



## 导 读

- 1、协会党支部开展“不忘初心、牢记使命”系列教育活动，讨论通过《粤土协党支部请示报告制度》。
- 2、第七届国土资源（广东）科学技术奖评审于7月底顺利完成评审，协会推荐的5项成果，获得一等奖1项、二等奖3项。
- 3、省协会在广州举办2019年第五期继续教育暨入库专家培训，同期邀请行业5位国家级专家和多位省级专家担纲，召开了划拨土地使用权评估、土地增值收益测算、“三旧”改造地价评估等行业热点难点技术研讨会。
- 4、省协会承担的《珠三角地区普通工业（M1）和新型产业（M0）用地地价研究》课题于8月中在广州通过验收。
- 5、中国土地估价师与土地登记代理人协会在北京召开全国土地估价报告质量管控体系培训会。协会秘书长李胜胜、专业研究部主任吴涛以及部分专家代表参加会议。
- 6、中国土地估价师与土地登记代理人协会在北京召开了土地（不动产）登记代理行业发展规划研讨会。协会秘书长李胜胜和“广东卓越”总经理陈智华参加会议。
- 7、北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会到访协会，开展创新型产业用地等七类用地地价专题调研。
- 8、薛红霞执行会长受邀出席“深圳国房”主办的“湾区时代 共臻高远——第十三届国房论坛暨改制15周年答谢会”，参与其“建设宜居家园，公益进社区”活动的启动仪式。
- 9、协会领导受邀并携12家会员机构代表出席省人力资源管理协会主办的第二届广东人力资源峰会暨人力资源服务展。
- 10、协会举办的“我和我的祖国”歌咏比赛初赛结果出炉，其中“必选作品”“自选作品”的前12名将分别参与行业视频录制和全省总决赛。
- 11、8月26日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，详见“业界要闻”。
- 12、广东省自然资源厅根据自然资源部办公厅《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（自然资办发〔2019〕31号）以及广东省法规、规章、现行有效的规范性文件，梳理政策实施要点，编制形成《广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）》，详见“重要文件速递”。



## 目 录

### 一、党建专栏

协会党支部 8 月工作与学习动态 ..... 3

### 二、协会动态

第七届国土资源 (广东) 科学技术奖评审顺利完成 ..... 4

省协会第五期继续教育培训暨入库专家研讨会在穗召开 ..... 5

省协会承担的《珠三角地区普通工业 (M1) 和新型产业 (M0) 用地地价研究》课题成果通过验收 ..... 7

省协会赴北京参加全国土地估价报告质量管控体系培训会 ..... 8

省协会赴北京参加土地 (不动产) 登记代理行业发展规划研讨会 ..... 8

北估协到访协会开展创新型产业用地等七类用地地价专题调研 ..... 9

薛红霞执行会长受邀出席第十三届国房论坛 ..... 10

省协会领导及会员代表受邀出席省人力资源峰会 ..... 11

“我和我的祖国”歌咏比赛初赛结果出炉 ..... 12

### 三、业界要闻

全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定 ..... 13

### 四、文件速递

广东省自然资源厅关于印发《广东省产业用地政策实施工作指引 (2019 年版)》的通知 ..... 19



### 党建专栏

#### 协会党支部 8 月工作与学习动态

8 月, 协会党支部围绕“不忘初心、牢记使命”主题教育, 组织全体党员开展了系列学习活动。

##### 📍 在主题教育中悟初心

8 月 14 日, 结合支部“主题党日”活动, 在协会会议室召开 2019 年第七期“习近平新时代中国特色社会主义思想读书会”, 认真学习了习近平总书记《在解决“两不愁三保障”突出问题座谈会上的讲话》, 全体党员表示坚决响应党中央的号召, 扎实做好脱贫攻坚工作, 切实推进我会制定的《广东省不动产登记与估价专业人员协会参与脱贫攻坚 2019 年度工作计划》, 精准实施教育扶贫、健康扶贫、技术扶贫等。会上, 全体党员还认真学习了《关于在“不忘初心、牢记使命”主题教育中认真学习党史、新中国史的通知》文件精神, 通过学习新中国史、领悟党史, 从中汲取不忘初心、牢记使命、永远奋斗的精神力量。会上还组织全体党员观看了《党史故事 100 讲》(节选) 教育片。

##### 📍 在业务学习中担使命

结合协会业务以实际行动将主题教育持续推向深入, 包括组织全体党员认真参与技术专业研讨学习, 通过行业内多位国家及省级权威专家的专题辅导, 很好地丰富了自然资源评价评估知识体系, 教育引导党员干部深刻理解习近平生态文明思想的重大意义, 科学把握习近平生态文明思想的理论内涵。此外, 全体党员还全情投入到筹备“我和我的祖国”歌咏比赛, 为新中国 70 岁生日献礼。

##### 📍 结合实际找差距抓落实

8 月 19 日, 支部召开党员大会, 按照“守初心、担使命、找差距、抓落实”十二字总要求, 从“六个对照”着手, 全面查找思想上的差距、作风上的问题、能力上的不足和工作上的短板, 并要求全体党员同志认真思考对策并做好整改落实。会上, 为抓好协会党支部的组织建议及制度建设, 还讨论通过了《粤土协党支部请示报告制度》。

★★★★

初心如磐, 使命在肩! 协会党支部将始终坚持职责使命, 凝聚共识, 明确方向, 以实际行动推动主题教育取得扎实成效。



#### 第七届国土资源（广东）科学技术奖评审顺利完成

为推动广东国土资源科技事业发展，调动广大科技人员的积极性和创造性，根据《国土资源（广东）科学技术奖励办法（试行）》，由省自然资源厅业务主管（指导）的五家协（学）共同组织并顺利完成了第七届国土资源（广东）科学技术奖评审。

经评审委员会严格评审，共选出一等奖 10 项，二等奖 19 项，其中我协会推荐的 5 项成果，获得一等奖 1 项、二等奖 3 项，名单如下表：

#### 第七届国土资源（广东）科学技术奖获奖项目

（按粤估协推荐统计）

序号	项目名称	主要完成单位	推荐等级
1	广州市花都区耕地质量定级与农用地估价试点	广州市花都区国土资源和规划局 广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司	一等
2	深圳市新型产业用地地价形成机制研究	广东国地资源与环境研究院 中国国土勘测规划院	二等
3	中山市房屋租赁与房屋安全管理信息系统项目	中山市置信信息科技有限公司	二等
4	梅州市不动产登记信息管理平台建设项目	广东置信勘测规划信息工程有限公司	二等



## 省协会第五期继续教育培训暨入库专家研讨会在穗召开

为进一步提高协会专家库成员及机构技术负责人的专业技术水平,协会于2019年8月15~18日在广州金城宾馆举办了2019年第五期继续教育暨入库专家培训研讨会,参加学习的土地估价与登记代理咨询行业专家共395人。

研究会分别邀请了中国农业大学朱道林教授、首都经济贸易大学王文教授、广东工业大学唐晓莲教授、广东省土地开发整治中心教授级高工王秋香、广东中地评估公司林艳艳部长和广东思远评估公司马忠杰副总经理,围绕当前热点分别为学员讲授“土地增值收益(率)测算的理论与实践”“土地估价报告评审研讨——思考与分享”“建设用地基准地价成果评审及《广东省公服用地基准地价评估指导意见和评审规范》解读”“广东省农用地基准地价评估和成果评审”报告、“标定地价成果编制的重难点分析及评审的关注点”、“城市地价动态监测项目体系介绍”、“专家管理规则及报告抽查评议系统的应用与操作”等,同期,协会专业研究部吴涛主任还为新入库专家演示了“专家管理规则及报告抽查评议系统”的应用与操作。

8月17-18日,来自北京的五名行业专家与协会课题组成员、专家库成员代表汇聚一堂,对土地估价报告评审标准、广东省公共服务用地基准地价评估技术指引及评审规范、广东省划拨土地使用权评估技术规范、广东省土地增值收益测算及县区级成果论证技术标准、广东省“三旧”改造地价评估指引等5个专题进行了现场论证与解惑,为协会开展的课题研讨提供专业建议与意见。互动环节,与会的课题组成员、专家库成员代表积极发表专业见解并向行业专家请教了诸多实际工作中遇到的疑难,现场气氛活跃,讨论激烈,充分展现了会员们爱学习、勤思考、肯钻研的专业精神,与会人员获益良多。





## 省协会承担的《珠三角地区普通工业 (M1) 和新型产业 (M0) 用地地价研究》 课题成果通过验收

8月16日,深圳市不动产评估中心组织专家,在广州市对省协会承担的《珠三角地区普通工业 (M1) 和新型产业 (M0) 用地地价研究》课题成果进行验收。会议由深圳市不动产评估中心许劲松总估价师主持,课题验收专家组由首都经济贸易大学洪亚敏教授、中国农业大学朱道林教授、中国国土勘测规划院地价所赵松所长、中国土地估价师与土地登记代理人协会鲍丽萍常务副秘书长、深圳市房地产交易中心耿继进教授组成。

专家组听取了课题实施情况汇报,审阅了相关资料,进行了质询和讨论,一致认为该课题按计划完成了课题任务书所规定的目标任务,成果厘清了珠三角普通工业和新型产业用地地价政策,采用城市地价动态监测、基准地价、土地市场交易等大量数据,分析阐述珠三角各地工业用地地价水平,探讨普通工业用地和新型产业用地地价特征,研究重点城市产业用地评估典型案例,结合深圳实际,提出了可供当前地价评估借鉴的方法、经验。



## 省协会赴北京参加全国土地估价报告质量管控体系培训会

8月21日,中国土地估价师与土地登记代理人协会(以下简称中估协)在北京召开了全国土地估价报告质量管控体系培训会。省协会秘书长李胜胜、专业研究部主任吴涛以及协会部分专家代表参加会议。

