汕头经济特区现代产业用地管理条例

（2022年5月30日汕头市第十五届人民代表大会

常务委员会第五次会议通过）

目 录

第一章 总则

第二章 准入认定

第三章 用地供应

第四章 履约监管

第五章 附则

第一章 总则

第一条 为了优化土地资源配置，加快构建更具竞争力的现代产业体系，助力汕头产业发展，建设新时代中国特色社会主义现代化活力经济特区，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条 特区范围内用于现代产业项目的国有建设用地（以下简称现代产业用地）管理工作，适用本条例。

本条例所称现代产业，是指符合特区现代产业目录，以先进制造业、现代服务业等为核心的产业，不包括房地产业。

第三条 现代产业用地管理应当遵循下列基本原则：

（一）符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、产业布局规划、年度土地供应计划、生态环境规划；

（二）坚持节约集约用地；

（三）坚持产业用地供应与产业导向相适应；

（四）坚持公开、公平、公正。

第四条 市人民政府应当加强对现代产业用地管理工作的统筹和领导。

市自然资源主管部门负责特区现代产业用地规划、供应的政策制定和指导、监督工作。

市发展改革、工业和信息化、商务、科技、住房和城乡建设、生态环境、投资促进、卫生健康、教育、文化广电旅游体育、金融等相关主管部门依照各自职责，配合做好现代产业用地管理涉及产业监管相关工作。

区（县）人民政府和汕头高新技术产业开发区、汕头综合保税区、华侨经济文化合作试验区管理机构（以下简称功能区管理机构）负责辖区内现代产业项目认定、土地供应的具体实施和供后项目履约监管工作。

第五条 市人民政府应当依据国土空间规划，优化产业结构和空间布局，明晰各产业园区（产业集聚区）发展重点；以产业链为纽带，集中布局相关产业生产、研发、供应、上下游产品服务项目及公共服务项目，推动产业集聚发展，提高产业用地效益。

新增现代产业项目用地应当优先安排在产业园区（产业集聚区）。

第二章 准入认定

第六条 市发展改革主管部门应当会同相关产业主管部门，根据国家、省产业政策鼓励发展方向，结合特区产业发展重点，组织编制特区现代产业目录，在本条例施行之日起三个月内编制完成并报市人民政府批准后公布实施。

特区现代产业目录实行动态管理，目录内容发生调整的，应当及时更新并报市人民政府批准后公布实施。

第七条 现代产业项目申报认定工作按照属地管理原则，由所在区（县）人民政府、功能区管理机构根据特区现代产业目录负责组织认定。市人民政府认为对本市经济发展具有重大带动作用的现代产业项目，由市人民政府组织认定。

市发展改革部门应当加强对区（县）人民政府、功能区管理机构现代产业项目申报认定等工作的业务指导。

第八条 申报认定现代产业项目的单位，应当向所在区（县）人民政府、功能区管理机构指定的部门或者机构进行申报。申报内容包括项目基本情况以及产业类型、建设规模、投资估算、亩均产值、亩均税收、用地需求和使用方式、时间要求等。

第九条 区（县）人民政府、功能区管理机构应当建立完善现代产业项目决策议事协调机制，成立现代产业项目决策机构，负责研究认定现代产业项目和决定项目准入条件及其资格审查方式、项目发展监管等重大事项。

第十条 区（县）人民政府、功能区管理机构指定的部门或者机构应当自受理现代产业项目认定申报之日起五个工作日内，组织工业和信息化、商务、投资促进等主管部门和机构对申报项目进行审查。经审查不属于现代产业项目的，应当及时告知申报认定现代产业项目的单位；经审查属于现代产业项目的，组织现代产业项目决策机构的相关成员单位按照下列规定在十个工作日内提出审查意见：

