

潮州市优先发展产业项目用地供应 管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实党的二十大精神，加快优先发展产业项目用地供应，推动我市经济高质量发展，根据有关法律法规及规章，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市行政辖区内优先发展产业项目的供地和用地行为。

第三条 本办法所称的优先发展产业项目，是指在市人民政府公布的优先发展产业目录范围内，对我市经济社会发展有重要促进作用，有利于节约资源、保护环境、产业结构优化升级，以先进制造业和现代服务业等为核心的产业项目。

优先发展产业项目用地，是指用于优先发展产业项目的工业用地、新型产业用地、公用设施用地、物流仓储用地、商业用地，以及引进社会投资，用于产业化经营项目的文化设施用地、社会福利用地、医疗卫生用地、教育用地、科研用地等。

第四条 优先发展产业项目用地供应应当遵循以下原则：

（一）坚持市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥

政府引导作用。

（二）坚持节约集约用地。

（三）坚持公开、公平、公正。

（四）坚持产业用地供应与产业导向相适应。

第五条 市各产业主管部门负责制订本行业优先发展产业项目的认定标准、扶持措施、监管意见和监管协议参考文本，报市人民政府同意后实施。

市自然资源主管部门负责统筹全市优先发展产业项目用地供应管理的政策制订、统筹指导、情况汇总、政策解释等工作，并定期对用地办法进行评估。

第二章 优先发展产业项目认定

第六条 优先发展产业目录是优先发展产业项目认定的重要依据，由市发展改革主管部门会同市有关行政主管部门及县区人民政府（管委会）组织拟定，报市人民政府批准后公布实施。优先发展产业目录实行动态管理，适时更新。

第七条 优先发展产业项目实行认定申报制度，县区人民政府、凤泉湖高新区管委会确定认定方案并组织认定。

第八条 优先发展产业项目认定方案应当包括以下内容：

（一）项目名称及项目投资者，项目必要性、可行性、选址、建设内容和建设规模等材料。其中，项目必要性应含项目投资者在我市已有的用地开发、利用情况和再次供地的理由；可行性应含项目建设规模与意向用地单位实力相匹配的有关说明、市场需求和项目在产业链中的地位作用等。

(二) 项目的开工时间、竣工时间、投产时间、投资强度、亩均高质量发展贡献、能效要求等；

工业项目还应包括生产工艺、生产流程、生产设备、产业标准、产品品质要求等；

其它项目须按产业要求提供必要的建设标准。

(三) 用地规模、用地功能、土地供应方式、期限、权利限制及竞买资格条件等；

(四) 环境保护要求；

(五) 产业项目监管协议；

(六) 其它相关事项。

第九条 项目投资者向项目拟落地的县区人民政府、凤泉湖高新区管委会申请启动优先发展产业项目认定。

第十条 项目拟落地的县区人民政府、凤泉湖高新区管委会应在3个工作日内就项目是否符合《潮州市优先发展产业目录》进行初审。对通过初审的项目，应在5个工作日内拟定认定方案，并视项目具体情况征求各相关单位意见，各相关单位应在5个工作日内反馈书面意见。

发展改革部门应就项目投资者的信用情况提出意见；自然资源部门就意向用地单位在我市已有用地情况、项目选址、土地供应方式及供应条件等提出意见；生态环境部门就项目的环境影响提出意见；应急管理部门就项目的安全生产提出意见；城管执法部门就项目的给排水配套提出意见；司法行政部门就认定过程是否符合相关法律法规提出意见。

引进医疗卫生和教育项目的，医疗卫生和教育主管部门

应分别根据项目落地片区的医疗卫生和办学需求情况提出倾向性意见。

第十一条 项目拟落地的县区人民政府、凤泉湖高新区管委会综合各部门意见后出具项目认定批复。

对用地规模 100 亩以上、用地规模 15 亩以下和此前已有项目落地我市的优先发展产业项目批复前须报市产业主管部门备案。

第三章 用地供应

第十二条 拟供应的优先发展产业项目用地应当为权属清晰的国有土地，安置补偿须落实到位，并原则上具备开工开发所需的道路、供水、供电及场地平整等基本条件（含临时道路、临时供水、临时供电）。

第十三条 自然资源部门根据审定的认定方案及有关土地管理法规等，拟订国有建设用地使用权供应方案。

土地供应方案应当包括以下内容：

- （一）产业准入条件；
- （二）拟供应地块的界址、空间范围；
- （三）规划设计条件、使用期限、开竣工期限、权利限制等土地利用要求；
- （四）土地供应方式；
- （五）出让底价（起始价）、投标（竞买）保证金数额、付款方式；
- （六）环境保护要求；
- （七）涉及用途拟变更为公共管理与公共服务用地的，

