报经市、县人民政府批准后，由市、县国土资源行政主管部门组织实施。出让方案包括以下内容：

- （一）出让地块的位置、用途和使用年限；
- （二）出让地块的供应时间和供应方式；
- （三）出让地块的使用条件（包括环保要求、规划条件、开工和竣工期限、投资强度、产业准入、产业类型等要求）；
- （四）出让底价。市、县国土资源行政主管部门根据土地评估结果、产业政策和土地市场情况，综合确定出让底

价。出让底价包含征地拆迁补偿、土地开发支出、应缴税费等费用。出让底价不得低于国家规定的最低价标准；

（五）竞买资格要求；

（六）其他应当在方案中予以明确的内容。

第十一条 出让人应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前 20 日，在土地有形市场或者指定的场所、媒介发布招标、拍卖或者挂牌公告，公布出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。

第十二条 出让人依照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令）的规定程序和步骤，实施工业用地招标、拍卖或挂牌出让。

第十三条 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与出让人签订《出让合同》。受让人依照《出让合同》的约定，缴交土地出让价款。

第十四条 招标、拍卖或者挂牌活动结束后 10 个工作日内，出让人应将招标、拍卖或者挂牌出让结果在中国土地市场网以及土地有形市场或其他指定场所、媒介公布。公布出让结果应当包括土地位置、面积、用途、开发程度、土地级别、容积率、出让年限、供地方式、受让人、成交价格 and 成交时间等内容。

第四章 工业用地供后管理

第十五条 园区管理部门协助国土资源行政主管部门做好工业园区范围内的工业项目用地监管工作。

第十六条 工业园区范围内的工业用地违反《出让合同》约定的，由园区管理部门提出初步处理意见，报送同级国土资源行政主管部门，经市、县人民政府批准后进行处理。

第十七条 建设项目履行土地出让合同情况，应作为建设项目竣工验收的一项内容，由相关部门出具检查核验意见。检查核验不合格的，不得通过竣工验收，建设（房管）部门不得办理《房屋所有权证》或《房地产权证》。

园区管理部门负责组织相关部门核实工业园区内项目履行《出让合同》的有关情况，并出具书面意见。

第十八条 工业企业未按《出让合同》约定条件进行建设的，按下列处理：

（一）超过《出让合同》约定动工日期满一年未动工建设的工业用地，市、县人民政府可根据需要调整使用，退还原土地使用者已缴交的地价款；

（二）未达到约定的容积率、建筑系数的，按《出让合同》约定进行处理；

（三）对企业用地范围内可单独利用的土地，可按原取得土地成本给予补偿后，由政府收回调整使用。

第十九条 工业企业因自身原因终止项目建设的，可向国土资源行政主管部门提出退还土地的申请。在《出让合同》约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日提出申请的，国土资源行政主管部门在扣除定金后退还企业已支付的国有建设用地使用权出让价款；超过一年但未满两年，并在届满两年前不少于 60 日提出申请的，国土资源行政主管部门在扣除定金，并按规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还企业。

第二十条 市、县人民政府可以根据城市规划、工业企业用地实际需要，对工业用地采取土地置换、土地使用权调整、改变土地用途等措施，提高土地利用率，盘活存量土地。

第二十一条 市、县人民政府对无力履行《出让合同》的工业用地，可以采取调整土地使用者的方式加以盘活。调整土地使用者的有关事项，按照调整批准文件执行。

第二十二条 在符合城市建设规划、不改变用地面积的情况下，市、县人民政府可以调整工业项目用地的位置、四至，将土地使用权调整到另一区域依法取得的国有建设用地上。调整后，国有土地使用权仍按原用地的性质、用途、使用年限等执行，国土资源行政主管部门凭调整批准文件办理变更登记手续。

第二十三条 市、县人民政府可以根据城市规划调整土

地使用者依法取得的土地使用权的用途。调整用途的有关事项，按照调整批准文件执行。

第二十四条 工业企业按《出让合同》约定进行投资开发，完成开发投资总额（不包括地价款）25%以上的，方可转让。原以优惠地价获得的工业用地转让时，原土地使用者应补交工业用地出让最低限价与优惠地价之间的差价；已实现抵押权的工业用地转让时，转让所得应优先支付工业用地出让最低限价与优惠地价之间的差价。

第二十五条 工业用地需申请改变用途转为经营性房地产用地的，由市、县人民政府收回土地使用权后重新出让。

第二十六条 鼓励提高工业土地利用效率。对原依法取得的工业用地，提高建筑系数、增加建筑面积和容积率的，在不改变土地用途的前提下，经规划部门批准，到当地县级以上国土资源行政主管部门进行备案，变更原《出让合同》的相应内容，可不再重新报批，不再补缴地价款。

对新增工业用地，允许土地使用者在经公开招标、拍卖或挂牌取得建设土地使用权后，根据项目设计，向城市规划主管部门提出提高建筑系数、增加建筑面积和容积率的申请。城市规划主管部门在规划允许的情况下，应予批准。提高建筑系数、增加建筑面积和容积率的，可根据经批准后变更的规划条件办理土地登记，不再补缴地价款。

