**汕头经济特区现代产业用地管理条例**

**（草案征求意见稿）**

目 录

**第一章　总则 （第1-5条）**

**第二章　规划与准入 （第6-13条）**

**第三章　供应管理 （第14-30条）**

**第四章　用地监管 （第31-38条）**

**第五章　法律责任 （第39-41条）**

**第六章　附则 （第42-45条）**

第一章　总则

　　**第一条（目的和依据）**为提高土地利用效率和优化土地要素配置，促进产业转型升级，保障现代产业项目用地需求，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，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

　　**第二条（名词解释）**　本条例所称的现代产业，是指符合现代产业目录认定的以现代服务业、先进制造业等为核心的产业。

本条例所称的新型产业，是指现代产业中以先进制造业和与之相关的现代服务业（包括信息服务类、电子商务类、科技服务类等）为核心的产业。

**第三条（适用范围）**　特区范围内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，适用本条例。

**第四条（基本原则）** 现代产业用地管理应当遵循以下基本原则：

1. 符合国民经济和社会发展规划、产业布局规划、国土空间规划、控制性详细规划、环境保护规划。
2. 坚持市场在资源配置中起决定性作用，坚持产业用地供应与产业导向相适应。
3. 节约集约用地。
4. 公平、公开、公正。

**第五条（管理职责）**　市人民政府统一领导、组织、协调特区现代产业用地管理工作。

市自然资源行政管理部门负责特区现代产业用地规划、供应的管理、指导、监督工作。

市发展和改革、工业和信息化、住房和城乡建设、科技、生态环境、商务、投资促进、卫生、教育、金融等行政管理部门依照各自职责，协同做好现代产业用地管理相关工作。

各区（县）人民政府以及汕头华侨经济文化合作试验区、汕头高新技术开发区、汕头经济特区保税区管委会（以下简称园区管理机构）负责本行政区域内、本园区内现代产业用地的准入、供应、监管、退出等具体工作。

第二章　规划与准入

 **第六条（布局集中）** 现代产业用地规划应当坚持布局集中的原则，新增现代产业用地应优先安排在工业产业园区内，促进现代产业项目向产业园区内聚集。

各区（县）人民政府、园区管理机构应当依据国土空间规划，进一步优化产业结构和空间布局。

**第七条（产业集聚）** 现代产业用地规划应当促进现代产业集聚发展，发挥龙头企业作用，延伸产业链条，扩大产业集群，形成集聚效应。落实创新、协调、绿色、开发、共享发展理念，坚持市场导向，拓展发展空间。

 **第八条（混合用途）** 现代产业用地鼓励规划用途混合弹性利用。通过优化控制性详细规划编制，综合考虑空间、布局、产业融合等因素，鼓励工业、仓储、研发、办公、商业等规划用途混合布局、共享空间设施，并明确两种或两种以上规划用途混合的类型和比例等内容。

鼓励开发利用地下空间建设商业、仓储、文化等产业项目及配套设施。

**第九条（新增用地类别）** 根据特区新型产业发展需要，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类。在办理供地手续时，土地用途表述为“工业用地（M0）”，并标明为“新型产业用地”。

新型产业用地（M0）的规划技术参数由市人民政府另行制定、公布。

**第十条（控规调整）** 建设用地的控制性详细规划指标低于现代产业用地下限指标的，可不对控制性详细规划进行调整报批，由自然资源行政管理部门对控制性详细规划中的下限指标直接修正并出具用地规划条件。其他情形的控制性详细规划编制和调整按程序办理。

