

主动公开

SSFG2021009

佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2021〕9号

佛山市三水区人民政府办公室关于印发 佛山市三水区国有工业用地优化 提升实施方案的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位，中央、省、市驻三水单位：

《佛山市三水区国有工业用地优化提升实施方案》经 2021 年 4 月 12 日第十六届 107 次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区经科局反映，联系电话：87768888。

佛山市三水区人民政府办公室
2021 年 4 月 26 日



佛山市三水区国有工业用地优化提升实施方案

为抢抓“双区”建设、“双城”联动战略机遇，提升土地节约集约利用水平，拓展产业载体空间，释放存量产业载体活力，加快培育“3+2+1+1”产业集群^[1]，全力打造广佛极核重要节点城市、湾区特色产业发展新高地。根据《中华人民共和国土地管理法》《节约集约利用土地规定》（2019年修正）、《关于深入推进城镇低效产业用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）等法律法规和文件精神，结合我区实际，制定本方案。

一、总体要求

（一）指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足“一核一带一区”^[2]建设的新形势新任务新要求，深入推进土地资源要素市场化配置，优化调整土地利用结构，实现国有工业用地得到充分利用、产业承载能力得到充分发挥、企业发展活力得到充分释放。

（二）基本原则。

1. 政府主导，多方参与。强化统筹协调，建立健全政府引导、部门协同、社会参与的工作机制，发挥市场在土地资源配置中的决定性作用，综合运用市场机制和激励措施，凝聚工作合力，确

[1] “3+2+1+1”产业集群：3000亿元高端装备制造产业集群、2000亿元泛家居产业集群、1000亿元食品饮料产业集群和1000亿元电子信息产业集群。

[2] “一核一带一区”：珠三角核心区、沿海经济带、北部生态发展区。

保工作稳步有序开展。

2. 明确目标，分步实施。明确国有工业用地优化提升工作目标任务，制定年度实施计划，加强工作调度，定期组织考核，确保优化提升工作取得实效。

3. 依法依规，循序渐进。按照法律法规和相关处理政策，因地制宜、循序渐进、分类施策，成熟一批优化一批，促进国有工业用地高效利用。

二、工作目标

利用三年时间，通过挂图作战、分类施策、集中攻坚，全面优化提升我区国有工业用地集约利用水平，增加产业用地有效供给、优化产业结构、提升企业经济贡献能力。2021-2023 年，全区优化提升国有工业用地不少于 12000 亩，其中 2021 年不少于 5000 亩。

三、组织实施

（一）加强领导。

成立三水区国有工业用地优化提升工作领导小组（以下简称领导小组），由区政府主要领导任组长，分管经济、自然资源的区领导任副组长，区发展改革局、区经科局、区司法局、区财政局、区人力资源社保局、区住建水利局、区应急管理局、区市场监管局、区城管执法局、区公安分局、区自然资源分局、区生态环境分局、区税务局、区消防救援大队、三水供电局、三水供水公司、三水燃气公司、各镇政府（街道办事处）等为成员单位，负责统

筹推进全区国有工业用地优化提升工作。领导小组办公室设在区经科局，负责日常工作。

各镇（街道）成立工作小组，根据属地国有工业用地的实际情况，科学合理制定优化提升实施方案，明确优化提升的目标、内容、措施、时序安排和责任分工，经领导小组审核后纳入全区优化提升范围，作为全区重点改革工作任务由领导小组下达执行并实施年度考核。

（二）调查摸底。

1. 调查分类。各镇（街道）负责对辖区内国有工业用地情况进行摸底调查，根据国有建设用地使用权出让合同、监管协议的履约情况、土地开发建设情况、土地集约利用情况、企业经营情况等指标对工业用地进行分类。

——优质工业用地：土地利用集约、产业类别符合我区重点发展方向、单位产出较高的国有工业用地。

——低效工业用地：土地利用粗放、用途不合理、单位产出效益低，并且符合下列情形之一的国有工业用地：

（1）因企业自身原因导致逾期未动工或未竣工的；

（2）因企业自身原因导致连续停产满 18 个月及以上的；

（3）项目已竣工，取得《不动产权证》超过 5 年、用地范围内成片空闲面积超过 10 亩且具备独立开发条件的；

（4）有税收强度要求，且税收强度连续两年低于 10 万元/亩的（因技术改造、扩建等有固定资产抵扣的除外；未到考核期

的，暂不纳入低效工业用地认定范围；地块内有多个税收主体的，按地块上税收总额计算税收强度；有出口免抵退税的企业，出口免抵退税额作为应纳税额纳入税收强度计算范围，下同）；