全国土地估价报告质量管控体系培训会上,首都经济贸易大学王文教授和自然资源部信息中心黎韶光副处长分别主讲《土地估价报告评审研讨思考与分享》《全国土地



估价监管系统抽查评审应用》,接着,中国国土勘测规划院地价所赵松所长、王文教授就土地估价报告评审中存在的问题进行了答疑。

最后,中估协结合土地估价行业“双随机一公开”监督检查,组织全国土地估价行业协会代表召开专题研讨,通报了“2019年度全国土地估价报告质量管控体系实施方案”“关于协助开展土地评估机构专项清查的工作方案”,并部署了相关工作进度、任务要求等。

## 省协会赴北京参加土地(不动产)登记代理行业发展规划研讨会

8月22日,中估协在北京召开了土地(不动产)登记代理行业发展规划研讨会。省协会秘书长李胜胜以及广东卓越公司总经理陈智华参加会议。

会议围绕在自然资源统一确权登记工作大背景下,如何有效推动土地(不动产)登记代理行业发展、提升行业整体水平和竞争力等主题进行深入讨论。



## 北估协到访协会开展创新型产业用地等七类用地地价专题调研

8月20日,北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会王庆泽副会长一行到访协会,开展创新型产业用地等七类用地地价专题调研。协会薛红霞执行会长、李胜胜秘书长、专业研究部主任吴涛以及深圳市国策、深圳市同致诚、深圳市世联、深圳市广衡、广东思远、广东金兰德、广东信德等多个会员机构代表参会。

调研会上,首先京粤双方就当前两省相关工作进行了总体介绍,紧接着,省协会以及会员代表分别介绍了创新性产业用地、养老设施用地等的课题背景、研究进展以及阶段性成果。随后,与会代表围绕创新型产业用地评估方法、影响因素、注意事项、技术要点等主题,深度讨论了创新型产业用地评估过程中存在的典型问题和技术处理思路等。



## 薛红霞执行会长受邀出席第十三届国房论坛

8月10日,由深圳国房顾问集团主办的“湾区时代 共臻高远——第十三届国房论坛暨改制15周年答谢会”在深圳市举行,协会薛红霞执行会长受邀请出席论坛。

来自各金融机构、房地产开发企业、省市有关部门、研究机构、资产管理公司、集体股份公司、多方媒体代表共400余位来宾出席本次活动。活动围绕湾区新经济格局,剖析产业地产新动态及市场投资新机遇,期间还举行了“建设宜居家园,公益进社区”活动的启动仪式。



## 省协会领导及会员代表受邀出席省人力资源峰会

由广东省人力资源管理协会主办的第二届广东人力资源峰会暨人力资源服务展于8月28日在广州富力丽思卡尔顿酒店举行,这是华南地区唯一由省级官方协会主办的大型人力资源峰会。本次活动以“赋能创新 助力大湾区”为主题,汇聚了众多大湾区人力资源行业专家和企业代表,共同探讨行业的现状及未来发展。

协会领导受邀请出席并携12家会员机构代表参加峰会。大会现场成立了92智库,“92智库”的发起源于粤港澳大湾区“9+2”城市群的发展服务需要,代表着大湾区背景下珠三角9个城市+港澳2个特别行政区。智库是由广东省人力资源管理协会牵头、倡议,并获得了另外8个行业协会支持。李胜胜秘书长代表协会签署了协议。中共广东省人力资源管理协会支部书记兼执行会长杨洁作为智库代表,表示:未来将通过省人协的人力资源优势力量,为智库打下坚实的运营基础,将打造一个跨行业无边界的交流平台、主动组织及促成多类国内外交流、推动建立各行业诚信自律体系,树立大湾区企业及个人诚信价值链。

大会还精心设置了“科技互动区”“慈善义卖区”“职场解惑研究所”和“大学生体验官”四大特色体验,以多元方式体验再创行业高峰,致力打造易学易用的人力资源生态圈。

活动有效开发了协会领导和会员代表在人员聘用、科学用人、热心公益等方面的新思维、新模式,受益匪浅。



## “我和我的祖国”歌咏比赛初赛结果出炉

省协会举办的“我和我的祖国”歌咏比赛得到广大会员的踊跃参与，报名有效期内共收到 57 家会员机构共 114 个作品，经全体常务理事组成的评审委根据赛制海选后，进入大众评分（占 30%）和专家评分（占 70%）环节，最终分别产生“必选作品”与“自选作品”前 12 名（名单见下表），其中“必选作品”前 12 名将参与协会组织的行业视频录制与全省总决赛中的大合唱节目，“自选作品”前 12 名进入全省总决赛。

### “我和我的祖国”歌咏比赛初赛结果

<b>(一) 必选作品 (按综合得分排名)</b>			
<b>名次</b>	<b>作品名称</b>	<b>表演形式</b>	<b>选送单位</b>
1	我和我的祖国	合唱	广东思远土地房地产评估咨询有限公司
2	我和我的祖国	合唱	广东公评房地产与土地估价有限公司
3	我和我的祖国	合唱	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
4	我和我的祖国	合唱	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
5	我和我的祖国	合唱	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
6	我和我的祖国	合唱	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
7	我和我的祖国	合唱	深圳市国策房地产土地估价有限公司
8	我和我的祖国	合唱	深圳市世联土地房地产评估有限公司
9	我和我的祖国	合唱	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
10	我和我的祖国	合唱	揭阳市德正土地房地产评估有限公司
11	我和我的祖国	独唱	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司
12	我和我的祖国	合唱	中山市中盈土地房地产评估与工程咨询有限公司
<b>(二) 自选作品选送单位 (按综合得分排名, 因第 1 名与第 7 名以集团公司名义联合参加总决赛, 第 13 名顺序补位。)</b>			
1	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司		
2	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司		
3	广东思远土地房地产评估咨询有限公司		
4	广东公评房地产与土地估价有限公司		
5	深圳市国策房地产土地估价有限公司		
6	深圳市世联土地房地产评估有限公司		
7	国众联资产评估土地房地产估价有限公司		
8	佛山市博顺资产房地产土地评估有限公司		
9	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司		
10	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司		
11	广东国政土地房地产评估测绘有限公司		
12	广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司		
13	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司		



## 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、 《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定

新华社北京 8 月 26 日电

全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）

第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议决定：

### 一、对《中华人民共和国土地管理法》作出修改

（一）增加一条，作为第六条：“国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。”

（二）将第十一条、第十二条、第十三条合并，作为第十二条，修改为：“土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

“依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”

（三）将第十四条、第十五条合并，作为第十三条，修改为：“农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。

“国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。

“发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。”

（四）将第十九条改为第十七条，修改为：“土地利用总体规划按照下列原则编制：

“（一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；

“（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地；

“（三）提高土地节约集约利用水平；

“（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；



“（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

“（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。”

（五）增加一条，作为第十八条：“国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。

“经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。”

（六）将第二十四条改为第二十三条，第二款修改为：“土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。”

（七）将第二十九条改为第二十八条，第二款、第三款修改为：“县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。

“统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。”

（八）将第三十三条改为第三十二条，修改为：“省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。

“个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的耕地。”

（九）将第三十四条第一款、第二款改为第三十三条，修改为：“国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：

“（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；

“（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；

“（三）蔬菜生产基地；

“（四）农业科研、教学试验田；

“（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。

“各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。”

（十）将第三十四条第三款改为第三十四条，修改为：“永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由



县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。

“乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。”

（十一）增加一条，作为第三十五条：“永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

“禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。”

（十二）将第三十五条改为第三十六条，修改为：“各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。”

（十三）将第三十七条改为第三十八条，删去第三款。

（十四）删去第四十三条。

（十五）将第四十四条第二款、第三款、第四款修改为：“永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。

“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。”

（十六）增加一条，作为第四十五条：“为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

“（一）军事和外交需要用地的；

“（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；

“（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；

“（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地；

“（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地；

“（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

“前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。”

（十七）将第四十五条改为第四十六条，删去第二款中的“并报国务院备案”。

（十八）将第四十六条、第四十八条合并，作为第四十七条，修改为：“国家征收土地的，依照法定程



序批准后,由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

“县级以上地方人民政府拟申请征收土地的,应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估,并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡(镇)和村、村民小组范围内公告至少三十日,听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

“多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的,县级以上地方人民政府应当组织召开听证会,并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

“拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内,持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用,保证足额到位,与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议;个别确实难以达成协议的,应当在申请征收土地时如实说明。

“相关前期工作完成后,县级以上地方人民政府方可申请征收土地。”

(十九)将第四十七条改为第四十八条,修改为:“征收土地应当给予公平、合理的补偿,保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

“征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用,并安排被征地农民的社会保障费用。

“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素,并至少每三年调整或者重新公布一次。

“征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准,由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅,应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则,尊重农村村民意愿,采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿,并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿,保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

“县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法,由省、自治区、直辖市制定。”

(二十)将第五十五条第二款修改为:“自本法施行之日起,新增建设用地的土地有偿使用费,百分之三十上缴中央财政,百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定,并报国务院批准。”

(二十一)将第五十八条修改为:“有下列情形之一的,由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准,可以收回国有土地使用权:

“ (一) 为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要,确需使用土地的;

“ (二) 土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的;

“ (三) 因单位撤销、迁移等原因,停止使用原划拨的国有土地的;



“（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

“依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。”

（二十二）将第六十二条第二款、第三款、第四款修改为：“人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

“农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

“农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

“国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

“国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。”

（二十三）将第六十三条修改为：“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

“前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

“通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

“集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。”

（二十四）增加一条，作为第六十四条：“集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。”

（二十五）将第六十五条改为第六十六条，增加一款，作为第三款：“收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。”

（二十六）将第六十六条改为第六十七条，增加一款，作为第二款：“县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。”

（二十七）将第七十条改为第七十一条，修改为：“县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。”

