

汕头高新技术产业开发区现代产业用地 供应办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为促进产业转型升级,保障现代产业项目用地需求,提高土地利用效率和优化土地要素配置,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律、行政法规的基本原则和国家、省、市有关规定,结合汕头高新技术产业开发区(以下简称汕头高新区)实际,制定本办法。

第二条 汕头高新区出让及出租(以下简称供应)用于现代产业项目的国有建设用地使用权(以下简称现代产业用地),适用本办法。

第三条 本办法所称的现代产业,是指按照汕头高新技术产业开发区管理委员会(以下简称“管委会”)公布的现代产业目录认定的产业。原经市现代产业项目管理委员会认定的汕头经济特区现代产业项目,且在有效期限内的,同时认定为汕头高新区现代产业项目。

第四条 供应现代产业用地应当以国民经济和社会发展规划、产业发展规划、相关国土空间规划、年度土地供应计划为依据,符合经济发展方向、产业政策措施和环境保护等要求,遵循公平、公开、公正和节约集约用地的原则,采取招标、拍卖、挂牌等方式。

第五条 区自然资源与建设部门会同区科技与经济发展部门、财政金融部门按照规定职责承担高新区内现代产业用地供应管理的具体工作。

第二章 产业项目认定申报管理

第六条 区科技与经济发展部门会同相关部门,根据国家、省、市产业政策措施的规定,结合汕头高新区实际,组织拟定现代产业目录和认定申报管理实施细则,报管委会批准后公布实施。

现代产业目录实行动态管理。区科技与经济发展部门应当每年组织更新一次。

第七条 现代产业项目实行认定申报制度。

第八条 管委会设立现代产业项目决策领导小组,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。现代产业项目决策领导小组下设办公室,办公室设在区科技与经济发展部门,负责现代产业项目有关日常工作。

第九条 现代产业的项目单位应当向区科技与经济发展部门提出现代产业项目认定申报,申报内容包括单位和项目基本情况以及产业类型、建设规模、用地需求和使用方式、投资估算和时间要求等。

第十条 现代产业项目决策领导小组应当自受理现代产业项目认定申报之日起5个工作日内,组织区科技与经济发展部门、区自然资源与建设部门、财政金融部门等部门,对申报项目进行审查,并按照下列规定提出审查意见:

(一)区科技与经济发展部门从产业政策、产业布局、投资总额、产业定位、高新技术产业项目类型等方面提出审查意见;

(二)区自然资源与建设部门从环境保护、用地控制指标、土地使用方式、土地使用年限、开竣工时限、相关国土空间规划和年度土地供应计划等方面提出审查意见；根据产业项目需求提出选址意见及规划控制指标；

(三)财政金融部门从财政金融等方面提出审查意见。

(四)其他相关部门依据职责提出审查意见。

第十一条 组织对现代产业项目进行审查时,可以根据项目实际委托中介机构进行评估论证,所需费用列入年度预算。

第十二条 区科技与经济发展部门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领导小组审定。

第十三条 区科技与经济发展部门应当建立现代产业项目信息库,信息库内容包括单位和项目基本情况以及产业类型、建设规模、投资估算、选址意向、用地面积、土地使用方式、时间要求等,为合理安排现代产业用地的储备和供应提供依据。

第三章 用地供应管理

第十四条 现代产业用地优先安排列入年度土地供应计划,并向社会公布。

第十五条 现代产业用地的供应,在保障市场主体公平参与市场竞争的前提下,可以将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求等作为用地供应条件。

第十六条 现代产业用地的供应,可以采用按法定出让最高年限出让、按弹性年期出让、先租赁后按弹性年期出让等多种土地有偿使用方式,保障现代产业用地需求。

第十七条 现代产业用地实行按弹性年期出让的,首次出让的年限为 20 年以上 30 年以下。

第十八条 现代产业用地实行先租赁后按弹性年期出让的,租赁期限不得超过 5 年,首次出让的年限为 20 年以上 30 年以下,续期的出让年限为每次 10 年。

年租金=按弹性年期出让的价格÷出让年期。

第十九条 现代产业用地的供应,其起始价、底价根据地价评估结果结合产业发展导向修正规则修正后综合确定,并应当符合本办法第二十条的规定。地价评估由区自然资源与建设部门委托有相应资质的土地评估机构实施;产业发展导向修正规则由区现代产业项目决策领导小组组织制定,报管委会批准后实施。

第二十条 现代产业用地实行按法定出让最高年限出让的,其起始价、底价不得低于土地成本和依法应当缴纳的税费之和,不得低于该地块所在级别基准地价的 70%,不得低于国家、省规定的最低出让价格。

现代产业用地实行按弹性年期出让或者先租赁后按弹性年期出让的,其出让价格和年租金修正到法定出让最高年限的出让价格,不得低于土地成本和依法应当缴纳的税费之和,不得低于该地块所在级别基准地价的 70%,不得低于国家、省规定的最低出让价格。

