

佛山市顺德区人民政府办公室文件

顺府办发〔2015〕167号

顺德区人民政府办公室关于印发《顺德区工业用地公开交易管理办法》的通知

中德工业服务区（佛山新城）管委会、“两德”管委会，各镇人民政府、街道办事处，区各有关单位：

《顺德区工业用地公开交易管理办法》业经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。



佛山市顺德区人民政府办公室

2015年12月10日

顺德区工业用地公开交易管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范我区工业用地使用权出让行为，节约集约利用土地，充分发挥市场对资源配置的作用，促进我区经济结构调整和产业转型升级，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年国务院令第55号）、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年国土资源部第39号令）和《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）、《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）等法律法规的规定，参照区委区政府《关于进一步加强集约利用土地的规定》（顺发〔2010〕13号）和《印发顺德区建设用地使用权公开交易管理办法的通知》（顺府发〔2011〕17号）、《关于进一步规范建设用地使用权公开交易管理的意见》（顺府发〔2015〕15号），制定本办法。

第二条 顺德区行政区域内工业用地和仓储用地（本办法除需要单独明确为仓储用地的地方外，以下统一简称为工业用地）的公开交易出让（征地留用地转让、集体工业用地流转，下同）适用本办法。

第三条 顺德区行政区域内工业用地的出让采用招标、拍卖或挂牌（以下简称招拍挂）等公开交易的方式进行。

第四条 工业土地使用权公开交易应当根据顺德区政府批准的年度供地计划进行。

第五条 采用租赁方式进行公开交易的工业用地，其项目准入指标及交易流程参照本办法执行。

第二章 工业用地准入

第六条 工业用地的产业准入要求。

（一）工业用地所建项目的产业类别应符合：属于《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正）或《外商投资产业指导目录（2015年修订）》中的鼓励类和允许类产业，以及《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》、《中国制造2025》、“互联网+”等国家鼓励发展的新产业、新业态。对于顺德区现有企业属于限制类产业的，因城市发展或区域产业调整需要进行搬迁改造的也可予以准入。

（二）工业用地严禁发展以下产业项目：列入国土资源部、国家发展和改革委员会制定的《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的产业项目；工艺技术落后、严重浪费资源、单位能耗大或达不到环保或安全规定的产业项目。

国家相关主管部门若对上述标准或目录进行调整，则按最

新公布版本执行。

第七条 工业用地所建项目的节能环保要求。

（一）为推动节能降耗引领产业升级，新供工业用地允许发展的工业项目的万元增加值综合能耗应不高于拟引入项目用地公告当年的上一年度全区规模以上工业企业万元增加值综合能耗（万元增加值综合能耗 = 工业增加值/总能耗）。

（二）新供工业用地允许发展的工业项目的大气、水和固体污染物及辐（放）射源排放须符合相应的国家、广东省和顺德区地方标准的要求。

第八条 工业用地的规划与建设要求。

（一）工业用地的容积率、建筑密度、绿地率等指标应符合城乡规划的要求，同时符合《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号，以下称国土资24号通知）的有关规定，国家如有新的通知要求，以新要求为准。

（二）工业用地（不含仓储用地）所建行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%，计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的12%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的12%控制）。严禁在工业用地范围内建设成套住宅、培训中心、专家楼、宾馆、酒店和招待所等非生产性配套设施。

仓储用地内所需管理或办公用地不得超过项目总用地面积

的 3%，计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的 7%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的 7%控制）。严禁在仓储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。

（三）用地面积 10 公顷以下（不含本数）的工业用地，应于自交地之日起一年内开工建设、自交地之日起二年内建成并申请竣工验收；用地面积 10 公顷以上的工业用地，应于自交地之日起一年内开工建设、自交地之日起三年内建成并申请竣工验收。