（二十八）将第七十四条改为第七十五条，其中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、



农业农村主管部门等按照职责”。

(二十九) 将第七十七条改为第七十八条, 其中的“土地行政主管部门”修改为“农业农村主管部门”。

(三十) 将第八十一条改为第八十二条, 修改为: “擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设, 或者违反本法规定, 将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的, 由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正, 没收违法所得, 并处罚款。”

(三十一) 删去第八十二条。

(三十二) 将第八十四条中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门”。

(三十三) 将第八十五条修改为: “外商投资企业使用土地的, 适用本法; 法律另有规定的, 从其规定。”

(三十四) 增加一条, 作为第八十六条: “在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前, 经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。”

(三十五) 将有关条款中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门”, “基本农田”修改为“永久基本农田”, “行政处分”修改为“处分”。

## 二、对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改

将第九条修改为: “城市规划区内的集体所有的土地, 经依法征收转为国有土地后, 该幅国有土地的使用权方可有偿出让, 但法律另有规定的除外。”

三、修改土地管理法、城市房地产管理法, 依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行, 对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。国务院及其有关部门和各省、自治区、直辖市应当坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损, 加强组织领导, 做好法律宣传, 制定、完善配套法规、规章, 确保法律制度正确、有效实施。

本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行。

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》根据本决定作相应修改, 重新公布。



### 文件速递

## 广东省自然资源厅关于印发《广东省产业用地政策

### 实施工作指引（2019年版）》的通知

粤自然资函〔2019〕1963号

各地级以上市自然资源主管部门：

为促进我省高质量发展，我厅根据自然资源部办公厅《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（自然资办发〔2019〕31号）以及我省法规、规章、现行有效的规范性文件，梳理政策实施要点，编制形成《广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）》（以下简称《指引》），以指导各地自然资源主管部门规范执行产业用地政策，同时供其他行业主管部门和用地者参考。

本《指引》印发后，国家和省新出台的政策规定与本《指引》及其引用的文件规定不一致的，以新的政策规定为准。

广东省自然资源厅

2019年8月26日

### 广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）

#### 第一章 总 则

第一条（产业用地政策含义）广东省产业用地政策是指国家规范性文件规定的和省制订的适用于特定行业的用地政策。上述特定行业不包括房地产业。

本指引引用的相关文件清单见附录，并可在广东省自然资源厅门户网站（<http://nr.gd.gov.cn/>）查询。

第二条（产业用地涉及的内容）本指引重点对上述特定行业涉及的用地报批、国土空间规划、土地利用计划安排、土地供应、土地利用、不动产登记等涉及的政策要点予以归纳说明。

第三条（产业用地基本原则）各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律、法规、规章和产业用地政策规定，落实国土空间规划的管控要求，在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。



第四条(平等对待各类用地主体)各级自然资源主管部门执行产业用地政策时,应当坚持公平、开放、透明的市场规则,对产业用地中各种所有制经济一视同仁、平等对待,防止排除、限制市场竞争等不规范行为。

## 第二章 产业用地审批

第五条(产业用地报批方式)产业用地供应涉及农用地转用和土地征收的,应当先行办理农用地转用和土地征收审批手续。具体报批方式分为:

(一)分批次方式:项目用地位于土地利用总体规划确定的城市(含建制镇)或村庄、集镇建设用地规模范围内建设用地区域范围内,按分批次的方式报批。一个批次用地可以一块或多块土地同时打包上报。

(二)单独选址方式:项目用地位于土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围外,或同时使用土地总体规划确定的建设用地区域外和范围内土地,按单独选址方式报批。

第六条(产业用地审批权限)产业用地必须符合国土空间规划(土地利用总体规划和城乡规划),实行分级审批。具体是:

### (一)国务院用地审批权限:

1.报国务院审批土地利用总体规划城市(目前是广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江等10市,以下简称广州等10市)中心城区范围内的产业用地,涉及农用地转为建设用地的,经省人民政府审核同意后报国务院批准。

2.涉及征收永久基本农田,或永久基本农田以外的耕地35公顷以上的,或其他土地70公顷以上的产业用地,经省人民政府审核同意后报国务院批准。

经国务院批准农用地转用的产业用地,同时办理征地审批手续。

### (二)省人民政府用地审批权限

1.除国务院审批权限以外(广州等10市以外城市,及广州等10市中心城区以外),市、县土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内产业用地,涉及农用地转为建设用地的,报省人民政府批准。

2.征收土地未达到国务院批准条件的,由省人民政府批准。

3.占用国有未利用地(在广州、深圳市超过20公顷,在其他地级市超过5公顷)和经省人民政府批准立项的重点建设产业项目以及跨地级以上市的产业项目占用国有未利用地的产业用地,报省人民政府批准。

### (三)地级以上市人民政府用地审批权限

1.乡(镇)土地利用总体规划确定的村庄、集镇建设用地规模范围内的产业用地,涉及农用地转为建设用地的,报地级以上市人民政府审批。

2.占用国有未利用地或农村集体经济组织使用本集体所有的未利用地进行非农建设的,面积在广州、深圳市20公顷(含本数)以下且1公顷(不含本数)以上的、在其他地级市5公顷(含本数)以下且1公顷(不含本数)以上的产业用地,报地级以上市人民政府审批。

### (四)县级人民政府用地审批权限

产业项目占用国有未利用地或农村集体经济组织使用本集体所有的未利用地进行非农建设的,面积在1公顷(含本数)以下,报县级人民政府审批。



## (五) 产业用地审批权限委托审批

依据《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》(粤府令第 248 号)和《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》(粤府〔2019〕16 号)的规定,省政府将部分省级行政职权事项委托各地级以上市实施,其中:

1. 广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门、湛江、肇庆、清远 12 市,省管权限农用地转用和土地征收审批(审核)委托各地级以上市人民政府实施。

2. 省管权限未利用地使用审批权限委托各地级以上市人民政府实施。

3. “三旧”改造涉及完善土地征收手续审批,省管权限土地征收审批委托各地级以上市人民政府实施。

4. “三旧”改造涉及“边角地、夹心地、插花地”农用地转用和土地征收审批,省管权限农用地转用和土地征收审批委托各地级以上市人民政府实施。

5. “三旧”改造涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批,省管权限土地征收审批委托各地级以上市人民政府实施。

第七条(土地征收补偿)在征收农民集体土地时,不得低于《广东省征地补偿保护标准(2016 年修订调整)》(粤国土资规字〔2016〕1 号)进行补偿。禁止侵占、挪用被征收、征用土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。同时,积极采取安排留用地、安置就业、土地补偿费入股或土地入股等途径和方式解决好被征地农民的生产、生活问题,确保其有长期稳定的生活来源及保障。

第八条(土地利用计划安排)各地要根据国家和省产业政策、国土空间规划和当地产业发展情况,统筹使用新增和存量建设用地,合理安排用地计划指标,优先支持符合产业政策的项目用地,服务民生设施建设,促进产业创新发展。

(一)依据《广东省土地利用年度计划管理办法》(粤国土资规划发〔2018〕18 号)的规定,新增建设用地计划指标分为省指标和分配给地级以上市的指标。省级交通、能源、水利、矿山及军事设施等重大基础设施、保障性安居工程、农民住房、精准扶贫、农村新产业新业态、环保设施、非营利性体育设施、非营利性教育设施、非营利性医疗卫生设施、非营利性养老设施、非营利性殡葬设施等民生设施项目从省指标中列支。省直接分配给地级以上市的指标包括根据南沙新区(自贸区)、横琴新区(自贸区)、中新知识城及深汕特别合作区等重大平台和省产业转移工业园分配的指标,以及直接分配给粤东西北等欠发达地区的扶持指标。根据各地“三旧”改造和拆旧复垦情况、引进重大产业项目落地等情况,省可奖励分配部分指标给各地。各地使用指标时要优先保障本地区基础设施、先进制造业、现代服务业、高新技术产业、优势传统产业等省重点产业项目及特色小(城)镇用地。

(二)依据《广东省重大产业项目计划指标奖励办法》(粤国土资规划发〔2018〕71 号)的规定,省每年安排一定数量的新增建设用地计划指标,用于对列入上一年度省重点建设项目计划的战略性新兴产业和先进制造业等重大产业项目所在县(市、区)奖励。

(三)依据《国务院关于促进外资增长若干措施的通知》(国发〔2017〕39 号)、《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕78 号)和《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施(修订版)的通知》



(粤府〔2018〕79号)的规定,对实际投资金额超过10亿元的制造业外商投资项目用地和世界500强企业、全球行业龙头企业总部或地区总部自建办公物业用地,由省市共同安排土地利用计划指标。对符合《广东省重大产业项目计划指标奖励办法》奖励条件的重大外资项目和重大产业项目,省按照相应标准给予用地指标奖励,其中对投资20亿元以上、符合投资强度要求并完成供地手续的项目,省全额奖励用地指标。对各地引进重大外资项目和重大产业项目但当年用地指标确有不足的,可按规定向省申请预支奖励计划指标。

(四)依据《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》(国办发〔2017〕21号)的规定,各地要将医疗、养老、教育、文化、体育等领域用地纳入国土空间规划和年度用地计划,农用地转用指标、新增用地指标分配要适当向上述领域倾斜,有序适度扩大用地供给。

(五)依据《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》(国发〔2012〕14号)和《广东省人民政府办公厅关于进一步支持小型微型企业健康发展的实施意见》(粤府办〔2012〕130号)的规定,对规划建设的小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等,要优先安排用地计划指标。

(六)依据《广东省人民政府印发关于进一步促进科技创新若干政策措施的通知》(粤府〔2019〕1号)的规定,优先保障重大科技项目用地,新增的非营利性科技项目用地计划指标由省统筹解决。

(七)依据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕79号),国家级开发区和省级开发区、产业转移园区(产业转移集聚地)建设的高标准厂房和工业大厦,经所在地地级以上市政府确认其容积率超过2.0并提出申请后,所使用的用地计划指标可由省予以返还。