第二十一条 区自然资源与建设部门根据区现代产业项目决策领导小组审定的现代产业项目、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,会同区科技与经济发展部门拟定现代产业用地供应方案,经管委会批准后组织实施。

第二十二条 采取招标、拍卖、挂牌方式供应现代产业用地的,高新区管委会通过市自然资源局委托市公共资源交易中心发布公告,且应当至少在供应之日前 20 日发布公告。公告内容应当包括:

(一)供应人的名称和地址;

(二)地块位置、地块现状、面积、用途、年期、权利限制内容及建设用地规划条件和规划红线图;

(三)投标(竞买)条件和资格及取得资格的办法;

(四)索取招标、拍卖或者挂牌文件的时间、地点、方式等;

(五)投标(竞买)的时间、地点、投标挂牌期限与地点、投标或者竞价的方式等;

(六)确定中标人、竞得人的标准和方法,以及资格审查事项;

(七)投标(竞买)保证金的数额及缴纳方法、处置方式;

(八)项目发展监管要求,包括产业定位、投资强度、建设规模、股权变更约束、建设期限、建设项目进度及其履约保证、项目用地退出机制、违约责任等内容;

(九)其他需要公告的事项。

第二十三条 申请投标(竞买)现代产业用地的,应当根据公告要求取得投标或者竞买资格,持相关文件到土地交易机构办理投标(竞买)手续并缴纳投标(竞买)保证金。

第二十四条 现代产业用地依法应当进行网上交易的,按照建设用地使用权网上交易规则实施交易。

第二十五条 现代产业用地不得擅自转让;确需转让的,应当符合以下条件,向区管委会申请,并经管委会同意方可实施:

(一)符合国家、省和汕头经济特区土地管理有关规定以及项目发展监管协议和土地使用权供应合同的约定;

(二)次受让人用以经营的产业项目应当符合相关产业政策措施的规定。

第二十六条 因人民法院强制执行需要处置现代产业用地,或者确需转让现代产业用地但无法满足本办法第二十五条规定和要求的,管委会可以按剩余年期用地出让价款回购用地,用地上盖物按重置成本结合成新确定后予以适当补偿。

前款规定的剩余年期用地出让价款=用地出让价款÷出让年期×剩余年期。

第二十七条 现代产业用地以先租赁后按弹性年期出让方式供应的,租赁期间用地及其上盖物不得转让、抵押、出租、出借。

第四章 产业发展监管

第二十八条 管委会在现代产业用地成交后5个工作日内,依法与用地取得人签订项目发展监管协议。

项目发展监管协议应当作为签订土地使用权供应合同的前提条件和有关行政机关的监管依据,并作为土地使用权供应合同的附件。

第二十九条 管委会在签订项目发展监管协议后5个工作日内,将项目发展监管协议在汕头市人民政府门户网站汕头高新区频道公布,接受社会监督。

第三十条 项目发展监管协议应当约定建设项目进度,包括项目开工和竣工的时间进度节点。

第三十一条 现代产业用地取得人应当按照项目发展监管协议和土地使用权供应合同进行开发建设和使用土地。

第三十二条 现代产业用地交付使用后,由区科技与经济发展部门、区自然资源与建设部门共同监管,按照以下规定对项目发展监管协议和土地使用权供应合同的履约情况进行监管:

(一)自用地交付使用之日起至项目验收合格正式投产前,每三个月进行一次核查;自项目验收合格正式投产之日起至用地供应期限届满前,每两年进行一次核查;

(二)发现现代产业用地取得人有违约情况的,应当书面督促其改正,并按照约定依法处理;

(三)形成履约核查及处理情况报告报送管委会,并在汕头高新区门户网站公布,接受社会监督。

第三十三条 现代产业用地取得人违反项目发展监管协议和土地使用权供应合同,且经督促未改正的,管委会将其作为失信主体报送市信用建设行政管理部门,列入公共信用管理系统。失信主体不得参与包括汕头高新区在内的特区国有建设用地使用权供应活动。

第三十四条 除不可抗力外,因现代产业用地取得人的原因,未能按照项目发展监管协议和土地使用权供应合同的约定进行开发建设和使用土地的,管委会有权解除土地使用权供应合同,收回土地使用权,并按照项目发展监管协议和土地使用权供应合同的约定,处理用地出让价款返还和用地上盖物补偿等事宜。

第五章 法律责任

第三十五条 禁止在现代产业用地供应活动中,实施提供虚假文件、隐瞒事实、操纵、恶意串通等违法行为。

单位或者个人违反前款规定的,取得的土地使用权无效,且不得参与高新区国有建设用地使用权供应活动;有关行政机关应当依法给予行政处罚;给他人造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十六条 有关行政机关、管理机构及其工作人员在现代产业用地供应管理工作中弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十七条 本办法自 年 月 日起施行。