需提供土壤污染状况调查报告；

（八）产业项目监管协议；

（九）其他需要明确的事项。

第十四条 经认定的优先发展产业项目，用地出让底价可按照不低于出让地块所在地级别基准地价的 70% 出让。如该优先发展产业项目对应上级相关土地出让价格有更优惠政策的，从其规定。

第十五条 湘桥区范围内土地供应方案由市人民政府审定；潮安区、饶平县人民政府分别审定其辖区内土地供应方案；凤泉湖高新区管委会根据市政府的授权，审定其辖区内土地供应方案。经审定供应方案的土地，应当通过潮州市公共资源交易中心国土资源网上交易系统以招标、拍卖、挂牌等方式公开供应。

第十六条 土地竞买资格审查应以经审定的认定方案为依据。

产业项目监管协议应当与土地供应方案一并公告。县区人民政府、凤泉湖高新区管委会应当就竞买资格条件和产业项目监管协议有关内容接受公众咨询。

第十七条 在项目用地成交之日起 5 个工作日内，项目投资者与自然资源部门签订《成交确认书》，并在后续 5 个工作日内，签订土地出让合同。

产业项目监管协议应当作为土地出让合同的附件。

第十八条 土地出让合同签订后，发展改革、自然资源、住房城乡建设、生态环境、应急管理、产业主管等部门应主动指

导项目投资者办理项目立项、规划许可、施工许可、环评等相关审批手续。

第十九条 人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权，次受让人应当承接原国有建设用地使用权出让合同及产业项目监管协议规定的受让人责任及义务，原国有建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。

第四章 产业项目监管

第二十条 优先发展产业项目投资者应当在认定批复后5个工作日内与项目拟落地的县区人民政府、凤泉湖高新区管委会签订产业项目监管协议。

第二十一条 产业项目监管协议根据落地项目实际情况，一般应当包括产业准入条件、开工时间、竣工时间、投产时间、投资强度、亩均高质量发展贡献、能效要求、环保措施、股权变更约束、退出机制、奖励措施和违约责任等相关条款，明确具体考核指标。

第二十二条 县区人民政府、凤泉湖高新区管委会作为优先发展产业项目监管责任主体，应根据产业项目监管协议对用地企业的履约情况定期或不定期核查，实行全方位监管。要按照完整宗地开工、竣工、投产、投资强度、亩均高质量发展贡献水平等不同阶段进行考核，并按照所属行业优先发展产业项目扶持措施和监管指导意见给予奖励或处罚。

第二十三条 项目投资者因自身原因终止项目投资建设，提出终止履行土地供应合同并申请退还土地的，经原批准土地供应方案的批准机关批准后，按以下约定，退还部分

建设用地出让价款（不计利息），收回建设用地：

（一）超过土地供应合同约定的开工建设时间未满1年向出让人提出申请的，扣除出让合同定金后，退还投资者已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）超过土地供应合同约定的开工建设时间1年但未满2年向出让人提出申请的，按照规定征收土地闲置费后，将土地出让价款扣除合同定金后退还投资者。

第二十四条 在按土地供应合同约定投产之后，投资者因自身原因无法运营，可以申请解除土地供应合同。自然资源主管部门可以按照约定终止土地供应合同，收回建设用地，依合同约定扣除违约金后，返还剩余年期土地出让价款。

第二十五条 项目投资者如有违反法律法规、《国有建设用地使用权出让合同》和产业项目监管协议约定的，县区人民政府、凤泉湖高新区管委会依法依规处置，并将其纳入信用记录，向社会公布。

第五章 责任追究

第二十六条 竞买申请人采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞买资格的，取消竞买资格并予以公告；已被确定为竞得人的，宣布竞标结果无效，已缴纳的保证金不予退还；已签订土地供应合同的，依法解除合同，无偿收回建设用地，并追究违约责任。

第二十七条 竞得人不按照规定签订成交确认书、土地出让合同的，取消竞得资格并予以公告，竞买保证金不予退还。

竞得人签订土地出让合同后不能按时缴清地价款的，依法解除合同，收回建设用地，竞得人应当按照合同约定承担违约责任。

第二十八条 在产业用地供应过程中，政府有关职能部门、管理机构及其工作人员未按照规定履行职责或者有违反法律、法规、规章规定行为的，依照有关规定追究相关责任人的责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第二十九条 已出让的优先发展产业项目用地，如在执行中发生与本办法的规定相冲突情形的，按照已签订的国有建设用地使用权出让合同、产业项目监管协议执行。

第三十条 本办法由市发展和改革局负责解释。

第三十一条 本办法自公布之日起施行，有效期3年，市人民政府可视情况修订。《潮州市优先发展产业项目用地供应管理办法》（潮府规〔2023〕4号）同时废止。