(八)依据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》(粤府〔2018〕46号)的规定,对投资20亿元及以上的新能源整车企业和投资10亿元及以上的关键零部件企业,由省统筹解决用地指标。

(九)依据《广东省人民政府办公厅印发关于支持铁路建设推进土地综合开发若干政策措施的通知》(粤府办〔2018〕36号)的规定,铁路项目配套安排的土地综合开发所需新增建设用地指标,由省自然资源厅向自然资源部申请计划单列或使用省预留指标。

(十)依据《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发贯彻落实省委省政府工作部署实施乡村振兴战略若干用地政策措施(试行)的通知》(粤自然资规字〔2019〕1号)的规定,省级每年安排一定比例的新增建设用地计划指标,专项用于农村新产业新业态发展、产业融合发展、农民住房建设。涉农市县各级每年安排不少于10%的用地指标,保障乡村振兴新增建设用地需求,优先保障农业产业园、科技园、创业园、县域助农服务综合平台和镇村助农服务中心建设用地安排,支持现代农业园区和助农服务体系建设。

(十一)依据《广东省商务厅关于印发〈中韩(惠州)产业园实施方案〉的通知》(粤商务促函〔2018〕254号)的规定,中韩(惠州)产业园作为国家对外合作重大平台,参照南沙新区(自贸区)、横琴新区(自贸区)、中新知识城及深汕特别合作区等4个重大平台给予专项用地计划指标支持。

第九条(耕地占补平衡)非农业建设占用耕地的,要按照《广东省国土资源厅关于加大耕地提质改造力度严格落实占补平衡的通知》(粤国土资规字〔2016〕2号)要求,严格落实“占优补优、占水田补水田”。对无法避让耕地的非农业建设项目,必须严格进行耕地占补平衡分析,严格按国家有关规定落实占补平衡。城市分批次建设用地项目涉及占用耕地的,必须落实先补后占和直接补充优质耕地或水田要求。



第十条(国土空间规划修改)产业项目确需修改国土空间规划的,应当依法依规办理规划修改审批手续,再报批用地。

(一)依据《土地管理法》和《广东省土地利用总体规划修改管理规定》(粤国土资规划发〔2013〕23号)的规定,国家和省重点建设项目用地,重大污染企业搬迁用地等确需修改土地利用总体规划的,可以申请修改土地利用总体规划。

(二)依据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国土资规字〔2018〕3号)的规定,对于连片改造中不符合土地利用总体规划,原则上单块面积不超过3亩、累计面积不超过项目主体地块面积10%的边角地、夹心地、插花地等零星土地,在不突破城乡建设用地规模、不减少耕地保有量且不涉及占用永久基本农田的前提下,可凭“三旧”项目确认文件、自然资源部门出具的相关零星土地无法单独出具规划设计条件或难以独立开发的函件申请修改土地利用总体规划。

第十一条(占用高标准农田的情形)依据《广东省国土资源厅关于严格控制非农业建设占用高标准农田的通知》(粤国土资规字〔2016〕4号)的规定,在无法完全避免占用高标准农田情况下,变电站、污水处理、垃圾废物处理、殡葬等项目用地可占用高标准农田。

占用高标准农田的,按照“谁占用、谁补建”、“建设面积不减少、建设标准有提高”的原则由建设用地单位在用地报批前完成补建。建设用地单位委托当地政府落实补建任务的,由建设用地单位与有关县(市、区)人民政府签订协议,明确责任和义务,并按协议规定落实改造资金。

第十二条(占用永久基本农田的情形)依据《自然资源部关于做好占用永久基本农田重大建设项目用地预审的通知》(自然资规〔2018〕3号)的规定,党中央、国务院明确支持的重大建设项目(包括党中央、国务院发布文件或批准规划中明确具体名称的项目和国务院批准的项目),国家级规划明确的能源项目,国务院投资主管部门或国务院投资主管部门会同有关部门支持和认可的能源项目难以避让永久基本农田的,要严格组织落实永久基本农田补划。

第十三条(先行用地的情形)依据《建设用地审查报批管理办法》(国土资源部令第69号)的规定,国家重点建设项目中的控制工期的单体工程和因工期紧或者受季节影响急需动工建设的其他工程,可以由省自然资源主管部门向自然资源部申请先行用地。经批准先行用地的,应当在规定的期限内完成用地报批手续。

### 第三章 土地供应计划与用途

第十四条(国有建设用地供应计划安排)市、县自然资源主管部门应结合产业用地政策要求和国土空间规划,依据《国有建设用地供应计划编制规范(试行)》(国土资发〔2010〕117号)的规定编制年度国有建设用地供应计划,科学安排国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式。符合国家和省发布的产业发展规划、产业促进政策中明确的重点产业以及县级以上地方人民政府依据上述规划、政策明确的本地区重点产业,可优先纳入供应计划。各地制定国有建设用地供应计划,要根据国家和省对养老、教育、医疗、体育等公共服务设施建设的政策要求,合理确定并保障土地供应规模。

(一)依据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕79号)的规定,各地市要划设工业用地控制线,年度建设用地供应计划要充分保障工业用地供给;“三旧”改造土地优先保障先进制造业需求。



(二) 依据《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅 广东省住房和城乡建设厅 广东省生态环境厅 广东省市场监督管理局关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》(粤自然资规字〔2019〕8号)的规定,各地应安排一定比例的储备土地优先保障中小企业用地需求,在年度土地供应计划中原则上优先安排土地用于支持中小企业建设发展。

(三) 依据《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)》(粤国土资规〔2017〕3号)的规定,优先安排新产业发展用地,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》《国家战略性新兴产业“十三五”发展规划》和“互联网+”等国家鼓励发展的新产业、新业态政策要求,各地可结合实际,确定当地重点发展的新产业,优先安排用地供应。

第十五条(土地用途的确定)市、县自然资源主管部门在组织产业用地供应时,在城市、镇规划区内以出让方式供地的,应按照《城乡规划法》的规定,依据控制性详细规划,提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件,作为出让合同的组成部分。

国家支持发展的新产业、新业态项目用地,符合《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)文件规定的,可以按照相关规定确定土地用途。对现行国家标准分类中没有明确定义的新产业、新业态类型,市、县自然资源主管部门可按照国土资规〔2015〕5号文件规定,结合土地供应政策要求和当地产业发展实际需要,商同级产业主管部门提出规划用途的建议意见。

市、县自然资源主管部门在签订国有建设用地使用权出让合同时,合同中的宗地用途按国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)规定的土地二级类填写,规划条件与《土地利用现状分类》无直接对应类型的,应研究确定对应的土地二级类的类型,必要时可征求产业、投资部门意见。鼓励地方自然资源主管部门研究制定城乡规划用地分类与土地利用现状分类对照表,经批准后统一执行。

(一) 依据国土资规〔2015〕5号和《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)》(粤国土资规字〔2017〕3号)的规定,新产业工业项目用地的生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%的,可仍按工业用途管理。科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施,兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的15%,兼容用途的土地、房产不得分割转让。其他情形下,同一宗土地上兼容两种以上用途的,应确定主用途并依据主用途确定供应方式;主用途可以依据建筑面积占比确定,也可以依据功能的重要性确定,确定主用途的结论和理由应当写入供地方案,经批准后实施。

(二) 依据《广东省人民政府办公厅关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》(粤府办〔2016〕23号)的规定,利用合法存量建设用地改造、加装、新建充换电设施的,可不再办理用地审批手续。通过租赁等其他权利取得土地使用权建设充换电设施的,在符合规划的前提下可保持现有建设用地已设立的土地使用权及用途不变。

第十六条(改变土地用途)依据《土地管理法》《城市房地产管理法》的规定,建设单位应当按照国有建设用地使用权出让等有偿使用合同的约定或者国有建设用地划拨批准文件的规定使用土地。确需改变土地用途的,经有关人民政府自然资源主管部门同意,报原批准用地的人民政府批准。经批准改变土地用途的,



签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 相应补缴国有建设用地使用权价款, 按规定办理不动产登记。对于落实产业用地政策供应的宗地, 相关规范性文件有限制改变用途规定的, 原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同。其中, 对经批准的用地, 相关规范性文件规定该类用地禁止改变用途、容积率等土地使用条件用于其它建设的, 自然资源主管部门要予以严格监管。

(一) 依据《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)》(粤国土资规字〔2017〕3号)的规定, 分期建设的工业项目, 不得改变土地用途, 不得兴建职工住房。改变工业用途用于经营性用途的, 一律由市、县人民政府收回土地并重新公开供应(“三旧”改造用地除外)。

(二) 依据《广东省财政厅 广东省发展和改革委员会 广东省国土资源厅 广东省住房和城乡建设厅 中国人民银行广州分行 广东省国家税务局 广东省地方税务局 广东省新闻出版广电局关于支持广东省电影发展若干经济政策的通知》(粤财教〔2015〕22号)的规定, 对新供单体影院建设用地的, 应在出让合同中明确, 如改变土地用途的, 需由政府依法收回后重新供应。

(三) 依据《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》(粤自然资规字〔2018〕4号)规定, 对停车场建设用地的, 不得改变规划确定的土地用途, 并在核发划拨决定书、签订出让合同和租赁合同时明确规定或者约定, 改变用途用于住宅、商业等的, 由各地自然资源主管部门依法收回建设用地使用权。

第十七条(可按原地类管理的情形)各地要依据国土空间规划积极引导产业项目合理选址, 尽量利用未利用地及存量建设用地等, 不占或少占耕地, 严格保护永久基本农田。依据下列规定使用的农用地或未利用地, 可按原地类认定和管理, 并严格按照规定条件使用土地。

(一) 依据《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)的规定, 光伏、风力发电项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的, 对不占压土地、不改变地表形态的用地部分, 可按原地类认定。

(二) 依据《关于支持旅游业发展用地政策的意见》(国土资规〔2015〕10号)的规定, 旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的, 不征收(收回)、不转用, 按现用途管理。

