

梅州市自然资源局文件

梅市自然资〔2020〕47号

梅州市自然资源局关于印发《梅州市自然资源局关于促进低效产业用地再利用的实施意见》的通知

各县（市、区）人民政府，市有关单位，广东梅州高新技术产业开发区：

经市人民政府同意，现将《梅州市自然资源局关于促进低效产业用地再利用的实施意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。



梅州市自然资源局关于促进低效产业 用地再利用的实施意见

为着力破解我市土地利用效率不高、项目落地条件不足的突出问题，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕147号）、《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31号）、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）、《广东省国土资源厅印发〈关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）〉的通知》（粤国土资规字〔2017〕3号）、《广东省自然资源厅关于印发支持产业转移工业园用地提升土地利用质量效益若干意见的通知》（粤自然资源资规字〔2019〕6号）等文件精神，经市人民政府同意，现就促进我市低效产业用地再利用提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻党的十九大精神，深入学习贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，按照党中央、国务院

决策部署，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，推进供给侧结构性改革，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，坚持以人为本，促进新型城镇化发展，鼓励土地权利人自主改造开发，鼓励社会资本积极进入，规范推进低效产业用地再开发，促进产业转型升级，优化土地利用结构，提升城镇建设用地人口、产业承载能力。为我市加快构建“五星争辉”区域发展新格局、打造“三宜”城市范例提供强有力用地保障。

（二）总体目标。坚持最严格节约集约用地制度，对低效利用的产业用地开展进行再利用，激活和释放产业新动能新空间，通过制订奖惩措施，落实责任主体，切实提高我市产业用地整体利用水平。

二、低效产业用地范围的认定

本意见所称的低效产业用地，是指依法取得国有建设用地使用权，已开发建设但利用现状仍有提升空间的工业（含仓储，下同）等产业用地，不包括房地产业用地、闲置土地、不符合土地利用总体规划的历史遗留建设用地。

产业用地存在下列情形之一的，纳入低效产业用地范围：

（一）已开工建设，开发建设用地总面积超过应动工开发建设用地总面积的1/3且投资额超过总投资额的25%，但未

经批准停止开发建设1年（含1年）以上的；

（二）已完成建设，但1年内未竣工验收备案，或竣工验收后1年内未投产，或者持续停产1年（含1年）以上的；

（三）已建成投产，但容积率、建筑密度、投资强度未达到项目入园协议、土地出让合同的约定，或者入园协议、土地出让合同未约定但不符合《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）等相关规定的；

（四）未按土地出让合同约定开发建设且土地面积超过3000 平方米的；

（五）工业用地亩均经济效益指标（产出、税收等）连续3年（含3年）以上低于本区域同类用地平均值50%的；

（六）国家《产业结构调整指导目录》规定的限制类、淘汰类产业；不符合安全生产、环保、能耗等产业发展政策要求的；已确定实施“退二进三”的；

（七）经认定的其他低效产业用地。

三、盘活再利用方式

经认定的低效产业用地可根据实际情况采取以下方式盘活和再利用。

（一）原土地使用权人自行改造。除法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的外，原土地使用权

人在符合城乡规划的前提下，在用地范围内新建、改建、扩建工业项目，或者通过土地整合，对低效产业用地自主进行开发利用，提高土地利用效率。具体盘活再利用方式包括：

1. 限期开发。未按土地出让合同约定期限完成建设，或者已投产但容积率、建筑密度、投资强度等指标未达到项目入园协议、土地出让合同约定要求，或者虽未造成土地闲置但仍有未按土地出让合同约定开发建设的土地，由企业自行实施开发建设再利用，限期落实整改。

2. 追加投资。竣工验收后未投产或者停产，或者未达到工业项目建设用地控制指标规定标准，或者亩均经济效益经认定为低效，项目入园协议、土地出让合同等未约定的，应限期追加投资，提高产出效益。鼓励企业通过项目合作实施开发建设再利用。

3. 转型升级。在符合规划建设条件、产业发展布局和不改变土地用途的前提下，鼓励企业利用已有工业和仓储用房兴办科技研发、众创空间、“互联网+”等新产业、新业态。

4. 建设厂房。在不改变土地规划用途前提下，鼓励多元投资主体利用现有工业用地，经批准新建或改建为标准厂房，出租、出售给中小微企业从事工业生产和生产性服务经营。

5. 土地置换。符合产业政策且具有发展潜力，但因城

乡规划、环保、能耗等原因不适宜继续在原址生产经营，确有必要易地搬迁的工业项目，经批准可以在已设立的园区内为原土地使用权人易地置换价值相当的工业用地用于原项目生产，用地手续采取协议方式办理，原用地由政府收回重新安排。