第九条 工业项目用地及其指标要求。

（一）工业项目用地是指有明确的产业方向、固定资产投资强度和税收强度要求的工业用地，不包括土地用途为工业的商品厂房项目用地。

（二）新供工业项目用地（仓储用地和工业商品厂房项目用地除外，下同）自交地之日起 24 个月（10 公顷以下用地）/36 个月（10 公顷以上用地）内固定资产投资强度原则上不得低于 220 万元/亩；对于税收和产值密度特别高的轻资产项目，可适当放宽固定资产投资强度要求，但任何项目都不得低于国土资 24 号通知中规定的投资强度。

（三）新供工业项目用地项目一般应在项目竣工后（以竣工验收备案表中的“竣工验收时间”为准，下同）一年内进入

试产阶段，竣工后两年内进入投产阶段。

（四）新供工业项目用地项目竣工后第三年纳税额须不低于 30 万元/亩。

（五）新供地仓储项目以及工业用地用于开发商品厂房项目的自交地之日起 24 个月（10 公顷以下用地）/36 个月（10 公顷以上用地）内固定资产投资强度须不低于 135 万元/亩；容积率不低于 1.0。属于国土资 24 号通知中投资强度要求需高于 135 万元/亩的按通知要求执行。

第十条 工业用地的土地出让委托人（指区、镇街相关部门或顺德高新区管委会）应与用地竞得人签署《投资开发建设协议书》。征地留用地转让或集体工业用地流转的，由地块所在镇街相关部门与用地竞得人签署《投资开发建设协议书》。

拟签署的《投资开发建设协议书》在地块公开交易时纳入公开交易文件一并对外公示。

第三章 公开交易流程和要求

第十一条 设立区招商引资项目用地联审小组（以下简称联审小组）。

（一）联审小组在工业用地公开交易管理方面的职责：负责对拟公开交易出让的工业用地的准入产业要求、开发建设要求、经济指标要求、环保要求以及竞买人资格、出让最低价等进行审定；负责工业用地建设履约金缴纳工作的备案管理、退

还申请的审核；负责对经联审小组审核后出让的工业用地实施供后监管。

（二）联审小组由区政府办公室、区发展规划和统计局、区经济和科技促进局、区国土城建和水利局、区环境运输和城市管理局、区农业局分别派员组成，由分管经济的区领导任联审小组组长，区经济和科技促进局局长、区国土城建和水利局局长或主管常务副局长任联审小组副组长。联审小组下设办公室，办公室设在区经济和科技促进局。联审小组联审工作应主动邀请区监察局参加并接受其监督。

（三）工业用地的出让申请须经联审小组评估确认后方可进入公开交易流程。

第十二条 土地出让委托人将工业用地出让（流转）计划（包括地块供应方式、出让或者租赁年限、拟引入产业要求及委托起拍地价在内的用地、规划基本情况）提交联审小组办公室备案。联审小组办公室在受理备案之日起5个工作日内将备案地块信息在网站和主要媒体上进行公告，公告期2个月。公告期内，该备案工业用地面向全社会接受用地申请，符合法律规定的企业、组织、个人均可提出用地意向申请并按要求提交《项目可行性研究报告》及项目预审评价所需的其它资料。对于拟出让的工业用地上若有世界500强企业、或固定资产投资达

5 亿元及以上的重大投资项目、或项目初评分可达到 75 分及以上的优质项目有意向进行投资的，可适当缩短用地公告期。

第十三条 已备案工业用地公告期限届满后，联审小组办公室根据国家政策和产业要求，对所有提交申请并受理的项目进行预审评价，根据预审评价结果选取最优的项目作为样板确定该地块拟引入的项目类型，并会同该地块土地出让委托人编制拟引进项目方案和《投资开发建设协议书》文本。联审小组对拟引进项目方案的项目申报条件、各项指标进行审核确认。为提高项目质量和水平，联审小组应牵头制定工业用地项目评估预审实施办法、商品厂房工业用地评审操作办法。