(三) 依据《促进乡村旅游发展提质升级行动方案(2018—2020年)》(发改综合〔2018〕1465号)的规定, 经市县发展改革、住房城乡建设、农业农村、文化和旅游等主管部门认定为仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施, 自然资源主管部门在相关设施不使用永久基本农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的前提下, 可不征收(收回)、不转用, 按现用途管理。超出特定旅游季节未恢复原状的, 由市县发展改革、住房城乡建设、农业农村、文化和旅游等主管部门责令恢复原状。

(四) 依据《关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见》(旅发〔2016〕148号)的规定, 对自驾车旅居车营地的特定功能区, 使用未利用地的, 在不改变土地用途、不固化地面的前提下, 可按原地类管理。

(五) 依据《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发贯彻落实省委省政府工作部署实施乡村振兴战略若干用地政策措施(试行)的通知》(粤自然资规字〔2019〕1号)的规定, 优化乡村旅游用地政策,



乡村旅游项目中除永久基本农田外的未改变农用地和未利用地用途及功能、未固化地面、未破坏耕作层的生态景观和栈道用地，按实际地类管理。休闲农业和乡村旅游项目中属农牧渔业种植、养殖用地的，可不办理征收（收回）和农转用手续，按现用途管理。对于零散休闲农业和乡村旅游建设项目，如农村厕所、旅游驿站、景观平台、品鉴室、停车场等，允许各地按规定办理预留城乡建设用地规模使用。为发展乡村旅游业拓宽农村道路，拓宽后不超过 8 米的，在不占用永久基本农田的前提下，按农用地管理。

## 第四章 土地供应方式

第十八条（办理划拨国有建设用地使用权）符合《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的建设用地项目，方可以划拨方式提供国有建设用地使用权。划拨国有建设用地使用权人应当按照划拨决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。未经有批准权的市、县人民政府自然资源主管部门批准，划拨国有建设用地使用权不得擅自转让、出租。除划拨决定书、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新出让的外，划拨国有建设用地使用权人申请办理有偿使用手续的，自然资源主管部门应当依法依规予以办理。

各级自然资源主管部门在执行《划拨用地目录》和有关产业用地政策时，应当保持本地区划拨国有建设用地使用权供应要求、程序、划拨价款标准和权能的一致性，不得对民间投资、外商投资项目区别对待。市、县自然资源主管部门划拨国有建设用地使用权时，在符合国土空间规划的前提下，可以建设项目审批、核准、备案文件记载的项目建设内容为依据判断是否符合《划拨用地目录》，不得以建设单位投资来源为民间投资、外商投资或政府和社会资本合作等为由限制申请划拨用地。对于《划拨用地目录》明确要求“非营利性”或“公益性”的建设用地项目，自然资源主管部门方可要求建设单位提供拟使用土地者的非营利性质证明文件，包括但不限于民办非企业单位登记证书、社会服务机构登记证书和国务院文件、行业主管部门文件等规定的审查意见、初审意见等，但不得对《划拨用地目录》未明确要求“非营利性”或“公益性”的建设用地项目提出同等要求。

（一）依据《关于优化社会办医疗机构跨部门审批工作的通知》（发改社会〔2018〕1147 号）和《广东省发展和改革委员会 广东省民政厅 广东省自然资源厅 广东省生态环境厅 广东省住房和城乡建设厅 广东省卫生健康委员会 广东省市场监督管理局 广东省中医药局关于优化社会办医疗机构跨部门审批工作的通知》（粤发改社会函〔2019〕2042 号）的规定，社会力量申请划拨国有建设用地用于建设非营利性医疗机构的，因尚不能完成医疗机构执业登记、社会服务机构登记，自然资源、卫生健康、民政、中医药主管部门要协调落实划拨用地相关政策。民政部门对除经营场所外的相关资质作初步审查后，可向自然资源主管部门提供有条件的初审意见。自然资源主管部门可将民政部门的意见作为参考依据，按法定程序受理划拨用地申请。

（二）依据《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》（国土资发〔2008〕16 号）的规定，市、县自然资源主管部门在受理划拨用地申请、发放划拨用地决定书后要向社会公示建设项目划拨用地相关信息。

第十九条（办理协议出让国有建设用地使用权）符合《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）的相关条件和要求的国有建设用地使用权，可以协议方式出让，按照《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114 号）办理出让手续。以协议方式出让国有建设用地使用权的出让金不



得低于按国家规定所确定的最低价。原划拨、承租国有建设用地使用权人申请办理协议出让, 以及划拨国有建设用地使用权转让申请办理协议出让的, 除划拨决定书、租赁合同、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权重新公开出让的外, 经依法批准, 可采取协议方式出让。

(一) 以长期租赁方式提供各种用途的国有建设用地, 符合《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号) 的可采取协议方式, 参照以协议方式出让国有建设用地使用权的规定办理。

(二) 依据《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕78 号) 的规定, 外商投资企业名下的存量建设用地符合“三旧”改造政策规定, 用地行为发生在 2009 年 12 月 31 日之前的, 允许其纳入改造范围。政府实施旧城改造, 需要搬迁的外商投资工业项目符合国家产业政策的, 经市、县国土资源主管部门审核并报同级人民政府批准, 可以协议出让或租赁方式为其重新安排工业用地。

(三) 依据《广东省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发展的意见》(粤府〔2019〕28 号) 的规定, 高新区内原土地权利人利用现有科研、工业用地建设孵化器项目且符合“三旧”改造条件的, 可以协议出让方式供地, 并可按租售限制条件实行差别化地价。

(四) 依据《广东省人民政府办公厅关于加快发展健身休闲产业的实施意见》(粤府办〔2017〕34 号) 的规定, 利用现有健身休闲设施用地、房产增设住宿、餐饮、娱乐等商业服务设施的, 经批准可以协议方式办理用地手续。

(五) 依据《广东省人民政府办公厅印发关于支持铁路建设推进土地综合开发若干政策措施的通知》(粤府办〔2018〕36 号) 的规定, 分层设立的建设用地使用权, 不符合《划拨用地目录》的, 可按协议方式办理有偿用地手续。铁路项目法人单位依法取得的划拨用地, 因转让或改变用途不再符合《划拨用地目录》的, 可按国办发〔2014〕37 号文规定采取协议方式办理用地手续。

(六) 依据《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》(粤自然资规字〔2018〕4 号) 规定, 新建独立占地的停车场用地、同一宗用地公告后只有一个意向用地者的, 可以协议方式供地。

(七) 依据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国土资规字〔2018〕3 号) 的规定, 涉及“三旧”改造的供地, 属政府收购储备后再次供地的, 必须以招标拍卖挂牌方式出让, 其余可以协议方式出让。以协议方式出让的, 必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序, 根据市场价格综合确定出让底价。

第二十条(办理招标、拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权) 依据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号) 的规定, 工业(不含采矿)、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的, 应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。市、县人民政府自然资源行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价。标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。确定招标标底, 拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价, 投标、竞买保证金, 应当实行集体决策。招标标底和拍卖挂牌的底价, 在招标开标前和拍卖挂牌出让活动结束之前应当保密。出让人应当根据招标拍卖挂牌出让地块的情况, 编制招标拍卖挂牌出让文件。招标拍卖挂牌出让文件应当包括出让公告、



投标或者竞买须知、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、国有建设用地使用权出让合同文本。出让人在招标拍卖挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

第二十一条(办理租赁国有建设用地使用权)国有土地租赁可以根据具体情况实行短期租赁和长期租赁。对短期使用或用于修建临时建筑物的土地,应实行短期租赁,短期租赁年限一般不超过5年;对需要进行地上建筑物、构筑物建设后长期使用的土地,应实行长期租赁,租赁期限不得超过20年。

依据《规范国有土地租赁若干意见》(国土资发〔1999〕222号)的规定,国有土地租赁,可以采用招标、拍卖或者双方协议的方式,有条件的,必须采取招标、拍卖方式。以长期租赁方式提供各种用途的国有建设用地,符合《协议出让国有土地使用权规定》的可采取协议方式,参照以协议方式出让国有建设用地使用权的规定办理。采用双方协议方式出租国有土地的租金,不得低于出租底价和按国家规定的最低地价折算的最低租金标准,协议出租结果要报上级土地行政主管部门备案,并向社会公开披露,接受上级土地行政主管部门和社会监督。

第二十二条(以先租后让、租让结合、弹性年期方式供应国有建设用地使用权)产业用地可以采取先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。先租后让,是指供地方先行以租赁方式提供用地,承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。租让结合,是指供地方先行以租赁方式提供用地,承租方投资产业用地项目达到约定条件后将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。弹性年期,是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。以租让结合方式使用土地的,租赁部分单次签约时限不得超过20年,可以续签租赁合同。依法必须以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权的土地实行先租后让、租让结合的,招标拍卖挂牌程序可在租赁供应时实施,在承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时,可采取协议方式出让。

(一)依据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕79号)、《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕78号)、《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅 广东省住房和城乡建设厅 广东省生态环境厅 广东省市场监督管理局关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》(粤自然资规字〔2019〕8号)的规定,工业用地出让最长年限为50年,根据企业意愿,对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地,按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数,对届满符合续期使用条件的,可采用协议出让方式续期。以先租后让方式供应的工业用地,租赁期满达到合同约定条件的,在同等条件下原租赁企业优先受让。

(二)依据《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》(粤自然资规字〔2018〕4号)规定,支持各地以租赁、先租后让、弹性年期出让、作价出资(入股)等方式供应停车场用地,以先租后让方式供地的,租赁期满达到合同约定条件的,在同等条件下原租赁企业优先受让;弹性年期出让方式供应的,出让年限原则上不超过20年;以租赁方式供应的,租赁年限应在合同中约定,最长租赁期限不超过20年。

第二十三条(以作价出资(入股)方式供应国有建设用地使用权)国有建设用地使用权作价出资(入股)



