

潮州市人民政府关于印发 《潮州市现代产业用地供应办法》的通知

潮府规〔2020〕11号

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市现代产业用地供应办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府
2020年7月24日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2020年7月24日印发

潮州市现代产业用地供应办法

第一章 总则

第一条 为贯彻落实市委“1+5+2”工作部署，推进实施“六大工程”，促进产业转型升级，保障现代产业项目用地需求，优化土地资源配置，推动潮州加快高质量发展，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》等法律法规的基本原则和国家、省的有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 湘桥区、枫溪区、凤泉湖高新区范围内出让及出租（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，是指按照市人民政府公布的现代产业目录认定的以先进制造业和现代服务业等为核心的产业。

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、产业布局规划、国土空间规划、环境保护规划、年度土地供应计划为依据，符合潮州经济社会发展方向、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 市自然资源部门负责现代产业用地供应管理工作。园区管理机构按照规定职责承担本园区内现代产业用地供应管理的具体工作。有关行政管理部门按照各自职责做好现代产业

用地供应管理的相关工作。

第二章 产业项目认定申报管理

第六条 现代产业目录由市发展改革行政管理部门会同有关部门组织拟定，报市人民政府批准后公布实施。现代产业目录实行动态管理，市发展改革行政管理部门负责及时组织更新。

第七条 现代产业项目实行认定申报制度。

第八条 市人民政府设立现代产业项目认定领导小组，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。

现代产业项目认定领导小组办公室设在市发展改革行政管理部门，日常工作由市发展改革行政管理部门负责。

现代产业项目认定领导小组实行联席会议决策制度。

第九条 现代产业项目认定由项目认定领导小组各成员单位依据各自职责进行审查并提出审查意见。具体程序为：

（一）由项目单位向拟落户所在地的区人民政府（管委会）或者园区管理机构提出申报申请；没有具体明确项目单位的项目，可由所在地的区人民政府（管委会）或者园区管理机构提出申报申请。申报申请书内容包括：项目单位简介、项目投资估算和建设起止时间、建设内容规模、产业类型、拟应用的主要关键技术、相应的技术力量和研发团队、用地需求和使用方式、申请认定的具体产业类别（对应现代产业目录）等基本情况。

没有具体明确项目单位的项目，由所在地的区人民政府（管

委会)或者园区管理机构提交申报申请书,同时提出具体申报内容、约束性指标、条件和建设要求等。

有具体明确项目单位的项目,提交申报申请书同时要附上以下要件:

1.项目单位营业执照、法人代表和经办人身份证复印件、项目单位(及母公司)基本信息(包括主营业务、运营项目情况、资产及财务状况等);

2.项目备案或核准等立项批准文件;

3.项目可行性研究报告和第三方评审意见(由企业自行委托具备相应专业乙级以上资质的咨询服务机构编制和开展论证评审,可研报告和评审机构不能为同一家单位或存在人员相互任职;制造业项目出具的评审结论必须包括对项目技术可行性、经济性评价,设备选型和用地、环保、节能、安全等方面合理性评价,对项目公司技术力量和资金筹措情况的评价,及关键技术、装备及产品是否符合相关产业目录条款的说明和认定结论;服务业项目出具的评审结论必须包括对项目是否符合国家服务业发展方向,项目可行性、经济性评价以及服务领域、模式、能力的先进性、创造性、带动性、高增值、高质量、高层次等方面评价,以及项目是否符合相关产业目录条款的说明和认定结论,视具体项目适当增减评价内容);

4.项目单位对提供材料的真实性声明,项目按期投产、按申报内容建设的承诺,可同一文件一并出具。

(二)没有具体明确项目单位的项目,由区人民政府(管

委会)或者园区管理机构提出具体申报内容、约束性指标、条件和建设要求后连同申报申请书向项目认定领导小组(具体送市项目认定领导小组办公室)提出申报申请;有具体明确项目单位的项目,区人民政府(管委会)或者园区管理机构对申报资料审查后出具初审意见后,向市项目认定领导小组提出申报申请。

(三)市项目认定领导小组办公室收到项目认定申报后,根据项目所属行业指定行业主管部门提出初审意见,行业主管部门在5个工作日内将初审意见反馈至市项目认定领导小组办公室。市项目认定领导小组办公室在接到初审意见后5个工作日内将相关申报材料和初审意见发送项目认定领导小组各成员单位征求意见;各成员单位主要按照各自行政职能提出审查意见,需明确同意(不同意)认定(上报),并陈述相关理由。基本分工如下:

1.发展改革、工信、商务、文化广电旅游体育等部门从产业政策、产业布局、产业定位、发展方向、投资总额等方面提出审查意见;

2.科技部门从产业项目所属高新技术领域方面提出审查意见;

3.生态环境部门从环境保护方面提出审查意见;

4.自然资源部门根据产业项目需求提出选址意见及规划控制指标、土地使用方式、土地使用年限、开竣工时限、国土空间规划等方面的审查意见;