（5）无约定税收强度，近两年年均税收强度低于3万元/亩的；

（6）经认定的其他存量低效建设用地。

按照《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）规定，经相关部门认定为闲置用地的，闲置土地处置完毕前，不列入低效工业用地范围。科技创新平台、基础设施配套项目用地不纳入低效工业用地认定范围。

2. 登记造册。各镇（街道）根据摸底调查的情况，建立工业用地数据库，实行动态更新。对辖区内的低效工业用地，各镇（街道）要上图建库、形成台账，集中报送领导小组审核。

（三）分类施策。

1. 支持优质企业高质量发展。

一是支持企业做大做强。结合企业中长期产能布局需求，充分、合理地为企业预留载体空间，全力保障产业带动能力和经济贡献突出的增资扩产项目用地需求；实施主营业务收入突破和倍增奖励、经济贡献增长奖励等一系列奖励政策，激发企业发展活力；优先保障企业煤电油气运等生产要素供应，促进企业稳定发展。

二是支持企业做强做优。通过“专精特新”及“单项冠军”等奖励政策，鼓励企业专注细分市场、增强创新能力；引导各级资源在企业实施技术改造、转型升级、上市融资等方面集中配置，

推动企业智能化提升、数字化转型、绿色化发展；深入开展清单式服务，集中力量研究解决企业在转型升级中遇到的困难和问题，并在教育、医疗等配套服务方面强化保障，推动企业提质发展。

2. 鼓励低效工业用地优化提升。

一是鼓励自主改造提升。除有关法律法规、国有建设用地使用权出让合同明确规定，或者约定应当由政府收回土地使用权的土地外，在符合规划的前提下，推动权属人通过多种方式对低效工业用地进行改造开发。

——引导权属人进行增资扩产，提升土地产出效益；鼓励权属人通过高质量改造，提升厂房及配套设施的项目承载能力，提高存量土地的招商引资吸引力。

——精准对接高成长性、高附加值项目，协助权属人出租、转让土地或上盖物。各镇（街道）对于二次引入项目，要参照现行招商引资项目准入管理办法制定实施准入审核制度，杜绝出现“低退低进”现象。

——按规定执行分割转让工业物业政策。工业用地优化提升改造后，宗地工业物业产权分割及分割转让按《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号）执行。工业物业分割转让后原权属人自留工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业功能确权登记的建筑面积比例不低于40%，受让后的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起5年内不得再次转让（在

不动产证书附记项中清楚注记起止时限),高标准厂房和工业大厦的分割转让可不受本条限制。

二是引入社会资本参与优化提升。

——鼓励企业通过市场化方式,对相邻宗地整体收购后实行整合利用、集中开发建设。经低效工业用地权属人申请,在符合城乡规划的前提下,与所属镇(街道)签订协议约定动竣工时限后,可办理土地合并归宗手续。具体按《佛山市自然资源局关于推动佛山市产业发展保护区工业用地提升的意见》(佛自然资通〔2020〕23号)及《佛山市人民政府关于印发佛山市国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知》(佛府〔2018〕23号)执行。

——鼓励企业通过市场化方式,整体收购低效工业用地或分割收购低效工业用地空闲部分。低效工业用地范围内有空闲超过10亩且适宜单独安排使用的,完成原出让合同履行复核后,在符合城乡规划的前提下,企业可凭与原权属人签订的意向书及其他相关资料办理土地使用权转让手续,并与土地所属镇(街道)签订分割转让宗地的限期开发协议。

——对于纳入“三旧”改造范围的低效工业用地,在办理土地、房产过户手续时,相关税费按照《广东省“三旧”改造税收指引(2019年版)》规定缴纳。

——各镇(街道)积极对接相关部门,引导银行、资产公司等债权人将抵押的低效工业土地进行拍卖,并结合政府主动招商的方式进行优化提升。

三是推动有偿收回土地使用权。

鼓励属地镇（街道）或区土地储备中心与辖区内有关开发意愿，但不具备开发能力的低效工业用地权属人签订土地收回协议，根据地块实际情况进行整体收回或分割收回，再按规定重新出让。同时，探索推进“工业改商业”项目反哺“工业改工业”“工业改公共设施”项目，平衡不同类型项目的收益。