第十四条 当已备案工业用地公告期限届满但没有企业、组织、个人提出用地意向申请，或虽有申请但联审小组办公室未受理时，土地出让委托人可申请延长 2 个月公告期限；若土地出让委托人决定暂不出让，应向联审小组办公室申请注销用地备案。

第十五条 用地意向申请人已在顺德区拥有工业用地但存在土地闲置或有违约但尚未整改情形的，其用地意向申请不予受理。

第十六条 土地出让委托人接到联审小组审核通知后向区国土城建和水利局提交土地公开交易的相关申请材料，主要包括：

（一）公开交易委托书〔须明确拟出让（流转）用地的拟引进项目方案〕；

(二) 拟出让用地的土地权属文件;

(三) 拟出让用地的规划条件和宗地平面图;

(四) 《投资开发建设协议书》(产业发展方向、节能环保和经济指标等核心条款须与联审小组审核通知书所附协议书一致);

(五) 联审小组审核通知书;

(六) 委托人身份证明资料;

(七) 区国土城建和水利局认为需要提供的其它证明材料。

第十七条 区国土城建和水利局按联审小组审核通知书和土地出让委托人的委托拟订土地公开交易出让(流转)方案,并按程序报区政府批准。

第十八条 工业用地出让时,对竞买人资格不得设置限制性条件。对依据国家《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》、《中国制造 2025》、“互联网+”等国家鼓励发展的新产业、新业态政策要求的,在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下,可将投资和产业主管部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件。

第十九条 工业用地出让前须由区国土城建和水利局委托中介评估机构进行评估。工业用地使用权出让最低价由区地价核估组(集体土地由集体土地所有权人)根据中介评估机构评估价、基准地价评估价、联审小组审核结果、委托人委托价格和政府产业政策等综合确定,但不得低于国家规定的工业用地

出让最低价。

第二十条 取消成交资格、竞买保证金不予退还的情况。

（一）土地竞得人因自身原因未能在下列规定时限内取得工业项目审批（核准或备案）文件，未能按规定签订土地出让（或流转）合同、《投资开发建设协议书》，申报缴纳契税和申请办理建设用地使用权登记手续的，由区公共资源交易中心取消竞买人成交资格、竞买人已支付的竞买保证金不予退还，因国家政策改变不能办理的除外：

1. 由国家发展和改革委员会负责审批（核准或备案）的工业项目，时限为 12 个月，特殊情况由区政府另行确定；

2. 由省、市、区级投资行政主管部门负责审批（核准或备案）的工业项目，时限为 6 个月。

（二）竞买人在成功竞得土地使用权后需成立新企业开发建设所受让地块的，应于成交之日起 6 个月或 1 年（条件同上项）内按原申报的股东配置和股权比例办妥新企业注册登记手续并向区国土城建和水利局申请办理相关手续，否则区公共资源交易中心取消竞买人成交资格、竞买人已支付的竞买保证金不予退还。

（三）在备案工业用地公告期内未向联审小组提出用地意向申请且在公开交易时竞得土地使用权的竞得人，联审小组按第十五条标准对竞得人进行审核，审核发现其在顺德区拥有工业用地但土地闲置或存在违约但尚未整改情形的，向区国土部

门出具竞得人不合格确认书，区公共资源交易中心取消该竞得人的成交资格，竞买保证金不予退还并追究其相应的法律责任。

第二十一条 建设履约金的管理

（一）建设履约金的缴纳与退还

为规范工业用地（不含工业商品厂房用地）的建设与投资行为，保障项目建设进度，受让人须缴纳建设履约金。

建设履约金应根据项目建设进度分期退回给受让人。建设履约金由《投资开发建设协议书》签订甲方负责收取、管理和退还，具体要求如下：

1. 受让人按照出让面积支付建设履约金，建设履约金收费标准不低于 150 元/平方米。

2. 项目按《投资开发建设协议书》约定时限进场施工、完成主体厂房的基础分部建设（下简称动工），由受让人提交基础分部验收报告和施工报告，经《投资开发建设协议书》签订甲方审核后报联审小组审批，自联审小组批准之日起 1 个月内退回已缴纳建设履约金的 20%。

