

南海区现状工业用地“以增定改”工作指引

(征求意见稿)

根据《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市工业用地红线划定的通知》(佛府办〔2022〕179号)《佛山市自然资源局关于在“三旧”改造中切实加强工业用地“以增定改”的通知》(佛自然资通〔2022〕207号)和《佛山市自然资源局关于进一步加强工业用地“以增定改”的通知》(佛自然资通〔2023〕132号)等文件精神,在“三旧”改造中切实做好工业用地“以增定改”的要求,结合我区实际,特制定本工作指引。

一、总体要求

为保障全区工业用地红线划定规模应不低于190平方公里的要求,严格按照工业用地“以增定改”,有序推进全区工改其他用途项目,确保工业用地增量面积不低于减量面积,并进一步优化工业用地布局,推动现状零散、破碎、低效的工业用地向工业集聚区内进行腾挪集聚,以优质产业空间促进我区制造业高质量发展。

二、工业用地增量、减量面积定义

(一)工业用地增量面积是指位于城镇开发边界内,且未纳入南海区现状工业用地管理台账的新增工业用地或存量用地盘活为工业用途的面积。增量工业用地原则上应位于工业集聚区内。增量工业用地确因土地供应计划、规划实施等原因不在工业

集聚区范围内的，在符合环境保护要求的前提下，应紧邻工业集聚区或为达到一定规模且可以集中成片利用的存量用地。

（二）工业用地减量面积是指位于南海区现状工业用地管理台账内，因升级改造改为非工业用途，导致工业用地减少的面积。对于项目周边现状工业用地台账内出现工业用地偏小、形状不规整、难以独立开发等情况的，应结合项目实际情况将该类用地一并纳入项目“以增定改”或在当年年度落实增改平衡方案。

三、年度现状工业用地管理要求

年度现状工业用地管理台账由市自然资源局统计更新后下发，位于现状工业用地管理台账内的工业用地改为其他用途的（包括改为公服（A）、商服（B）、居住（R）、绿地（G）、仓储（W）、交通（S）、公用（U）等，“工改工”项目范围内的公益性用地除外），需落实“以增定改”。

（一）对“三旧”改造工改其他用途项目，须结合有关文件要求，按照年度计划、项目计划、项目实施、监督核查全链条动态监管，确保全区工业用地规模在升级改造中实现增改平衡。

（二）对非“三旧”改造工改其他用途项目，由区人民政府统一管理，具体由市自然资源局南海分局负责年度增改平衡总体核算。

四、区内平衡实施管理

（一）区级统筹工业用地平衡指标

对年度全区工业用地增量面积用于平衡工业用地减量面积，

形成工业用地平衡指标，设立区级工业用地周转“指标池”，由区人民政府统一管理，具体由市自然资源局南海分局组织实施。

（二）申请使用工业用地平衡指标情形

除按本工作指引第三点落实“以增定改”要求外，对位于现状工业用地管理台账内的工业用地改为商服（B）、居住（R）、仓储（W）的用地需由镇（街道）需向市自然资源局南海分局申请工业用地平衡指标（上述用途为主导功能用途）；符合上述条件但属于以下情形的项目用地，由区级统筹，无需申请工业用地平衡指标：

- 1、原证载用途为非工业，且控规功能与原证载用途一致项目；
- 2、保留集体性质的项目。

（三）工业用地平衡指标价格

“三旧”改造项目涉及工业用地减量的，各镇（街道）可申请本镇（街道）内产生的工业用地平衡指标，也可申请其他镇（街道）产生的工业用地平衡指标，原则上优先申请本镇（街道）内产生的工业用地平衡指标。工业用地平衡指标价格为 150 元/平方米（即 10 万元/亩）。

（四）承担主体和支付时间

工业用地平衡指标所需资金的承担主体为原土地权利人。属镇（街道）有偿收储的项目用地，承担主体为镇政府（街道办事处）。若有协议约定的，则从其约定。各类型项目用地在取得用

地清单或规划条件后，项目供地前由市自然资源南海分局出具工业用地平衡指标支付通知。工业用地平衡指标支付时间具体如下：

1. 挂账收储公开出让的“三旧”改造项目用地，工业用地平衡指标资金由区财政部门在土地出让金分成阶段直接核减原土地权利人（集体性质的为原土地所有权人，国有性质的为原土地使用权人）分成部分。

2. 有偿收储的“三旧”改造项目用地，工业用地平衡指标资金由区财政部门在土地出让金分成阶段直接一次性核减镇政府（街道办事处）分成部分。

3. 协议出让的“三旧”改造项目用地，由协议出让受让方在申请协议出让前支付工业用地平衡指标资金。

4. 以划拨方式供地的“三旧”改造项目用地，由划拨用地主体在申请划拨用地前支付工业用地平衡指标资金。

（五）支付流程

由承担主体凭工业用地平衡指标支付通知，提交申请表（详见附件1）至镇（街道）城市更新机构审核，待镇（街道）城市更新机构核查后报送至镇（街道）人民政府加具意见，并由镇（街道）人民政府上报至市自然资源局南海分局审核。经市自然资源局南海分局审核通过后，由承担主体缴纳工业用地平衡指标所需资金，承担主体凭缴纳凭证办理后续手续。