5. 区人民政府（管委会）或者园区管理机构根据项目发展要求从项目发展监管等方面提出审查意见；

6. 其他相关部门和单位依据职责提出审查意见。

第十条 市项目认定领导小组办公室负责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，报现代产业项目认定领导小组联席会议集体审定。

第十一条 市项目认定领导小组办公室负责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

第十二条 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。

第十三条 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，可以将约束性指标要求，以及产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求等作为用地供应条件。

第十四条 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土地有偿使用方式，保障现代产业用地需求。

第十五条 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，且不超过相应土地用途法定最高出让年限。

第十六条 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，且不超过相应土地用途法定最高出让年限；对届满不足相应土地用途法定最高出让年限的，可依法予以续期，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。

第十七条 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十八条的规定。地价评估由自然资源部门依法委托有相应资质的土地评估机构实施；产业发展导向地价修正规则由自然资源部门会同发展改革部门提出，报市人民政府批准后实施。

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、底价不得低于该地块所在级别基准地价的 70%。

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，不得低于该地块所在级别基准地价的 70%。

第十九条 自然资源部门根据现代产业项目认定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，会同相关区政府（管委会）或相关部门研究拟定现代产业用地供应方案，由自然资源部门报市人民政府批准后组织实施。

第二十条 采取招标、拍卖、挂牌方式供应现代产业用地的，

自然资源部门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，一般应包括产业定位、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。

第二十一条 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，持相关文件到公共资源交易机构办理投标（竞买）手续并缴纳投标（竞买）保证金。

第二十二条 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。

第二十三条 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，经现代产业项目认定领导小组或市人民政府同意后，向自然资源部门申请办理具体的转让手续。

（一）符合国家、省土地管理有关规定以及项目发展监管协议和建设用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；

（三）用地及上盖物应当整体转让。

第二十四条 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二十三条规定和要求的，政府可以按剩余年期用地出让价款回购用地，地上盖物按重置成本结合成新率确定后予以适当评估补偿。

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。

第二十五条 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

第二十六条 现代产业项目所在地的区人民政府（管委会）或者园区管理机构应当在现代产业用地成交后 5 个工作日内，根据现代产业项目认定领导小组审定的项目发展监管要求，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自然资源部门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。

第二十七条 现代产业项目所在地的区人民政府（管委会）或者园区管理机构应当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其门户网站和《潮州日报》公布，接受社会监督。

第二十八条 项目发展监管协议应当约定建设项目进度及其履约保证。

建设项目进度主要包括项目开工和竣工的时间进度节点，其履约保证按照不低于现代产业用地出让价款百分之二十或者四年租金的标准计算履约保证金，由用地取得人缴纳现金或者提供银行保函；但是，属国家、省、市重点产业项目的，经现代产业项目认定领导小组同意，履约保证可以由用地取得人的母公司出具履约连带责任承诺函。

建设项目进度履约保证金（现金或者银行保函）或者履约连带责任承诺函等，应当在现代产业用地交付使用前向项目所在地的区人民政府（管委会）或者园区管理机构缴纳或者提交。

第二十九条 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。

第三十条 现代产业用地交付使用后，现代产业项目所在地的区人民政府（管委会）或者园区管理机构应当组织发展改革、工信、商务、科技、自然资源、住房和城乡建设、生态环境、文化广电旅游体育等行政管理部门，建立多部门共同监管机制，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，每半年进行一次核查；

（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现代产业项目认定领导小组，并在其门户网站和《潮州日报》公布，接受社会监督。

第三十一条 项目建成投产后 6 个月内，由项目所在的区人民政府（管委会）或者园区管理机构组织相关专家或委托具备相应资质能力的咨询服务机构按照监管协议相关约定建设内容和建设标准对项目进行验收，确认项目是否符合现代产业目录相关条款，出具项目验收意见报送现代产业项目认定领导小组。

第三十二条 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，现代产业项目所在地的区人民政府（管委会）或者园区管理机构应当将其作为失信主体报送市发展改革行政管理部门，列入公共信用信息管理系统。失信主体不得参与我市国有建设用地使用权供应活动。

第三十三条 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建设土地使用权供应合同的约定进行开发建设和使用土地的，自然资源部门可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建设土地使用权供应合同的约定，参照本办法第二十四条规定

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

第三十四条 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，且不得参与我市国有建设用地使用权供应活动；有关行政机关应当依法对相关企业、中介服务机构等单位及相关责任人给予行政处罚；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。

第三十五条 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

第三十六条 潮安区、饶平县可参照本办法供应现代产业用地。

第三十七条 本办法自印发之日起实施，有效期至 2023 年 12 月 31 日。《关于促进战略性新兴产业发展用地的若干措施》（潮府〔2015〕28 号）、《关于印发〈实施潮州市优先发展产业目录（2018）工作机制（修订版）〉的通知》（潮优先联审办〔2020〕2 号）同时废止。