是指国家以一定年期的国有土地使用权作价,作为出资投入改组后的新设企业,该土地使用权由新设企业持有,可以依照土地管理法律、法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。各地以作价出资(入股)方式供应土地使用权时,可参照出让程序,由省(市、县)人民政府自然资源主管部门会同城市建设、房产管理部门共同拟定方案,报经同级人民政府批准后,由省(市、县)人民政府自然资源主管部门实施。自然资源主管部门在办理以作价出资(入股)方式供应国有建设用地使用权时,应当依据《企业国有资产法》提请本级人民政府授权特定机构履行出资人职责。

(一)依据《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》(国办发〔2011〕59号)《广东省人民政府办公厅关于加强我省农产品流通体系建设的实施意见》(粤府办〔2012〕47号)的规定,政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的农产品批发市场,可按作价出资(入股)方式办理用地手续,但禁止改变用途和性质。

(二)依据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)的规定,对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目,除可按划拨方式供应土地外,鼓励以出让、租赁方式供应土地,支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地,与社会资本共同投资建设。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科技孵化器用地。

(三)国有企业原使用的生产经营性划拨土地使用权,符合国家有关行业、企业类型和改革需要的,可采用作价出资(入股)方式进行有偿使用。

(四)依据《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕78号)的规定,对外商与政府共同投资建设的医疗、教育、文化、养老、体育等公共服务项目,可使用划拨土地的,允许采用国有建设用地作价出资或入股方式供应土地。

(五)依据《广东省人民政府关于鼓励社会力量兴办教育促进民办教育健康发展的实施意见》(粤府〔2018〕36号)的规定,支持国有资产依法参与举办非营利性民办学校,鼓励以国有建设用地使用权作价出资或者入股等方式提供土地依法与社会资本共同举办民办学校。

(六)依据《广东省人民政府办公厅关于促进企业兼并重组的实施意见》(粤府办〔2012〕99号)的规定,对省重点发展产业企业兼并重组项目所涉及的原生产经营性划拨土地,经省自然资源厅批准后可以国家作价出资(入股)方式处置。

## 第二十四条(配套设施建设纳入土地供应条件的情形)

(一)依据《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》(国办发〔2019〕5号)、《国务院办公厅转发卫生计生委等部门关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知》(国办发〔2015〕84号)、《国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》(国办发〔2014〕35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)、《国土资源部 住房和城乡建设部 国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的意见》(国土资规〔2015〕10号)、《关于支持电影发展若干经济政策的通知》(财教〔2014〕56号)和《广东省人民政府办公厅关于促进医疗卫生与养老服务相结合的实施意见》(粤府办〔2016〕78号)、



《广东省人民政府办公厅关于加快新能源汽车推广应用的实施意见》(粤府办〔2016〕23号)、《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》(粤府〔2018〕46号)、《关于支持广东省电影发展若干经济政策的通知》(粤财教〔2015〕22号)等的规定,对新能源汽车充电设施、无线通讯基站、分布式光伏发电设施、社区居家养老(医疗、体育、文化)服务设施、电影院(影厅)、旅游厕所等布点分散、单体规模小、对其他建筑物构筑物有密切依附关系的产业配套设施,允许在新供其他建设项目用地时,将其建设要求纳入供地条件。

市、县自然资源主管部门应主动告知相关部门上述配建政策,对相关部门提出的配建和建成后资产移交及运营管理要求,市、县自然资源主管部门经研究认定符合控制性详细规划和用地标准,且不影响供应环节的公平、公正竞争的,可依法先将配建要求纳入规划条件后,再行纳入供地条件。

(二)依据《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》(粤自然资规字〔2018〕4号)的规定,单独新建停车场在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下,允许配建一定比例的附属商业建筑面积,原则上不超过20%,具体比例由各地根据实际情况确定。城市公共交通停车场用地综合开发配建商服设施,采取划拨方式供地的,配建的附属商业建筑面积土地可按市场评估价格有偿使用。

## 第二十五条(企业转型涉及的用地)

(一)依据《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》(国发〔2012〕39号)、《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》(国办发〔2014〕51号)、《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》(国办发〔2014〕9号)、《关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》(国土资规〔2016〕3号)和《广东省人民政府关于加快现代流通业发展的若干意见》(粤府〔2012〕138号)、《广东省人民政府关于促进内贸流通健康发展的实施意见》(粤府函〔2015〕298号)等的规定,对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地,在收回原国有建设用地使用权后,经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地,有土地使用标准要求的,应按标准安排同类用途用地。

(二)依据《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》(国办发〔2018〕124号)的规定,经营性文化事业单位转制涉及的原划拨土地,转制后符合《划拨用地目录》的,可继续以划拨方式使用;不符合《划拨用地目录》的,应当依法实行有偿使用。

(三)依据《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)》(粤国土资规字〔2017〕3号)的规定,政府实施城乡规划进行旧城区改建,需要搬迁的工业项目符合国家产业政策的,经市、县自然资源主管部门审核并报同级人民政府批准,收回原国有土地使用权,以协议出让或租赁方式为原土地使用权人重新安排工业用地。

## 第五章 土地供应价格

第二十六条(土地价格评估)依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)的规定,政府在供应产业用地前应依据土地估价结果和产业政策综合确定底价。产业用地价格评估应遵循出让地价评估技术规范,至少选择两种方法,且须包括收益还原法、市场比较法、剩余法中的一种方法,



以及成本逼近法、公示地价系数修正法中的一种方法。

对于存在可比交易实例的,宜首选市场比较法评估。对于缺乏市场交易的,可从同类产业的客观运营收益中剥离出土地收益,通过收益还原法评估地价。对于尚无明确收益资料的新兴产业用地,可通过相同或类似产业的投资分析资料等分析预测其正常收益,合理分配评估方法权重确定评估结果。对于国家予以政策扶持的产业类型,应遵循区分市场定价与政策优惠的原则,评估该类用地的正常市场价格后,综合考虑产业政策予以修正,确定基于相关政策约束下的参考价格。

依据《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》(粤国土资规(2017)2号)规定,市、县国土资源主管部门要在土地出让前采用公开方式委托土地估价中介机构进行地价评估,由土地估价师完成土地估价报告,并按要求由报告出具方履行电子备案程序,取得电子备案号。因改变土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴、退缴地价款的,市、县国土资源主管部门应当按前述要求组织评估,不得在未经评估情况下,依据会议纪要和抄告单等形式或授意中介机构评估等方式确定补缴、退还金额。

第二十七条(土地供应价格的确定)省确定的优先发展产业且用地集约(容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上)的工业项目,以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目,在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。按比例计算后低于该项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的,应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。在符合规划、不改变用途的前提下,现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款。旅游相关建设项目中的人造景观用地应根据具体行业市场经营情况,客观评估确定供应底价。

(一)依据《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》(国办发(2011)38号)的规定,农产品批发市场用地作为经营性商业用地,应严格按照规划合理布局,土地招拍挂出让前,所在区域有工业用地交易地价的,可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。

(二)依据《国家发展改革委 财政部 人力资源社会保障部 自然资源部 生态环境部 住房城乡建设部 交通运输部 农业农村部 文化和旅游部 国家卫生健康委 人民银行 市场监管总局 银保监会关于印发促进乡村旅游发展提质升级行动方案(2018—2020年)的通知》(发改综合(2018)1465号)的规定,对使用“四荒地”及石漠化、边远海岛建设的乡村旅游项目,出让底价可按不低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和的原则确定。

(三)依据《广东省人民政府办公厅关于促进医疗卫生与养老服务相结合的实施意见》(粤府办(2016)78号)的规定,根据建设规划的原则和要求,在已建成的住宅小区内增加社会办非营利性医养结合机构建筑面积的,可不增收土地价款;后续调整为营利性医养结合机构的,应补缴相应土地价款。

(四)依据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省推进电子商务与快递物流协同发展实施方案的通知》(粤府办(2018)35号)的规定,明确智能快件箱、快递储存派送网点的基准地价参照仓储用地的基准地价计缴,智能快件箱可以地役权的方式使用土地,不另行计缴地价。

(五)依据《广东省人民政府办公厅关于加快发展健身休闲产业的实施意见》(粤府办(2017)34号)的规定,对使用荒山、荒地、荒滩及石漠化、边远海岛土地建设的健身休闲项目,出让底价可按不低于土地



取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和的原则确定。

(六) 依据《广东省人民政府办公厅印发关于支持铁路建设推进土地综合开发若干政策措施的通知》(粤府办〔2018〕36号)的规定,铁路项目站场及毗邻区域土地地下空间使用权的出让底价可按所在地级别基准价乘以相应的修正系数计算确定。具体修正系数由各市县人民政府根据当地实际情况确定。

(七) 依据《广东省国土资源厅印发《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)》的通知》(粤国土资规〔2017〕3号)规定,出让(租赁)续期时的工业用地价款,可参照原出让(租赁)合同约定的价格评估确定,但不得低于续期时所在地土地等别相对应的工业用地最低价标准。

(八) 依据《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》(粤国土资规〔2017〕2号)规定,各地要将土地估价报告的估价结果作为重要参考依据,并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况,集体决策确定土地出让底价。从土地出让收入或土地出让收益中计提的各类资金,不得计入出让底价。土地成交价格不能低于底价,土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%。

## 第六章 土地二级市场

第二十八条(产业用地使用权转让)依据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发〔2019〕34号)的规定,将买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等各类形式导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让。建设用地使用权转移的,地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。

以划拨方式取得的建设用地使用权转让,需经依法批准,土地用途符合《划拨用地目录》的,可不补缴土地出让价款,按转移登记办理;不符合《划拨用地目录》的,在符合规划的前提下,由受让方依法依规补缴土地出让价款。以出让方式取得的建设用地使用权转让,在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下,应充分保障交易自由;原出让合同对转让条件另有约定的,从其约定。以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让,参照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定,不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准;转让后,可保留为作价出资或入股方式,或直接变更为出让方式。