3. 受让人按《投资开发建设协议书》约定时限完成建筑工程，达到《国有建设用地使用权出让合同》或《集体建设用地使用权流转合同》约定的建设指标（包括容积率、建筑密度及绿地率）并通过建设工程竣工验收的。可在项目正式投（试）产之后（以实现《投资开发建设协议书》中达产年度纳税额的 5%为准），提交书面申请和房屋建筑工程和市政基础设施工程

竣工验收备案表、投产报告（须附有效纳税凭证），经《投资开发建设协议书》签订甲方审核后报联审小组，自联审小组批准之日起 1 个月内退回已缴纳建设履约金的 30%。

4. 受让人按《投资开发建设协议书》约定实现各项经济指标，满足项目产业要求后，须委托第三方专业机构对相关经济指标进行审计并出具专业的审计报告，审计报告经《投资开发建设协议书》签订甲方审核后报联审小组，自联审小组批准起 1 个月内退回建设履约金的剩余款项。

5. 在退回上述建设履约金的当期，按同期国家公布的活期存款利率计算相应的利息一并退回。

6. 关于建设履约金的退还申请和审核流程，将由联审小组另文进行规定。

工业商品厂房用地的土地出让委托人也可参照其它工业用地方式要求土地受让人缴纳建设履约金，但建设履约金只按照约定时限动工、约定时限完成建设工程竣工验收共两期进行考核，达到考核目标的按每期 50%比例退回给受让人。

（二）世界 500 强、中国 500 强、广东省 50 强、广东省自主创新 100 强、广东省装备制造业 50 骨干企业、上市公司（要求为国内外主板、中小板、创业板上市且未被特别处理）及其控股 50%以上的子公司的投资项目或上一年度顺德区年纳税额超亿元的企业的投资项目可免交建设履约金。

第二十二条 《投资开发建设协议书》签订要求。

（一）工业用地受让人须在签订土地出让或流转合同之前，签订《投资开发建设协议书》，工业用地（不含工业商品厂房用地）的《投资开发建设协议书》中应约定对用地项目的开发建设要求，具体包括：产业方向、动工和竣工时限、固定资产投资额、纳税额、环保、安监、用能状况及能耗水平、建设履约金缴纳期限等。工业商品厂房用地的《投资开发建设协议书》中至少应约定产业方向、动工和竣工时限、固定资产投资额、环保、安监、容积率指标等，对收取建设履约金的项目还应约定建设履约金缴纳期限。

（二）工业用地《投资开发建设协议书》中应明确项目违约罚则，具体包括：

1. 工业用地（不含工业商品厂房用地）未经联审小组审核以及《投资开发建设协议书》签订甲方书面同意，用地受让人擅自更改并发展约定产业方向以外的其它（包括国家限制或禁止类）项目的，视为根本违约，自《投资开发建设协议书》签订甲方书面通知后一个月内，用地受让方必须按照项目用地面积不低于 800 元/平方米的标准向《投资开发建设协议书》签订甲方支付违约金，《投资开发建设协议书》签订甲方并可要求用地受让方在限定时间内作出整改；未按时整改或支付违约金的，《投资开发建设协议书》签订甲方有权提请区政府无偿收回土地使用权，地上建筑物（构筑物）由受让方自行限期拆除；用地受让方已交付的建设履约金及其利息，《投资开发建设协