（一）发展改革、工业和信息化、商务、投资促进等主管部门从产业政策、产业布局、产业项目类型、投资总额、亩均产值、亩均税收、产业定位等方面提出审查意见；

（二）自然资源主管部门从项目选址、规划控制指标、土地使用方式、土地使用年限、开竣工时限、土地利用总体规划和年度土地供应计划等方面提出审查意见；

（三）生态环境主管部门从环境保护方面提出审查意见；

（四）有关镇人民政府（街道办事处）和工业园区管委会根据项目发展要求从项目发展监管等方面提出审查意见；

（五）其他相关部门和单位依据职责提出审查意见。

第十一条 现代产业项目所在区（县）人民政府、功能区管理机构指定的部门或者机构应当将有关部门的审查意见进行汇总，就现代产业项目的认定、项目准入条件及相应的资格审查方式、项目发展监管要求等形成汇总意见，报现代产业项目决策机构审定，并在五个工作日内出具审定结果。

经审定属于或者不属于现代产业项目的，现代产业项目所在区（县）人民政府、功能区管理机构指定的部门或者机构应当自审定结果出具之日起三个工作日内书面告知申报认定现代产业项目的单位。

第十二条 区（县）人民政府、功能区管理机构应当建立现代产业项目信息库，为合理安排现代产业用地供应提供依据。

区（县）人民政府、功能区管理机构应当在认定现代产业项目后五个工作日内将项目信息报送市发展改革主管部门备案。

第三章 用地供应

第十三条 申请竞买现代产业用地的，拟建项目应当先通过现代产业项目认定，申请人方可取得竞买资格。

第十四条 现代产业用地优先安排列入年度土地供应计划，并向社会公开。

第十五条 现代产业用地供应方案由区（县）人民政府、功能区管理机构组织制定并实施。属于市人民政府认定的对本市具有重大带动作用的现代产业用地供应方案应当报市人民政府批准。

第十六条 现代产业用地的供应，可以针对不同产业的用地需求，实行按弹性年期出让、长期租赁、先租赁后出让等土地有偿使用方式。

实行按弹性年期出让方式的，出让年限不少于二十年且不超过三十年；年期届满符合条件的，可申请续期，每次续期十年，但累计出让年限不超过法定出让最高年限。

实行长期租赁方式的，租赁年限不少于五年且不超过二十年。

实行先租赁后出让方式的，租赁年限不超过十年；租赁期满经评估达到土地供应合同约定条件的，可以采取协议方式出让。租赁年限与后续出让年限之和不超过法定出让最高年限。

第十七条 供应现代产业用地的起始价、底价根据宗地地价评估结果结合产业发展导向予以修正后综合确定，并应当符合本条例第十八条的规定。因整体规划建设需要，现代产业用地需与非现代产业性质的商业服务等用途土地整体供应的，该部分非现代产业性质用途的土地价格不适用现代产业发展导向修正规则。

地价评估应当依法委托具备相应资质的评估机构实施。产业发展导向修正规则由市自然资源主管部门会同相关部门组织编制，报市人民政府批准后公布实施。

第十八条 现代产业用地实行按法定出让最高年限出让的，其起始价、底价不得低于国家、省公布的工业用地出让最低价标准，不得低于出让地块所在地级别基准地价的百分之七十；符合省优先发展产业目录的工业项目，可按照工业用地出让最低价标准的百分之七十执行。

现代产业用地实行按弹性年期出让、长期租赁或者先租赁后出让的，其出让价格、年租金修正到法定出让最高年限的出让价格后，应当符合本条第一款规定。

第十九条 市自然资源主管部门可以会同相关部门论证，在现有城市用地分类基础上增设新型产业用地类型，满足现代产业中融合研发、设计、孵化、试验、创意、无污染生产等功能的产业用地需求；通过科学规划一定比例的新型产业用地，探索土地用途兼容复合利用。

申请竞买新型产业用地的，拟建项目应当符合新型产业用地准入条件，具体管理办法由市人民政府另行制定。

第四章 履约监管

第二十条 市发展改革主管部门组织编制特区现代产业用地项目发展监管协议示范文本，在本条例施行之日起三个月内完成。

区（县）人民政府、功能区管理机构组织供应现代产业用地时，应当在项目发展监管协议示范文本基础上，结合拟供应地块实际组织拟定具体项目发展监管协议，明确产业准入条件、产业定位、投资强度、开工期限、投产时间、亩均产值、亩均税收、产出效率、财税贡献、生态环境保护要求、股权变更约束、项目退出机制、违约处置措施等具体监管要求。