第二十九条(产业用地使用权出租或转租)依据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发〔2019〕34号)的规定,以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的,不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定。

以划拨方式取得的建设用地使用权出租的,应按照有关规定上缴租金中所含土地收益,纳入土地出让收入管理。宗地长期出租,应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。出租人依法申报并缴纳相关收益的,不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。

第三十条(产业用地使用权抵押)依据《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发〔2019〕34号)的规定,以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权,划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入。以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权。以租赁方式取得的建设用地使用权,承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后,根据租赁合同约定,其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押。

依据《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》(国办发〔2017〕21号)、《国务院办



公厅关于推进养老服务发展的意见》(国办发〔2019〕5号)的规定,探索允许营利性的养老、教育等社会领域机构以有偿取得的土地、设施等资产进行抵押融资。

第三十一条(产业用地使用权分割、合并转让、出租、抵押和登记)对于落实产业用地政策供应的宗地,相关规范性文件有限制转让或分割转让等规定的,原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同,在分割转让审批中予以落实。分割、合并后的地块应具备独立分宗条件,涉及公共配套设施建设和使用的,转让双方应在合同中明确有关权利义务。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的,应取得相关权利人同意,不得损害权利人合法权益。宗地部分用于出租且可分割的,应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。

(一)依据《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕78号)、《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施(修订版)的通知》(粤府〔2018〕79号)和《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》(粤自然资规字〔2019〕3号)的规定,允许制造业企业(含外商投资)的工业物业产权按幢、层等固定界限为基本单元分割,用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。鼓励各地建设高标准厂房和工业大厦,容积率在1.6以上、二层以上且带工业电梯的高标准厂房和工业大厦,可以按幢、层等为基本单元进行不动产首次登记。工业物业产权分割及分割转让时,不得将一宗土地分割为多宗土地,办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割、分割转让、抵押,但可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元进行分割、分割转让、抵押。

(二)依据《广东省人民政府办公厅关于促进医疗卫生与养老服务相结合的实施意见》(粤府办〔2016〕78号)等的规定,养老机构设置医疗机构,可将在项目中配套建设医疗服务设施相关要求作为土地出让条件,并明确不得分割转让。

(三)依据《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》(粤自然资规字〔2018〕4号)规定,各地自然资源主管部门在核发划拨决定书、签订出让合同和租赁合同时,明确规定或者约定:停车场建设土地使用权可以整体或整层转让和转租,单层停车场建设土地使用权不得再分割转让和分割转租;公共停车场车位及配建的附属经营设施不得对外销售、公共停车场车位不得固定出租。以出让或者租赁方式取得停车场建设土地使用权的,可以设定抵押权;以划拨方式取得停车场建设土地使用权设定抵押的,划拨建设土地使用权不得单独设定抵押权;设定不动产抵押权的停车场建设土地使用权以划拨方式取得的,应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后,抵押权人方可优先受偿。

(四)依据《广东省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发展的意见》(粤府〔2019〕28号)的规定,高新区内原土地权利人利用现有科研、工业用地建设孵化器项目该孵化器经规划部门同意分割后,其载体房屋可按幢、按层等固定界限为基本单元分割登记、转让和出租。

## 第七章 土地利用特殊政策

第三十二条(支持土地复合利用的情形)依据《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)的规定,鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器,供中小企业



进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。

依据《广东省人民政府办公厅印发关于支持铁路建设推进土地综合开发若干政策措施的通知》（粤府办〔2018〕36号）的规定，利用铁路项目红线范围内的用地进行地上、地下空间开发的，在符合规划和铁路项目安全需求的前提下，可兼容一定比例其他功能，并可分层设立建设用地使用权。

第三十三条（鼓励地下空间开发）依据《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（建城〔2016〕193号）和《广东省自然资源厅关于印发完善城市停车场用地配套政策若干措施的通知》（粤自然资规字〔2018〕4号）的规定，通过分层规划，利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。在符合相关规划和规范的前提下，既有住宅小区内增加停车设施建筑面积的，可不增收土地价款。利用自有用地和城市道路、公园绿地、广场等公共设施地下空间建设停车场，以出让等有偿方式供地的，可按地表出让建设用地使用权价格的一定比例确定出让底价，具体比例由各地根据实际情况确定。

第三十四条（“点状”供地）依据《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）的规定，探索针对乡村产业的省市县联动“点供”用地。依据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省促进全域旅游发展实施方案的通知》（粤府办〔2018〕27号）、《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发贯彻落实省委省政府工作部署实施乡村振兴战略若干用地政策措施（试行）的通知》（粤自然资规字〔2019〕1号）的规定，支持乡村旅游创新用地方式，对充分利用山水林田湖等自然风景资源、开发乡村旅游等旅游观光建设项目用地，可实行点状配套设施建设用地布局开发，按地块独立供地。

第三十五条（过渡期政策）对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的，时限及后续管理可参照《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）执行，时限起算时点应在设定过渡期政策相关文件有效期内。

自然资源主管部门应当做好相关起算时点和过渡期时间跨度的备案管理，过渡期临近结束时，应当提前通知存量房产、土地资源的使用方，掌握其继续使用房产、土地资源的意愿，做好政策服务。期满及涉及转让需以协议方式办理相关用地手续的，按《协议出让国有土地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规范（试行）》办理。

（一）依据《广东省人民政府关于印发广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕78号）、《广东省人民政府关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的实施意见》（粤府〔2018〕74号）的规定，制造业和外商投资企业利用存量工业房产发展



生产性服务业以及兴办创客空间、创新工场等众创空间的,可在5年内按原用途和土地权利类型使用土地;5年期满涉及转让需办理相关用地手续的,可按新用途、新权利类型及市场价以协议方式办理。

(二) 依据《广东省人民政府办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》(粤府办〔2018〕3号)的规定,利用社会闲置资源兴办养老服务机构,经有关部门批准临时改变建筑使用功能从事非营利性养老服务且连续经营1年以上的,5年内土地使用性质可暂不作变更。

(三) 依据《广东省人民政府关于深化制造业与互联网融合发展的实施意见》(粤府〔2016〕107号)的规定,利用存量房产和土地资源发展制造业与互联网融合新业态、兴办互联网众创空间的地区,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的5年过渡期政策。

(四) 依据《广东省推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动计划(2015-2020年)》(粤府函〔2015〕314号),支持以划拨方式取得土地的单位利用存量房产、原有土地兴办文化创意和设计服务,在符合城乡规划前提下,土地用途和使用权人可暂不变更,连续经营一年以上,符合划拨用地目录的,可按划拨土地办理用地手续;不符合划拨用地目录的,可采取协议出让方式办理用地手续。

(五) 依据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省推进电子商务与快递物流协同发展实施方案的通知》(粤府办〔2018〕35号)的规定,支持将工业旧厂房、仓库、闲置土地和存量土地资源用于发展电商快递物流,在不改变用地主体、规划条件的前提下,可在5年内保持土地原用途和权利类型不变,5年期满后需办理相关用地手续的,可采取协议方式办理。

(六) 依据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省支持社会力量提供多层次多样化医疗服务实施方案的通知》(粤府办〔2018〕5号)的规定,利用存量建设用地和现有空闲的厂房、学校、社区用房,经有关部门批准临时改变建筑使用功能设置非营利性医疗机构且连续经营一年以上的,五年内土地使用性质可暂不变更。

(七) 依据《广东省人民政府办公厅关于印发推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级实施方案的通知》(粤府办〔2016〕42号)的规定,在不改变用地主体、规划条件的前提下,各类市场主体利用存量房产、土地资源发展线上线下互动业务的,可在5年内保持土地原用途、权利类型不变,5年期满后确需办理变更手续的,按有关规定办理。

## 第八章 集体土地利用

第三十六条(使用集体建设用地的情形) 产业发展允许依法依规使用集体建设用地,其中佛山市南海区的集体经营性建设用地用于相关产业发展的按照农村土地制度改革试点政策规定执行。根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》(粤府令第100号)的规定,兴办各类工商企业(包括国有、集体、私营企业,个体工商户,外资投资企业,股份制企业,联营企业等)、兴办公共设施和公益事业、兴建农村村民住宅可以使用集体建设用地,但不得用于商品房地产开发建设和住宅建设,村民住宅用地使用权不得流转。

(一) 依据《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》(国办发〔2019〕5号)、《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》(国办发〔2016〕91号)和《广东省人民政府办公厅印发关于加快社会养老服务事业发展的意见的通知》(粤府办〔2012〕73号)、《广东省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》(粤府〔2015〕25号)、《广东省人民政府办公厅关于促进医疗卫生与养



老服务相结合的实施意见》(粤府办〔2016〕78号)等的规定,养老机构可依法依规使用农村集体建设用地发展养老服务设施。

(二)依据《国务院办公厅关于支持返乡下乡人员创业创新促进农村一二三产业融合发展的意见》(国办发〔2016〕84号)和《广东省人民政府办公厅关于推进我省农村一二三产业融合发展的实施意见》(粤府办〔2016〕127号)的规定,支持返乡下乡人员依托自有和闲置农房院落发展农家乐。在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下,允许返乡下乡人员和当地农民合作改建自住房。

(三)依据《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》(国土资规〔2017〕12号)和《广东省人民政府办公厅关于印发广东省促进全域旅游发展实施方案的通知》(粤府办〔2018〕27号)的规定,在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下,探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地,按照规划要求和用地标准,改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验活动场所。

(四)依据《国家发展改革委 财政部 人力资源社会保障部 自然资源部 生态环境部 住房城乡建设部 交通运输部 农业农村部 文化和旅游部 国家卫生健康委 人民银行 市场监管总局 银保监会关于印发促进乡村旅游发展提质升级行动方案(2018—2020年)的通知》(发改综合〔2018〕1465号)的规定,农村集体经济组织可以依法使用自有建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同参与乡村旅游基础设施建设。