（二）企业单位收购整合再改造利用。因项目资金、预期效益等原因难以继续开发或实现预期目标的用地，鼓励企业按规定将土地转让或者分割转让给符合开发利用要求的产业项目使用。各县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会根据招商引资项目落地需要，可引导符合相关条件的企业对低效产业用地进行收购，由收购企业对低效产业用地进行开发建设。

企业单位收购整合低效产业用地后再改造利用的，同等适用本条第（一）项盘活再利用方式。

（三）政府主导盘活利用。由政府对低效产业用地进行收储，通过公开出让方式确定土地使用权人进行改造再利用的，可按以下方式收回土地使用权：

1. 协议有偿整体收回土地使用权。经与土地使用权人协商一致，可按规定协议有偿整体收回土地使用权再组织开发利用。

2. 协议有偿分割收回部分土地使用权。工业企业厂区内

成片空闲且适宜单独安排使用的，在符合城乡规划的前提下，经与土地使用权人协商一致，可按规定协议有偿分割收回部分土地使用权再组织开发利用。

不符合城乡规划、难以盘活利用的低效产业用地，相关土地使用权人可以提出申请，由政府有偿收回土地使用权。

四、实施程序

盘活利用低效产业用地可按照以下程序进行：

（一）核查认定。各县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会应组织自然资源、工信、发改、税务、商务、住建、生态环境、水务、科学技术等相关职能部门按低效产业用地认定标准，对辖区范围内产业用地逐宗调查、核实并以会审方式对低效产业用地做出认定，由自然资源主管部门向相关土地使用权人发出低效产业用地认定通知书。

（二）制订方案。项目实施单位收到低效产业用地认定通知书1个月内编制低效产业用地盘活利用方案，并报送所在地自然资源主管部门。盘活利用方案需确定再利用方式、再利用规模、开发强度、投资金额、期限等。盘活利用方案由自然资源主管部门组织相关职能部门审核后报同级人民政府批准实施。

（三）实施盘活。项目实施单位应根据批准的盘活利用方案对低效产业用地进行改造开发利用，各县级人民政府、广

东梅州高新技术产业园区管理委员会作为监管主体，应组织相关职能部门共同推进实施。监管主体应与项目实施单位签订监管协议，协议应对项目概况、监管内容、监管措施、未按时按质开发利用责任等进行明确约定。

(四)核准验收。对于完成再利用目标要求的用地，应由项目实施单位向监管主体提出申请，监管主体组织相关职能部门根据盘活利用方案核准验收。

五、支持和激励措施

(一)采取追加投资方式对低效产业用地盘活再利用的土地使用权人，可享受以下政策：

1. 在符合控制性详细规划以及消防、环保、安全等规范要求的前提下，现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所，其建筑面积比例不超过原总建筑面积 15%的，可继续按原用途使用用地，但不得分割转让。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%，严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

2. 工业用地在符合规划、不改变用途前提下，经相关职能部门审批后对厂房加层、厂区改造、内部土地整理、开发建设地下空间等途径提高容积率、建筑密度等提高土地

利用效率的，不再征收土地价款差额。

（二）采取转型升级方式对低效产业用地盘活再利用的土地使用权人，可享受以下政策：

传统工业企业转为先进制造业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期支持政策不得超过本文件的有效期，期满后及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型及市场价，以协议方式办理。

（三）采取建设厂房方式对低效产业用地盘活再利用，经批准建设并竣工验收的标准厂房，可享受以下政策：

具备独立、安全使用条件，用于引进相关产业链合作伙伴的，可按规定对幢、层等不动产单位进行产权登记并出租或转让。

（四）采取企业单位收购整合低效产业用地盘活再利用的土地使用权人，可享受以下政策：

1. 支持收购相邻宗地后合并归宗。在符合城乡规划的前提下，企业单位可以收购若干相邻宗地进行整合开发。经土地使用权人申请，自然资源主管部门可依法依规办理土地转让、合并手续。