第五章 责任追究

第二十七条 应当以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权而擅自采用协议方式出让用地的，擅自违法低价出让工业用地或违规审批不符合《工业项目建设用地控制指标（试行）》用地的，对直接负责的领导和直接责任人，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 中标人、竞得人有下列行为之一的，其中标、竞得结果无效；造成损失的，由中标人、竞得人依法承担赔偿责任：

- （一）提供虚假文件隐瞒事实的；
- （二）采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的；
- （三）中标、竞得后未按规定缴交地价款的。

第六章 附 则

第二十九条 工业项目使用集体建设用地的，参照本办法执行。

第三十条 本办法自印发之日起施行。

附件：1.容积率控制指标
2.投资强度控制指标

附件一：

容积率控制指标

行 业 分 类		容 积 率
代 码	名 称	
13	农副食品加工业	≥ 1.0
14	食品制造业	≥ 1.0
15	饮料制造业	≥ 1.0
16	烟草加工业	≥ 1.0
17	纺织业	≥ 0.8
18	纺织服装鞋帽制造业	≥ 1.0
19	皮革、毛皮、羽绒及其制品业	≥ 1.0
20	木材加工及竹、藤、棕、草制品业	≥ 0.8
21	家具制造业	≥ 0.8
22	造纸及纸制品业	≥ 0.8
23	印刷业、记录媒介的复制	≥ 0.8
24	文教体育用品制造业	≥ 1.0
25	石油加工、炼焦及核燃料加工业	≥ 0.5
26	化学原料及化学制品制造业	≥ 0.6
27	医药制造业	≥ 0.7
28	化学纤维制造业	≥ 0.8
29	橡胶制品业	≥ 0.8
30	塑料制品业	≥ 1.0
31	非金属矿物制品业	≥ 0.7
32	黑色金属冶炼及压延加工业	≥ 0.6

33	有色金属冶炼及压延加工业	≥ 0.6
34	金属制品业	≥ 0.7
35	通用设备制造业	≥ 0.7
36	专用设备制造业	≥ 0.7
37	交通运输设备制造业	≥ 0.7
39	电气机械及器材制造业	≥ 0.7
40	通信设备、计算机及其他电子设备制造业	≥ 1.0
41	仪器仪表及文化、办公用机械制造业	≥ 1.0
42	工艺品及其他制造业	≥ 1.0
43	废弃资源和废旧材料回收加工业	≥ 0.7

附件二:

投资强度控制指标

单位: 万元/公顷

行业 代码	行业名称	地区等别	
		三类	五类
		第七、八等	第十一、十二等
13	农副食品加工业	≥ 1125	≥ 660
14	食品制造业	≥ 1125	≥ 660
15	饮料制造业	≥ 1125	≥ 660
16	烟草加工业	≥ 1125	≥ 660
17	纺织业	≥ 1125	≥ 660
18	纺织服装鞋帽制造业	≥ 1125	≥ 660
19	皮革、毛皮、羽绒及其制品业	≥ 1125	≥ 660
20	木材加工及竹、藤、棕、草制品业	≥ 900	≥ 520
21	家具制造业	≥ 1055	≥ 605
22	造纸及纸制品业	≥ 1125	≥ 660
23	印刷业、记录媒介的复制	≥ 1505	≥ 865
24	文教体育用品制造业	≥ 1125	≥ 660
25	石油加工、炼焦及核燃料加工业	≥ 1505	≥ 865
26	化学原料及化学制品制造业	≥ 1505	≥ 865
27	医药制造业	≥ 2260	≥ 1295
28	化学纤维制造业	≥ 2260	≥ 1295
29	橡胶制品业	≥ 1505	≥ 865
30	塑料制品业	≥ 1210	≥ 690

31	非金属矿物制品业	≥ 900	≥ 520
32	黑色金属冶炼及压延加工业	≥ 1815	≥ 1035
33	有色金属冶炼及压延加工业	≥ 1815	≥ 1035
34	金属制品业	≥ 1505	≥ 865
35	通用设备制造业	≥ 1815	≥ 1035
36	专用设备制造业	≥ 1815	≥ 1035
37	交通运输设备制造业	≥ 2260	≥ 1295
39	电气机械及器材制造业	≥ 1815	≥ 1035
40	通信设备、计算机及其他电子设备制造业	≥ 2575	≥ 1470
41	仪器仪表及文化、办公用机械制造业	≥ 1815	≥ 1035
42	工艺品及其他制造业	≥ 900	≥ 520
43	废弃资源和废旧材料回收加工业	≥ 900	≥ 520

注：梅江区属八等，兴宁市、梅县属十一等，其余县属十二等。

主题词：综合经济 土地 管理 办法 通知

抄送：市委各单位，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

2008年10月11日印发