四、保障措施

（一）加强企业服务。

健全企业三级联络员（主要负责人、分管负责人和直接联系人）和区、镇（街道）两级企业服务专员的政企联络员工作机制，为企业提供全周期、全天候服务；广泛收集企业在优化提升中遇到的问题 and 诉求，建立企业问题台账，按照“谁负责、谁反馈”的原则，及时进行协调跟进并向企业反馈问题解决情况；打破传统企业服务方式的时间和空间限制，充分利用三水区产业项目跟踪服务系统和手机小程序，为企业提供全链条实时跟踪服务。

（二）加强政策激励。

对积极配合优化提升的低效工业用地企业、社会资本和镇（街道）给予适当奖励。

1. 对自主改造的权属人给予奖励。

一是在符合土地利用总体规划和城乡规划、不改变土地用途且不延长土地使用年限的前提下，经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目可申请增加容积率，增容后的容积率、投资

强度等控制指标应符合省、市相关规定，并按要求签订土地出让合同变更协议，对新增的建筑面积不需要补缴土地出让价款。经批准增加容积率的宗地，按照原出让合同约定存在动、竣工超期的，以增加容积率批准日为结算日期完成原出让合同履行复核，存在违约责任的，经处理完毕后，可在签订土地出让合同变更协议中重新约定开发期限。

二是低效工业用地权属人在用地范围内实施新建、扩建、改建等自主改造项目，在符合城乡规划、不改变用途的前提下，土地容积率达 2.0 以上的，建筑物竣工验收后，对新建、扩建、改建竣工验收建筑物面积，按照 5 元/平方米标准进行奖励，最高 100 万元。

三是低效工业用地权属人通过增资扩产等方式自行优化提升，在项目竣（完）工后的下一个会计年度开始三年内，经济贡献强度达到《佛山市三水区产业项目准入管理办法》对应B类项目税收强度要求标准（以下简称B类项目要求标准^[3]）的年度，按照权属人当年经济贡献超出B类项目要求标准部分区级留成的 50%，对权属人进行事后奖励。所需奖励资金由区、镇（街道）按财政体制分别负担。

四是低效工业用地权属人通过租赁方式引入企业且租赁期在 10 年以上，在入驻企业竣（完）工后的下一个会计年度开始三

[3]B类项目要求标准：装备制造类项目：10万元/亩；电子信息类项目：12万元/亩；新能源类项目：12万元/亩；新材料类项目：15万元/亩；食品饮料类项目：12万元/亩；生物医药类项目：15万元/亩；其他类项目：17万元/亩。以《佛山市三水区产业项目准入管理办法》为准。

年内，入驻企业经济贡献强度^[4]达到B类项目要求标准的年度，按照该企业当年经济贡献超出B类项目要求标准部分区级留成的50%对权属人给予奖励。所需奖励资金由区、镇（街道）按财政体制分别负担。同一地块（厂房、幢、层），更换承租人，不再适用本条奖励规定。

五是低效工业用地权属人通过整体或分割转让等方式引入投资者开展新项目建设的，新引进项目竣（完）工后，对低效用地原权属人按照办理土地、房产过户时缴纳税费区级留成的50%给予奖励，所需奖励资金由区、镇（街道）按财政体制分别负担。

2. 对参与优化提升的社会资本给予奖励。

一是企业通过租赁低效工业用地厂房或土地且租赁期在10年以上，在竣（完）工后的下一个会计年度开始三年内，入驻企业经济贡献强度达到B类项目要求标准的年度，按照企业当年经济贡献超出B类项目要求标准部分区级留成的50%，对该企业给予奖励。所需奖励资金由区、镇（街道）按财政体制分别负担。对于同一地块（厂房、幢、层），本条奖励对象为首次承租企业。

二是企业通过收购等方式整体或分割取得低效工业用地使用权并开展新项目建设的，在新引进项目竣（完）工后对该企业给予奖励。

——企业通过新建、改建、扩建且土地容积率达2.0以上的，

[4]经济贡献强度：租用土地的，以土地面积计算经济贡献强度；租用厂房的，按租用厂房面积折算为亩数计算经济贡献强度。

建筑物竣工验收后，对新建、改建、扩建竣工验收建筑物面积，按照 5 元/平方米标准给予奖励，最高 100 万元。

——在企业竣（完）工后的下一个会计年度开始三年内，企业经济贡献强度达到《佛山市三水区产业项目准入管理办法》对应A类项目税收强度要求标准（以下简称A类项目要求标准^[5]）的年度，按照企业经济贡献超出A类项目要求标准部分区级留成的100%，对该企业进行事后奖励。所需奖励资金由区、镇（街道）按财政体制分别负担。