**第十一条（产业目录）** 市人民政府负责根据国家、省产业政策措施的规定，结合特区实际，制定并公布特区新型产业目录。

各区（县）人民政府、园区管理机构负责制定并公布本行政区域、本园区除新型产业外的现代产业目录，并报市人民政府备案。

　　**第十二条（目录管理）** 现代产业目录、新型产业目录实行动态管理。市、区（县）人民政府和园区管理机构应当定期组织评估更新。

　　**第十三条（准入认定）**　现代产业项目实行准入认定制度。各区（县）人民政府、园区管理机构负责根据特区新型产业目录以及本区（县）、园区现代产业目录对现代产业项目进行资格审查、准入认定。

 各区（县）人民政府、园区管理机构应当根据高效便利原则，制订本区（县）、本园区现代产业项目资格审查、准入认定实施细则。

第三章　供应管理

**第十四条（土地储备）** 市、区（县）人民政府以及园区管理机构应当加大产业用地收储和连片开发力度，为特区现代产业发展提供充足土地储备。

　　**第十五条（供应计划）**　现代产业用地应当优先安排列入年度土地供应计划，并向社会公布。

各区（县）人民政府、园区管理机构应当根据城市建设与土地利用实施计划确定拟供应的现代产业用地，并在供需平台公布。

拟供应的土地应当为权属清晰的国有建设用地，安置补偿须落实到位，并具备动工开发所需的道路、供水、供电及场地平整等基本条件。

　　**第十六条（供应方式）**　现代产业用地应当采取招标、拍卖、挂牌等方式供应，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，也可以采用“带产业项目”、“带设计方案”等方式供应。

**第十七条（科技用地）** 现代产业用地应当优先保障科技企业孵化器、众创空间、重大科技项目以及高等院校、科研机构用地需求。

 符合划拨条件的非经营性孵化器项目、科技基础设施项目用地可以采用划拨方式供应。

　　**第十八条（出让方式）**　现代产业用地出让，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。

　　**第十九条（弹性年限）**　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。

**第二十条（先租后出让）**　现代产业用地实行先租赁后按弹性年期出让的，租赁期限不超过5年，租赁后首次出让的年限为20年以上30年以下，续期的出让年限为每次10年。

租金按年支付，年租金按弹性年期出让价格除以弹性年期计算。

**第二十一条（地价修正）**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现代产业发展导向地价修正规则修正后综合确定，并应当符合本条例第二十二条的规定。地价评估由自然资源行政管理部门依法委托具备相应资质的评估机构实施。

各区（县）人民政府、园区管理机构应当制订并公布本行政区域内、本园区内现代产业发展导向地价修正规则，并报市自然资源行政管理部门备案。

**第二十二条（最低地价）** 现代产业用地按法定最高出让年限修正后的出让价格，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。

**第二十三条（供地方案）**　各区（县）人民政府、园区管理机构应当依据本条例第十三条、第三十三条规定，负责审定现代产业用地土地供应方案、项目发展监管协议。自然资源行政管理部门依据审定的土地供应方案，委托土地交易机构依法依规组织交易。

项目发展监管协议应当与土地供应方案一并公告，并就竞买资格条件和产业发展监管协议有关内容接受公众咨询。

**第二十四条（资格审查）** 现代产业用地竞买资格审查应当以经审定的供应方案、项目发展监管协议及竞买资格条件为依据。

联合投标或竞买的，投标人或竞买人必须都满足竞买资格条件，还须提交联合投标或竞买协议书。

**第二十五条（投标竞买）**　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。

**第二十六条（签订协议）** 区（县）人民政府、园区管理机构应当于成交后5个工作日内与现代产业用地竞得人签订项目发展监管协议，15个工作日内签订土地使用权供应合同。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监管依据，并作为土地使用权供应合同的附件。

　　**第二十七条（转让要求）**现代产业用地不得擅自转让；确需转让的，应当向自然资源行政管理部门申请，并经所在的区（县）人民政府、园区管理机构同意。次受让人应当符合现代产业用地准入条件，并承接原现代产业用地使用权出让合同及项目发展监管协议规定的受让人责任及义务，原现代产业用地使用权供应合同约定的土地使用条件不变。

　　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，并承接原土地使用权供应合同及项目发展监管协议规定的受让人责任及义务，原土地使用权供应合同约定的土地使用条件不变。

 **第二十八条（设置抵押）**　现代产业用地以出让方式供应的，在建设用地使用权上设定抵押权时，抵押金额不得超出用地出让价款。

　　现代产业用地以先租赁后按弹性年期出让方式供应的，租赁期间用地及其地上建（构）筑物不得转让、抵押、出租、出借，不予办理不动产登记手续。

**第二十九条（用地回购）**　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条例第二十七条规定和要求的，所在的区（县）人民政府、园区管理机构可以按剩余年期用地出让价款回购用地，用地建（构）筑物采取残值方式予以适当补偿。