议书》签订甲方不予退还。

2. 工业用地未按约定时限进场施工、未按约定时限完成建筑工程并达到《国有建设用地使用权出让合同》或《集体建设用地使用权流转合同》约定的建设指标（包括容积率、建筑密度及绿地率）并申请竣工验收的，应明确具体违约责任。其中对超过动工时限或超过竣工验收时限超过2年的，视为根本违约，自《投资开发建设协议书》签订甲方书面通知后一个月内，用地受让方必须按照项目用地面积不低于800元/平方米的标准向《投资开发建设协议书》签订甲方支付违约金，《投资开发建设协议书》签订甲方并可要求用地受让方在限定时间内作出整改；未按时整改或支付违约金的，《投资开发建设协议书》签订甲方有权提请区政府无偿收回土地使用权，地上建筑物（构筑物）由受让方自行限期拆除；用地受让方已交付的建设履约金及其利息，《投资开发建设协议书》签订甲方不予退还。用地受让方已申请动工或竣工延期并经区招商引资项目用地联审小组批准，由《投资开发建设协议书》签订双方签订补充协议约定延期的，相关时限相应顺延。

3. 若用地受让人未能按时足额向《投资开发建设协议书》签订甲方支付建设履约金，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的3‰计算违约金。

4. 在约定时限内若有固定资产投资额、纳税额、用能状况及能耗水平等经济指标未达到协议书约定要求的，《投资开发

建设协议书》中应有相应条款约定违约罚则。

5. 用地受让人在未完成《投资开发建设协议书》约定的投资义务前转让成交用地（包括分拆转让）的，新的土地受让人须向《投资开发建设协议书》签订甲方作出书面承诺愿意全部承接《投资开发建设协议书》项下约定的投资义务的（分拆转让情况下，新受让方向甲方作出书面承诺愿意就本协议项目约定的投资义务承担连带责任），原土地受让人方可与新的受让人签订转让协议。且原土地受让人应在新的受让人作出的书面承诺上加具意见，明确保证若新的受让人未能全部履行投资协议约定的投资义务的，原土地受让人愿意按投资协议约定标准向《投资开发建设协议书》签订甲方支付违约金，并在限定时间内整改。在新受让方向甲方作出书面承诺前，乙方与新受让方私下签订的转让协议，甲方不予认可，乙方仍需按协议的约定完成有关投资义务，乙方若未能按时完成有关投资义务的，甲方将依照协议追究乙方违约责任。

第四章 工业用地供后监管

第二十三条 土地出让委托人应在工业用地公开交易挂牌前完成地块的“三通一平”（通路、通临时施工用水、通临时施工用电、土地平整）工作，否则不能进行委托交易。

第二十四条 土地出让委托人应按照约定的交地日期及交地条件将土地交付受让人使用，并与受让人签订《交地确认书》。

第二十五条 受让人应当按照出让合同及《投资开发建设协议书》约定的内容进行开发建设，包括按期缴纳出让金、按期开发建设、进行开竣工申报等。

第二十六条 受让人在竞得土地后确不能开发建设的，经与土地出让委托人协商，可申请解除出让合同并退还土地。涉及土地闲置的，需征缴土地闲置费后方可申请解除出让合同。

第二十七条 工业用地出让委托人是工业用地出让工作的责任主体，应切实履行土地供后管理工作，督促受让人按照出让合同及《投资开发建设协议书》约定的内容进行开发建设，对受让人存在违约行为的，按照《投资开发建设协议书》中的违约条款追究受让人相应违约责任，对涉嫌闲置的工业用地，根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）进行处置。区国土部门负责对工业用地的土地出让合同执行情况进行监管，区联审小组负责对《投资开发建设协议书》的执行和履约情况进行监管。

第五章 附 则

第二十八条 本办法自公布之日起实施，有效期 3 年。

第二十九条 本办法若与上级部门或区政府最新公布实施的相关政策规定不符的，相关部分按最新的政策规定执行。

第三十条 本办法由区经济和科技促进局会同区国土城建和水利局解释。

抄送：区纪委、区人大办、政协办，区法院、检察院、区武装部，
区各人民团体。

佛山市顺德区人民政府办公室

2015 年 12 月 14 日印发