3. 对有偿收回土地使用权的镇（街道）给予奖励。

低效工业用地由各镇（街道）收回后重新出让，引进的项目竣（完）工后连续五年，对相关镇（街道）按照受让方经济贡献区级分成部分的100%进行奖励。

（三）加强工作监管。

1. 各相关职能部门及各镇（街道）应严格按照国有建设用地使用权出让合同、监管协议进行供后监管。存在违约责任的，按合同（协议）约定处理完毕后，低效工业用地权属人方可享受本实施方案的奖励。

2. 加强项目准入审核。一是低效工业用地权属人在不增加容积率的情况下，通过新建、改建、扩建等方式自主优化提升的，

[5]A类项目要求标准：装备制造类项目：25万元/亩；电子信息类项目：30万元/亩；新能源类项目：30万元/亩；新材料类项目：30万元/亩；食品饮料类项目：30万元/亩；生物医药类项目：30万元/亩；其他类项目：30万元/亩。以《佛山市三水区产业项目准入管理办法》为准。

须经镇（街道）对产业方向准入审核同意后方可进行；二是低效工业用地拟通过租赁、分割转让引入的项目，须按照相关准入政策，经镇（街道）准入审核同意后方可引入。对未按照国有建设用地使用权出让合同、监管协议约定的条款完成履约复核的工业用地，除相关合同（协议）对工业用地二次引入项目另有约定外，其新引入项目原则上不予准入。

3. 严格执行国家对落后的耗能过高的用能产品、设备和生产工艺的淘汰制度，对超过单位产品能耗限额标准的企业，由区发改部门按照相关法律法规进行处理；对属于《产业结构调整指导目录》（2019年本）的淘汰类项目，由区经科部门按规定实施淘汰。

4. 区自然资源部门要加强对土地开发建设的监督管理。

5. 落实部门安全监管责任和行业安全管理责任，压实企业主体责任，强化企业主要负责人安全生产第一责任，依法履行安全生产职责。按照全省安全生产专项整治三年行动部署，结合安全生产日常巡查、执法检查等工作，全面排查消防、建设施工、供水用电、道路交通、特种设备、危险化学品使用等方面安全隐患，严厉打击各类违法违规行为，对不符合安全生产条件、存在重大风险隐患的企业实行限期整改，对未达到整改要求的依法关闭退出。

6. 区人社、住建、市场监管、城管执法、公安、生态环境、税务、消防、供电、供水、燃气等部门要加强企业行政监管，实行跨部门联合执法检查，对低效工业用地企业，严格运用劳动用工、社保参保、产品质量、环境保护、依法纳税、资源利用等方

面的法律法规以及有关产业政策，依法依规实施监管，依法拆除违建、危旧厂房物业，督促企业优化提升。

7. 对不主动配合整改的低效工业用地权属人，各部门认真审查享受各级财政扶持和奖励政策的资格，并根据项目用地规模、经济贡献、单位能耗、排污强度等指标，在用能、用水、排污权等方面实行差别化配置，倒逼低效工业用地主体主动优化提升。

（四）加强考核管理。

各镇（街道）应严格按照任务目标，全面落实本辖区的优化提升工作，按要求向领导小组办公室报送工作进展情况，并由领导小组办公室汇总后报领导小组。领导小组办公室要会同各成员单位根据年度任务对各镇（街道）的优化提升工作进行年度考核。

（五）加强宣传引导。

加大对国有工业用地优化提升工作的宣传力度，通过报纸、电视、广播、互联网等多种媒体，对取得的工作成效和先进典型进行广泛报道，营造有利于优化提升工作的良好氛围，形成广泛的社会共识和强大合力。

五、附则

（一）符合本方案规定的同一项目、同一事项符合三水区其他扶持政策规定的，按照就高不重复的原则予以扶持。

（二）本方案由区经科局负责解释，自印发之日起实施，有效期至2023年12月31日。

抄送：区委各部、委、办，区纪委监委，区人大办，区政协办，区武装部，
区法院，区检察院。