五、资金使用

工业用地平衡指标资金纳入南海区村级工业园改造提升扶持奖励资金池，用于奖励村级工业园改造提升认定项目和国有土地工业改造提升认定项目。

六、年度计划及需求

（一）梳理本年度增减量清单

每年度第四季度，由市自然资源局南海分局梳理本年度实际增减量，明确本年度总平衡台账。

（二）制定下一年度增改平衡年度计划

各镇（街道）依据镇（街道）内经济社会发展需要，统筹编制本镇（街道）工业用地增改平衡年度计划，分类制定项目清单台账（详见附件2），在每年12月15日前向市自然资源局南海分局报送下一年度计划项目增量清单、减量清单、区域平衡清单计划及矢量数据。市自然资源局南海分局根据各镇（街道）上报的工业用地增改平衡年度计划录入佛山市村级工业园信息化管理平台，并上报市自然资源局备案。

（三）定期评估

各镇（街道）实行半年评估机制，掌握工业用地增减量情况，每年6月底前将评估结果上报至市自然资源局南海分局，由市自然资源局南海分局统筹摸排工业用地增量能否满足工业用地“指标池”周转需求。

七、其他

本通知自印发之日起实施。本通知印发前已取得用地清单或

规划条件的地块，无需支付工业用地平衡指标资金。

- 附件：1. “三旧”改造项目工业用地平衡指标申请表
2. 年度计划管理模板

“三旧”改造项目工业用地平衡指标申请表

| | | | | |
|--------------|---|--|-------------------------------|--|
| 所属镇(街道) | | | | |
| 申请人 | | | | |
| 土地坐落 | | | | |
| 项目用地所在单元计划情况 | 城市更新单元计划批准文件 | | 批准时间 | |
| | 更新单元名称 | | 更新单元编号 | |
| | 单元计划项目压占2021年底现状工业用地管理台账面积(平方米) | | | |
| 项目用地改造方案情况 | 改造方案批复文件 | | 批准时间 | |
| | 改造方案项目压占2021年底现状工业用地管理台账面积(平方米) | | | |
| 绘图系列号 | | | | |
| 项目用地面积 | 平方米 | | | |
| 项目用地规划用途 | XXX 用地 (面积: XXX 平方米) XXX 用地 (面积: XXX 平方米) | | 项目用地压占2021年底现状工业用地管理台账面积(平方米) | |
| 申请项目供地方式 | <input type="checkbox"/> 公开出让 (<input type="checkbox"/> 挂账收储 <input type="checkbox"/> 有偿收储) <input type="checkbox"/> 协议出让 <input type="checkbox"/> 划拨 | | | |
| 计划供地时间 | 年 月 | | | |

| | | |
|-----------------------|--|--------------|
| 申报项目购买 工业用地指标 | 土地使用权人 | |
| 申请项目工业 用地指标情况 | 标准 | 150 元/平方米 |
| | 面积 (保留小数点后两位) | 镇内: _____平方米 |
| | | 镇外: _____平方米 |
| | | 合计: _____平方米 |
| 总金额 | _____元 | |
| 申请人 | <p>本项目用地由于项目压占 2021 年底现状工业用地管理台账面积 xxx 平方米, 需由 xxx 主体申请工业用地增量指标 xxx 平方米, 共 xxx 元。上述工业用地增量指标资金拟在土地出让分成阶段直接核减 xxx 分成部分 (在出让/划拨前直接支付)。</p> <p>法定代表人签名: _____ (盖章) 日期: 20 ____ 年 ____ 月 ____ 日</p> | |
| 镇(街道)城 市更新机构意 见 | <p>情况属实, 拟同意申请人意见。</p> <p>经办人签名: _____</p> <p>部门负责人签名: _____ (盖章) 日期: 20 ____ 年 ____ 月 ____ 日</p> | |
| 镇人民政府 (街道办事处) 意见 | <p>同意上报区级部门审批。</p> <p>分管领导签名: _____ (盖章) 日期: 20 ____ 年 ____ 月 ____ 日</p> | |
| 备注: | | |

注: 本表格双面打印, 一式两份

附件 2：年度计划管理模板

1. 年度计划增量清单

| 南海区 XX 镇（街道）“三旧”改造项目工业用地增改平衡 × × 年度计划项目增量清单 | | | | | |
|--|------|----|---------------|-------------------|------------|
| 序号 | 项目名称 | 位置 | 项目面积 (平方米) | 本年度拟增量 面积(平方米) | 供地时间 计划 |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| ... | | | | | |
| 合计 | / | / | | | / |

2. 年度计划减量清单

| 南海区 XX 镇（街道）“三旧”改造项目工业用地增改平衡 × × 年度计划项目减量清单 | | | | | |
|--|------|----|---------------|-------------------|------------|
| 序号 | 项目名称 | 位置 | 项目面积 (平方米) | 本年度拟减量 面积(平方米) | 供地时间 计划 |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| ... | | | | | |
| 合计 | / | / | | | / |

3. 年度计划区域平衡清单

| 南海区 XX 镇（街道）“三旧”改造项目工业用地增改平衡 × × 年度计划区域平衡清单 | | | | |
|--|------|----------------|----------------|--------------------------|
| 序号 | 镇街名称 | 拟增量面积 (平方米) | 拟减量面积 (平方米) | 拟跨镇（街道） 平衡面积 (平方米) |
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| ... | | | | |
| 全区 合计 | / | | | |

填表说明：

- 1、各镇（街道）拟增量工业用地不应小于拟减量工业用地，因现状条件确实无法满足的，可跨镇街平衡；
- 2、供地时间计划：已供地未竣工的，填写实际供地时间；未供地的，填写预计年份。