

# 梅州市人民政府办公室文件

梅市府办〔2021〕26号

---

## 梅州市人民政府办公室关于印发自然资源支持实体经济发展保障产业用地的若干政策措施的通知

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：

《关于自然资源支持实体经济发展保障产业用地的若干政策措施》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

梅州市人民政府办公室

2021年11月8日

# 关于自然资源支持实体经济发展 保障产业用地的若干政策措施

为支持我市实体经济发展，保障产业用地需求，按照《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号）、《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）等要求，结合本市实际，制定本政策措施。

**第一条** 土地资源优先支持实体经济特别是工业发展。市、县（市、区）两级在用地计划指标和土地供应方面对实体经济发展给予优先保障，原则上每年安排不低于50%的市级新增建设用地计划指标用于产业项目，每年土地供应计划中安排的经营性用地保证不低于60%作为实体经济发展用地。

**第二条** 坚持按“集中连片、节约集约”原则推进实体经济发展。市、县空间规划编制要划定工业用地控制线，新建工业产业项目除因安全生产、工艺技术等特殊要求外，原则上应进园进区，引导产业集聚发展，加大工业园区土地储备力度，加快推进园区土地连片收储。鼓励提高园区土地利用效率，允许对工业项目按照规划确认的用地围墙线内面积出让，在符合规划、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、

建筑密度的，不再征收土地价款差额。

**第三条** 降低用地成本支持实体经济发展。对属于我省优先发展产业且用地集约的制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的 70% 执行。实行工业用地弹性出让政策，工业用地出让最长年限为 50 年，根据企业意愿，鼓励以租赁方式使用工业用地，推行先租后让、租让结合方式使用工业用地，租赁土地价格按租赁年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定出让（租赁）底价。租赁环节采取招拍挂方式取得土地的，在承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续的，采取协议方式出让土地。

**第四条** 高效配置新增工业用地。推行“标准地”供应。供应具体地块时，市、县级自然资源主管部门会同相关部门依据“标准地”控制指标体系、区域评估结果及相关规划要求，综合确定合理可行的规划条件及控制指标，纳入供地方案。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 2022 年应有 30% 以上的新供国有工业用地实行“标准地”供应，到 2025 年新供国有工业用地要全面实行“标准地”供应。

推行“带项目”供应。对于市场需求建议、招商引资的工业项目，由负责招商的部门或机构会同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，提出产业准入条件、履约监管要求、产业监管协议等，由市、县级自然资源

主管部门纳入供地方案，实行“带项目”招标拍卖挂牌供应。

推动“交地即开工”。对于规划建设条件明确的工业项目，市、县（市、区）人民政府组织自然资源、住房城乡建设等主管部门同步编制建设工程设计方案、施工图设计方案，由市、县级自然资源主管部门纳入供地方案，实行“带方案”招标拍卖挂牌供应。在项目单位签订土地使用权有偿使用合同并按规定完成相关手续后，自然资源主管部门和住房城乡建设主管部门可依申请核发建设用地规划许可、建设工程规划许可、施工许可等相关证书。土地成交后，确需调整建设工程设计方案、施工图设计方案的，在不涉及规划条件变更的前提下，可不再办理土地有偿使用合同调整手续。

**第五条** 强化产业准入及履约监管。对于新供应使用的国有工业用地，县级人民政府或开发区（产业园区）管委会应与受让（承租）方签订项目监管协议，明确产业准入条件、投产时间、投资强度、纳税承诺、就业数量、退出机制、生态环境保护要求等内容，作为有偿使用合同的附件，相关主管部门要按照“谁提出、谁监管”的原则对约定事项实施监管，全周期管理。

**第六条** 大力盘活存量建设用地。采取推进“三旧”改造、盘活低效产业用地、加大闲置土地处置力度等措施促进土地高效开发利用。

加大“三旧”改造力度，降低“工改工”门槛、努力实现旧厂变新厂。2009年12月31日前已建设使用，规划用途为工业，

且确需实施升级改造的现状工业用地，可按规定纳入“三旧”改造标图建库范围，不受上盖物占地比例限制。上述用地无合法用地手续的，可按照“三旧”改造政策完善用地手续，但在土地有偿使用合同中必须明确约定将工业用地改变为其他经营性用途的，由政府无偿收回土地使用权。

大力促进低效产业用地再利用。通过限期开发、追加投资、转型升级、土地置换、招商引资、协议有偿收回土地等方式促进低效产业用地再利用。

大力推进闲置土地清理和整治。摸清全市闲置土地实际情况，深入分析造成闲置原因，逐宗制定处置方案，逐年完成处置。对于政府、政府有关部门原因造成的闲置土地，通过完善手续催建、协议收回、置换等方式积极盘活。

**第七条** 支持工业项目使用集体经营性建设用地。工业项目使用依法入市的集体经营性建设用地，应当按程序纳入建设用地供应计划。以出让方式供应，应当采取招标拍卖挂牌方式。以出租方式供应，只有一个意向用地单位的，可以协议方式供应，公示期间有两个以上（含两个）意向用地单位的，转为招标拍卖挂牌方式供应。受让方和承租方可凭土地有偿使用合同和缴款凭证办理规划、环评、建设、消防、不动产登记等手续。

**第八条** 支持工业企业产权分割登记工作。允许制造业企业的工业物业产权按幢、层等固定界限为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。支持和鼓励各地建设高标准厂

房和工业大厦，严格遵守工业建筑和高层建筑的消防要求，高标准厂房和工业大厦可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让。

**第九条** 加大支持矿业高质量发展。各县（市、区）要重视当地优势矿产和重点矿业经济发展，积极创建国家绿色矿业示范区。矿山资源的开发利用要重点保障当地经济社会发展矿产原料需求，原则上要延长产业链，形成工业产品，提高产品附加值，对能形成规上企业的优先支持。积极支持稀土、铜业、矿泉水、温泉等产业的矿产资源保障工作。支持矿地统筹，以先矿后地方式开发利用建筑石料资源。

**第十条** 提升服务实体经济发展用地保障能力。对纳入国家、省、市重点项目清单的产业项目审批事项开通服务“绿色通道”，加快重点产业用地项目用地报批、土地供应、登记发证、规划报建等审批速度，优先办理，在最短时间内办结。实行重点产业用地项目审批材料“容缺”机制，对主要申请材料齐全且符合法定形式，次要申请材料有欠缺或存在瑕疵但不影响实质性审核的，经申请人作出相应书面承诺后，可先行办理审批，后补齐材料。

本政策措施自 2021 年 11 月 8 日起施行，有效期 5 年。



**公开方式：**主动公开

---

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秘书科

2021 年 11 月 11 日印发

---