**第三十条（用地收回）** 出让期限届满前6个月，现代产业用地使用权人可以申请续期。所在的区（县）人民政府、园区管理机构按届时土地到期续期政策进行审批。

出让期限或租赁期限届满，用地单位未按规定申请续期或者续期申请未获批准的，建设用地无偿收回。地上建（构）筑物采取残值方式予以适当补偿。

因公共利益需要，依照法律程序提前收回的，应当给予合理补偿。

第四章　用地监管

**第三十一条（市级监管）**　市人民政府设立现代产业用地监管工作机构，负责指导、监督特区现代产业用地管理工作。监管工作机构日常工作由市自然资源行政管理部门负责。

市自然资源行政管理部门应当每半年将全市现代产业用地供应情况报告市人民政府。

**第三十二条（区监管制度）**　各区（县）人民政府、园区管理机构应当强化现代产业用地的供后监管工作，制定现代产业项目监管、考核、退出制度。

各区（县）人民政府、园区管理机构应当每半年将本行政区域内、本园区内现代产业用地供应情况报市自然资源行政管理部门。

**第三十三条（监管协议）** 现代产业项目发展监管协议应当包括产业准入条件、开工期限、投产时间、投资强度、产出效率、财税贡献、节能环保、股权变更约束、退出机制、违约责任等条款。

项目发展监管协议不得约定缴纳保证金、银行保函等作为履约担保。

**第三十四条（开工期限）**现代产业项目的开工期限应当为交地之日起3个月内，最迟不得超过6个月。因特殊原因无法按期开工的，土地使用权人应当向所在的区（县）人民政府、园区管理机构提出延建申请，经批准后项目投产可相应顺延。

**第三十五条（履约考核）** 各区（县）人民政府、园区管理机构应当根据产业发展要求和环境保护要求，分别在现代产业项目建成投产后1年内、投产后每隔5年、租赁转出让前1年内、出让（租赁）年期届满前1年等阶段对项目发展监管协议约定事项的履行情况进行考核。

　　**第三十六条（社会监督）**　现代产业项目所在的区（县）人民政府、园区管理机构应当在签订项目发展监管协议后10个工作日内，将项目发展监管协议在其门户网站和《汕头日报》公布，接受社会监督。

**第三十七条（失信管理）**　现代产业用地使用权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，现代产业项目所在的区（县）人民政府、园区管理机构应当将其作为失信主体报送市发展和改革行政管理部门，列入公共信用信息管理系统。失信主体不得参与特区国有建设用地使用权供应活动。

**第三十八条（解除合同）**　除不可抗力外，因现代产业用地使用权人的原因，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达到解除供应合同条件的，由自然资源行政管理部门根据供应合同约定解除合同，收回土地使用权，并由自然资源行政管理部门和所在的区（县）人民政府、园区管理机构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

　　**第三十九条（参加者责任）**　禁止在现代产业用地供应活动中，实施欺骗、贿赂、恶意串通等违法行为。

　　单位或者个人违反前款规定的，取消投标或者竞买资格并予以公告；已被确定为中标人或者竞得人的，取消中标或者竞得资格并予以公告，确认中标或者竞得结果无效，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，收回建设用地，并追究违约责任，且不得参与特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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十条（违约责任）** 中标人或者竞得人不按规定签订成交确认书或者土地使用权出让合同的，由自然资源行政管理部门取消其中标或者竞得资格，保证金不予退还。

　　中标人或者竞得人签订土地使用权出让合同后不能按约定缴清地价款的，由自然资源行政管理部门依法解除合同，收回土地使用权，中标人或者竞得人应当按合同约定承担违约责任。

**第四十一条（管理人责任）**　行政机关、管理机构及其工作人员在现代产业用地管理工作中弄虚作假、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊以及泄露供应底价等应予保密内容的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章　附则

**第四十二条（市级管理办法）** 市人民政府可以结合现代产业用地、新型产业用地管理的需要，依据本条例制定特区现代产业用地、新型产业用地具体管理办法。

**第四十三条（区级管理办法）** 各区（县）人民政府、园区管理机构可以依据本条例制定本区（县）、本园区现代产业用地管理实施办法。

 **第四十四条（解释权）** 本条例的具体适用问题由市人民政府负责解释。

　　**第四十五条（施行时间）**　本条例自2021年 月 日起施行。