2. 不动产转让或分割转让前，园区管理机构等相关管理

部门应对买受土地的企业新上项目是否符合开发利用要求进行审核。经审核符合要求的，不动产买受人须同时承诺在土地买受后 1 年内动工开发建设，逾期未动工开发的，不动产由政府协议收购，纳入储备。开发建设期限、投资强度、容积率等各项指标及相关违约责任应在不动产转让的项目入园协议、土地转让合同等进行约定。

3. 按规定符合分割转让条件的，经自然资源等相关管理部门审查同意，允许一次性分割转让且分割后单宗用地面积不得少于被分割用地总面积的 40%。行政办公及生活服务设施及其土地不得单独分割转让。

（五）延长使用。经认定的低效产业用地采取上述（一）、（二）、（三）、（四）方式再利用并达到预定目标要求，原批准出让总年限低于国家规定最高出让年限的，差额部分以协议方式延长，并按规定补交土地价款。

（六）续期使用。经认定的低效产业用地采取上述（一）、（二）、（三）、（四）方式再利用并达到预定目标要求，原批准出让总年限已达到国家规定最高出让年限的，且地上建（构）筑物符合规划、环保、房屋质量、消防等方面要求的，可按有关规定办理续期使用手续。

（七）享受“三旧”改造优惠政策。对纳入“三旧”改造标图建库范围的低效产业用地，可享受“三旧”改造优惠

政策。

六、约束和惩戒方式

（一）被认定的低效产业用地，土地使用权人拒不再利用开发，或采取拖延、回避等方式不配合开展土地再利用工作的，由县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会组织相关职能部门加强监督管理，依法依规查处土地使用权人的违法违规行为。

（二）低效产业用地的项目实施单位未积极采取整改措施或整改未达目标，仍属于低效产业用地认定标准的，县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会及相关职能应严格按照监管协议、项目投资协议、土地出让合同等依法依约追究项目实施单位责任。

（三）低效产业用地符合依法收回土地条件的，由自然资源主管部门报同级人民政府批准后，按规定收回土地使用权。

（四）低效产业用地再利用过程中，各县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会应督促相关职能部门对规划条件、建设标准、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等指标和要求的履行情况进行监督，相关职能部门应积极配合。监督、处置不力的，依法依规追究相关单位和人员的责任。

(五) 各县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会可根据实际情况，在公众媒体上对低效用地的土地使用权人及其低效利用行为依法予以曝光。

七、保障措施

(一) 加强宣传引导。各县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会及相关职能部门应综合运用各类媒介，做好政策宣传引导，提高政策宣传效果。特别是加大对口宣传力度，有针对性地进行引导和鼓励相关土地使用权人加快盘活利用低效产业用地，促进提高土地利用效益。

(二) 推进信息公开。各县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会应定期向社会依法公开辖区内经认定的低效产业用地及相关企业基本信息，促进有关产业项目和低效产业用地资源通过市场化手段有效对接。优先盘活利用低效产业用地，解决招商引资项目用地问题。

(三) 强化跟踪监督。对低效产业用地，各县级人民政府、广东梅州高新技术产业园区管理委员会应加强监督，通过因地制宜落实盘活利用措施，加速低效用地退出。对享受优惠措施的项目，低效产业用地所属地方应与相关土地使用权人签订履约监管协议书，明确违约责任，并负责跟踪项目落实情况。

(四) 考核奖惩。各县级人民政府、广东梅州高新技术产业

产业园区管理委员会要把促进低效产业用地再利用工作作为当前一项重要工作来抓，市政府将把建设用地指标与产业用地利用率和盘活率双挂钩，对产业用地利用率和盘活再利用成绩突出的县（市、区）奖励新增建设用地指标；对产业用地利用率和盘活再利用成绩较差的县（市、区）核减新增建设用地指标。

各县级人民政府、广东梅州高新技术产业开发区管理委员会应组织相关职能部门协调推进低效产业用地再利用项目的具体实施工作，同时将低效产业用地再利用工作的实施情况定期向市自然资源主管部门书面汇报。市自然资源主管部门应对各县级人民政府、广东梅州高新技术产业开发区管理委员会的产业用地利用率和盘活再利用工作及时指导和监督。

本意见自 2020 年 6 月 1 日起施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

梅州市自然资源局

2020 年 5 月 15 日印发