(五)依据《关于促进乡村旅游可持续发展的指导意见》(文旅资源发〔2018〕98号)的规定,鼓励通过流转等方式取得属于文物建筑的农民房屋及宅基地使用权,统一保护开发利用。在充分保障农民宅基地用益物权的前提下,探索农村集体经济组织以出租、入股、合作等方式盘活利用闲置宅基地和农房,按照规划要求和用地标准,改造建设乡村旅游接待和活动场所。

(六)依据《国家旅游局 国家发展改革委 工业和信息化部 公安部 财政部 国土资源部 环境保护部 住房城乡建设部 交通运输部 国家工商总局 国家体育总局关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见》(旅发〔2016〕148号)的规定,选址在土地利用总体规划确定的城镇规划区外的自驾车旅居车营地,其公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区等功能区可与农村公益事业合并实施,依法使用集体建设用地。

(七)依据《广东省人民政府关于加快现代流通业发展的若干意见》(粤府〔2012〕138号)的规定,支持依法使用农村集体用地发展现代流通业。

(八)依据《广东省人民政府办公厅关于加快发展健身休闲产业的实施意见》(粤府办〔2017〕34号)的规定,支持农村集体经济组织自办或以土地使用权入股、联营等方式参与健身休闲项目。

(九)依据《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发贯彻落实省委省政府工作部署实施乡村振兴战略若干用地政策措施(试行)的通知》(粤自然资规字〔2019〕1号)的规定,在保障村民合法居住权的前提下,允许经农村土地综合整治、宅基地整理、村庄拆改等节约的农村集体建设用地采取入股、联营等方式,与其他单位和个人共办农业企业,建设农产品初加工、深加工、仓储和物流等设施,发展住宿、餐饮、停车场等乡村休闲旅游项目,以及非营利性养老产业和农村一、二、三产业融合项目。探索农村集体经济组



织以出租、合作、入股等方式盘活利用空闲农房及宅基地，兼顾古村落旅游开发与文化保护。严禁农村集体建设用地违法违规开发房地产或建私人庄园会所。

第三十七条（设施农用地）依据《国土资源部农业部关于进一步支持设施农业健康发展的通知》（国土资发〔2014〕127号），《国土资源部 国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规〔2017〕12号）的规定，直接用于或者服务于农业生产的设施用地，其性质属于农用地，按农用地管理，不需办理农用地转用审批手续。生产结束后，经营者应按要求进行土地复垦，占用耕地的应复垦为耕地。设施农用地具体划分为生产设施用地、附属设施用地以及配套设施用地。

（一）生产设施用地是指在设施农业项目区域内，直接用于农产品生产的设施用地。包括：

1. 工厂化作物栽培中有钢架结构的玻璃或PC板连栋温室用地等；
2. 规模化养殖中畜禽舍（含场区内通道）、畜禽有机物处置等生产设施及绿化隔离带用地；
3. 水产养殖池塘、工厂化养殖池和进排水渠道等水产养殖的生产设施用地；
4. 育种育苗场所、简易的生产看护房（单层，小于15平方米）用地等。
5. 蔬菜种植、烟草种植和茶园、橡胶园等农作物种植园的看护类管理房用地（单层、占地小于15平方米）

（二）附属设施用地是指直接用于设施农业项目的辅助生产的设施用地。包括：

1. 设施农业生产中必需配套的检验检疫监测、动植物疫病病虫害防控等技术设施以及必要管理用房用地；
2. 设施农业生产中必需配套的畜禽养殖粪便、污水等废弃物收集、存储、处理等环保设施用地，生物质（有机）肥料生产设施用地；
3. 设施农业生产中所必需的设备、原料、农产品临时存储、分拣包装场所用地，符合“农村道路”规定的场内道路等用地。
4. 临时性烤烟、炒茶、果蔬预冷、葡萄晾干等农产品晾晒、临时存储、分拣包装等初加工设施用地（原则上占地不得超过400平方米）

（三）配套设施用地是指由农业专业大户、家庭农场、农民专业合作社、农业企业等，从事规模化粮食生产所必需的配套设施用地。包括：晾晒场、粮食烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场所等用地。

各地应严格掌握上述要求，严禁随意扩大设施农用地范围，严禁擅自突破附属设施和配套设施用地规模，以下用地必须依法依规按建设用地进行管理：经营性粮食存储、加工和农机农资存放、维修场所；以农业为依托的休闲观光度假场所、各类庄园、酒庄、农家乐；以及各类农业园区中涉及建设永久性餐饮、住宿、会议、大型停车场、工厂化农产品加工、展销等用地。

设施建设应尽量利用荒山荒坡、滩涂等未利用地和低效闲置的土地，不占或少占耕地。确需占用耕地的，应尽量占用劣质耕地，避免滥占优质耕地，同时通过耕作层土壤剥离利用等工程技术等措施，尽量减少对耕作层的破坏。对于平原地区从事规模化粮食生产涉及的配套设施建设，选址确实难以安排在其他地类上、无法避开永久基本农田的，经县级自然资源部门会同农业部门组织论证，可占用永久基本农田。占用永久基本农田的，必须按数量相等、质量相当的原则和有关要求予以补划。各类畜禽养殖、水产养殖、工厂化作物栽培等设施建设禁止占用永久基本农田。



第三十八条 (国家支持发展产业项目的认定) 落实产业用地政策时, 对相关项目是否属于国家支持发展产业难以确认的, 市、县自然资源主管部门应会商产业主管部门, 对项目性质予以认定。

产业主管部门能够就上述事项提供文件依据的, 市、县自然资源主管部门应依据文件、按相关产业用地政策执行。产业主管部门不能就上述事项提供相应文件的, 市、县自然资源主管部门可在与产业主管部门商议达成共识的基础上, 共同提出对项目用地适用政策的建议, 报请有批准权的人民政府批准后实施。

### 第三十九条 (土地供应前置条件)

(一) 依据《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)和《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》(粤国土资规字〔2017〕2号)的规定, 对政策允许将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件的, 设置供应前置条件时, 市、县自然资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门, 书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等。市、县自然资源主管部门认为相关前置条件不影响公平、公正竞争的, 可以予以设置, 但必须在出让公告有关“申请人应具备的条件”里明确表述, 不得作出“详见其他文件、其他网站”等一般性表述, 并通过部门联动监管机制严格管理。在制定供地方案和签署供地文件时, 除将相关内容写入外, 还应当将提出前置条件部门出具的上述书面文件作为附件一并收入, 并在向土地供应集体决策机构汇报时专门作出说明。市、县自然资源主管部门应会同相关部门将项目用地产业发展承诺书作为签订土地供应合同前提条件的规定, 提醒提出关联条件部门监督承诺书履行情况。

(二) 依据《广东省人民政府办公厅印发关于支持铁路建设推进土地综合开发若干政策措施的通知》(粤府办〔2018〕36号)的规定, 新建铁路项目已确定投资主体但未确定土地综合开发权的, 如用地符合《划拨用地目录》, 可按划拨方式供应; 如不符合《划拨用地目录》, 采用招标拍卖挂牌方式供应, 并将统一联建的铁路站场、线路工程及相关规划条件、铁路建设要求作为取得土地的前提条件。供应既有铁路站场综合开发范围内的用地, 应将综合开发的规划要求和铁路建设要求一并纳入土地供应的前提条件。

(三) 依据《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅 广东省住房和城乡建设厅 广东省生态环境厅 广东省市场监督管理局关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》(粤自然资规字〔2019〕8号)的规定, 鼓励探索使用“标准地”模式出让国有工业用地, 可在完成相关区域评估的基础上, 将固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位排放标准、产业项目等指标作为必要条件进行出让。

第四十条 (历史遗留建设用地问题) 依据《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发〔2016〕147号)、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》(粤国土资规字〔2018〕3号)的规定, 实施“三旧”改造时, 涉及将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的, 改造方案报所在的市、县级人民政府审批, 土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。涉及完善土地征收手续的, 按照用地行为发生时间分类处理:

1. 用地行为发生在1986年12月31日之前的集体建设用地, 因改造需要必须征收为国有建设用地的, 参



照旧村庄集体建设用地转为国有建设用地方式办理。

2. 用地行为发生在 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间的, 依照 1988 年修订的土地管理法的相关规定, 落实处理 (处罚) 后按土地现状办理征收手续, 其中改造方案由地级以上市人民政府审批, 完善土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

3. 用地行为发生在 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间的, 依照 1998 年修订的土地管理法的相关规定, 落实处理 (处罚) 后按土地现状办理征收手续, 其中, 改造方案由地级以上市人民政府审批, 完善土地征收手续报地级以上市人民政府根据省人民政府委托进行审批。

农村集体土地完善建设用地手续后保留集体土地性质, 或国有土地完善建设用地手续的, 按照规定权限报所在的地级以上市人民政府审批, 并同步审批改造方案。

依据《广东省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发展的意见》(粤府〔2019〕28 号) 的规定, 高新区内符合“三旧”改造条件, 且改造后获地级以上市科技行政主管部门认定的孵化器、众创空间、新型研发机构、实验室等, 可按省“三旧”改造政策完善建设用地手续。

第四十一条 (卷宗与台账管理) 市、县自然资源主管部门要加强产业用地政策实施的服务和监管, 适用的产业用地政策文件应当纳入土地使用权供应档案卷宗长期妥善保存。根据需要建立产业用地政策适用项目台账, 记录项目基本情况、适用产业用地政策、供后投资建设情况、过渡期起始时间及期满处理情况等。

第四十二条 (落实批后监管责任) 市、县自然资源主管部门要加强与产业主管部门的协调配合, 依据土地供应合同、划拨决定书、产业主管部门出具的相关文件、前置条件文件、项目用地产业发展承诺书等约定的用地条件、用地责任、监管责任, 强化用地供后联合监管, 重大事项要及时向本级人民政府或相关机构报告。

## 附录

广东省产业用地政策实施工作指引 (2019 年版) 引用的相关文件清单 (略)

