|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 东莞市国土资源局文件 |
| 东国土资〔2017〕216号 |

关于印发《产业用地政策实施工作指引》的

通知

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会）：

现将《产业用地政策实施工作指引》印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市国土资源局

2017年8月23日

产业用地政策实施工作指引

为保障产业用地供给，提高产业用地利用效率和效益，为我市在更高起点上实现更高水平发展提供更有力的土地资源要素支撑，根据国家、省、市出台的产业用地政策，结合我市实际，制定本指引。

一、适用范围

本市范围内工业用地等产业用地的供应、监管等工作，适用本指引。

二、基本原则

产业用地供应和监管应当遵循下列原则：

（一）规划管控原则，划定工业保护线，明确产业发展的保护区域，保护制造业发展空间。

（二）节约集约原则，按照“先存量、后增量”的原则安排产业用地，优先盘活存量土地资源。

（三）市场配置原则，坚持土地招拍挂制度，充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用。

（四）改革创新原则，创新产业用地供应，优化产业项目监管，支持实体经济发展。

三、土地用途

组织供应产业用地时，依据规划部门给出的规划条件确定土地供应用途，在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，合同中的宗地用途按《土地利用现状分类》规定的土地二级类填写。

规划部门给出的规划条件在《土地利用现状分类》中无直接对应类型的，由国土部门经内部会商后，按《土地利用现状分类》规定的土地二级类填写，必要时可征求规划部门以及发改、经信、商务、科技等产业部门意见。

四、土地供应

（一）出让方式。新增工业用地原则上实行弹性年期出让，出让年限不得超过20年。

属于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目以及市重大项目和市级“倍增计划”试点企业项目的，经市土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组审议通过，出让年限可提高至50年。其他项目确需提高出让年限的，由镇人民政府（街道办事处、园区管委会）按“一事一议”方式专题上报市人民政府审定。

（二）出让条件。镇人民政府（街道办事处、园区管委会）在产业用地出让前，应对产业类型、投资总额、投资强度、税收贡献、产值、能耗标准、开竣工时间、违约责任等项目建设使用具体要求进行明确，并纳入《项目投资效益协议书》。《项目投资效益协议书》经市土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组审议通过后，作为土地出让公告的附件发布。

土地出让成交后，产业用地竞得人在与国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同》前，应当先与镇人民政府（街道办事处、园区管委会）签订《项目投资效益协议书》。

（三）续期管理。工业用地出让期限届满前3个月内，土地受让方可向国土部门提出续期申请。符合土地利用总体规划、城市总体规划和控制性详细规划以及产业发展规划，且经镇人民政府（街道办事处、园区管委会）核验达到《项目投资效益协议书》约定使用条件的，可以协议出让方式续期使用，续期期限原则上不得超过20年。

五、用地价格

（一）出让底价。工业用地采用弹性年期方式供应的，可按出让年期与工业用地出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定土地出让底价。

依据上述标准确定的土地出让底价按照一定的还原利率修正到法定最高出让年期的价格，不得低于我市工业用地出让最低价标准。

（二）付款方式。产业用地出让价款，应按《国有建设用地使用权出让合同》的约定，一次性或分期付清。选择分期付款的，首期缴纳比例不得低于50%，且应当自合同签订之日起1个月内付清，余款1年内支付完毕，且在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照支付第一期土地出让价款当日中国人民银行公布的贷款利率支付利息。

（三）减免情形。现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

六、后续监管

（一）土地转让。产业用地竞得人申请整体转让土地使用权的，除满足《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律、法规规定以及《国有建设用地使用权出让合同》约定的转让条件外，项目开发利用应达到《项目投资效益协议书》约定的使用条件，转让后原《国有建设用地使用权出让合同》以及《项目投资效益协议书》载明的权利、义务随之转移。

镇人民政府（街道办事处、园区管委会）负责对《项目投资效益协议书》的履行情况进行核验，并出具验收意见。验收意见作为土地使用权转让的必备材料之一，由产业用地竞得人提交给国土、房管等相关部门。

（二）用途变更。位于工业保护线内的工业、仓储等产业用地，除因公共服务、市政和交通等公共利益需要外，严格限制转换为其他用途，特别是经营性房地产用途。

工业用地等产业用地在出让期限内，根据已批控制性详细规划，申请改变土地用途为商业、商品住宅等经营性用途的，除按照“三旧”改造政策可以协议出让的用地外，应收回土地使用权重新公开出让。

（三）开工建设。产业用地竞得人应按《国有建设用地使用权出让合同》的约定对地块进行开发建设，因自身原因确实无力动工开发的，应及时向国土部门申请退还土地，避免造成土地闲置。

产业用地竞得人在《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向国土部门提出退地申请的，经市人民政府批准同意，土地出让价款（不计利息）在扣除合同定金后可退还给产业用地竞得人。

（四）履约考核。镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应加强产业项目履约监管，在产业项目取得《竣工验收备案证书》后2年内，对《项目投资效益协议书》的履行情况进行考核。对未能通过履约考核的，镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应严格按《项目投资效益协议书》的约定追究违约责任，并在考核结束之日起5个工作日内将违约企业名单通报国土部门。对违约企业，一律禁止其参加招拍挂活动购置新的土地。

企业未能通过履约考核的，镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应督促其进行整改，整改期限最长不超过1年，整改期满后仍未达到《项目投资效益协议书》约定要求的，镇人民政府（街道办事处、园区管委会）可报请市人民政府收回土地使用权及其地上建筑物、构筑物及其他附属设施。整改期满后达到《项目投资效益协议书》约定要求的，不再对其参加土地招拍挂活动进行限制，镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应在企业通过整改之日起5个工作日内将企业名单通报国土部门。

本指引由市国土资源局负责解释，自印发之日起实施，有效期3年。

 东莞市国土资源局办公室 2017年8月23日印发