项目发展监管协议应当纳入用地供应方案，在现代产业用地公开供应时一并向社会公告。

第二十一条 现代产业用地成交后，中标人或者竞得人应当在五个工作日内与现代产业用地所在区（县）人民政府、功能区管理机构签订项目发展监管协议。

签订项目发展监管协议是签订土地供应合同的前提条件。

第二十二条 现代产业用地取得人应当按照签订的土地供应合同及项目发展监管协议进行开发建设和使用土地。

除国家另有规定外，现代产业用地使用权人超过现代产业用地使用权有偿使用合同约定或者划拨决定书规定的动工开发日期满两年未动工开发的，市、区（县）人民政府应当依法无偿收回土地使用权，注销土地使用权人的土地使用权属证书或者建设用地许可证。

第二十三条 现代产业用地不得擅自转让。确需转让的，应当经项目所在地的区（县）人民政府、功能区管理机构批准。次受让人应当符合现代产业用地准入条件，承接原土地供应合同及项目发展监管协议约定的用地取得人责任及义务。

人民法院强制执行拍卖或者变卖现代产业用地使用权，次受让人应当符合现代产业用地准入条件，并承接原土地供应合同及项目发展监管协议约定的用地取得人责任及义务。没有符合受让条件的次受让人的，区（县）人民政府、功能区管理机构应当按合同剩余年期土地价款进行回购，地上建（构）筑物采取残值方式予以补偿。有关回购补偿方式在土地供应合同中予以约定。

第二十四条 出让期限或者租赁期限届满，用地取得人未按约定申请续期或者续期申请未获批准的，现代产业用地无偿收回，地上建（构）筑物不予补偿。

第二十五条 区（县）人民政府、功能区管理机构应当健全全周期管理制度，组织自然资源及相关产业主管部门或者机构建立现代产业用地供后联合监管机制，对土地供应合同和项目发展监管协议约定事项的履行情况进行考核。

第二十六条 履约考核一般安排在项目建成投产后一年内、投产满五年、租赁转出让前一年内、出让（租赁）年期届满前一年等阶段进行。

考核数据能够通过部门间信息共享收集的，不得要求考核对象重复报送。在考核结果确定前，应当听取考核对象的陈述、申辩。

区（县）人民政府、功能区管理机构应当对履约考核成绩突出、技术创新突破、增资扩产明显、品牌效益显著等的企业进行奖补。奖补办法由区（县）人民政府、功能区管理机构另行规定。

第二十七条 因用地取得人原因未能达到项目发展监管协议约定的条件的，由项目所在区（县）人民政府、功能区管理机构根据考核结果采取下列违约处置措施，相关措施在项目发展监管协议中予以约定：

（一）书面督促用地取得人按照土地供应合同和项目发展监管协议要求进行整改，整改期限最长不超过一年，同时根据违约情形严重程度追究其相应的违约责任；

（二）经督促未及时整改的，将相关失信信息提供市公共信用信息大数据系统，加强信用监管，限制该失信主体参与特区范围内国有建设用地使用权供应活动；

（三）达到解除土地供应合同条件的，根据约定解除合同，收回土地使用权，并按照土地供应合同、项目发展监管协议约定处理土地价款返还和地上建（构）筑物补偿等事宜。

第二十八条 市自然资源主管部门负责组织对特区现代产业用地供应活动进行指导、监督；经市政府批准，有权要求启动、中止或者终止现代产业用地供应活动。

区（县）人民政府、功能区管理机构应当自觉接受指导、监督并及时向市自然资源主管部门报送现代产业用地供应情况。

第二十九条 单位或者个人在参与现代产业用地供应活动过程中实施欺骗、贿赂、恶意串通等违法行为的，由相关行政机关依法给予行政处罚，取消竞买资格；已被确定为中标人或者竞得人的，中标、竞得结果无效，已缴纳的投标（竞买）保证金不予退还；已签订土地供应合同的，依法解除合同，收回土地使用权；造成损失的，依法追究赔偿责任。违法单位和个人五年内不得参与特区范围内国有建设用地使用权供应活动。

第五章 附则

第三十条 本条例自2022年7月1日起施行。