

广西壮族自治区人民政府办公厅 关于提高工业用地利用效率的指导意见 (桂政办发〔2023〕29号)

各市、县人民政府，自治区人民政府各组成部门、各直属机构：

为进一步提高工业用地利用效率，促进工业高质量发展，经自治区人民政府同意，现提出以下意见。

一、总体要求

(一) 指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记对广西“五个更大”重要要求、视察广西“4·27”重要讲话和对广西工作系列重要指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，紧紧围绕高质量发展，着力提高工业用地利用效率，持续加大批而未供工业用地盘活力度，加快闲置工业用地处置利用，助推我区工业高质量发展。

(二) 工作目标。

到2025年，全区工业用地粗放低效利用态势得到有效扭转，工业用地和产业园区范围内工业用地平均供地率分别达70%以上和83%以上，工业用地闲置土地发生率低于2.5%，国家级和自治区级开发区工业用地固定资产投资强度平均水平分别达到11530万元/公顷和10500万元/公顷，单位工业用地工业增加值达到730万元/公顷。

二、引导工业项目集聚发展

(三) 强化国土空间规划引领。各级人民政府要充分发挥国土空间规划的战略引领和统筹协调作用，紧紧围绕落实国家及自治区重大战略和重大项目建设，依据国家和自治区产业发展目标和政策导向，充分发挥各地比较优势，围绕加快建设现代化产业体系，做强龙头、延链补链、打造集群，科学编制国土空间规划和产业发展规划，科学谋划产业发展重点和方向，优化国土空间开发保护新格局。各地统筹存量工业用地和新增工业用地，在国土空间规划中统筹确定工业用地合理规模和布局，并为未来发展做好战略预留。除安全生产、工艺技术、环境保护等特殊要求外，新建工业项目和经批准实施易地搬迁的工业项目应当入园入区，并在城镇开发边界内布局。各地应积极研究制定园区外企业入园入区的相关优惠政策，推动工业项目入园入区建设。

(四) 优化园区用地布局。各类产业园区用地应按照“用地集约、布局集中、产业集聚、留住人才”的原则，在国土空间规划的指导和约束下科学规划

布局以工业用地为主的各类用地。产业园区内办公、居住、生活配套设施用地应统一规划、集中布局、共享共用，鼓励将产业园区中各工业项目的配套设施比例对应的用地面积或建筑面积集中起来统一集约建设，其中居住设施主要建设宿舍型保障性租赁住房。在符合国土空间规划和绿地建设有关标准规范的前提下，各类产业园区的绿地应整体统筹布局，工业企业内部一般不得安排非安全生产、环境保护必需的绿地。各市人民政府应制定利用地下空间开发建设的地价优惠政策，鼓励工业用地上下空间综合利用，工业用地范围内单层建筑层高超过 8 米的，容积率按双倍计算。

（五）支持中小微企业集聚发展。各级人民政府要在市场调查分析的基础上，提出年度工业项目标准厂房建设计划，由本级自然资源主管部门在年度建设用地供应计划中安排，保障中小微企业生产空间。标准厂房用地可按规定采取出让、租赁、作价出资（入股）、先租后让、弹性年期出让等多种方式供应，具体操作细则由各市人民政府结合实际制定。各地应在标准厂房供地方案中明确主导产业方向，引导产业链上下游中小微企业集聚发展，鼓励建设三层及以上多层厂房。标准厂房建筑形态应符合工业项目的层高、载荷、安全、消防、单套最小建筑面积等要求，不得采用住宅类建筑的套型平面、建筑布局 and 外观形态。

三、规范新增工业用地供给

（六）落实工业用地控制指标。建设项目用地预审、建设用地审批、出具规划条件等应严格落实工业用地控制指标要求。在符合安全生产要求等前提下，新上工业项目的容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、投资强度、产出强度、地均税收等指标应优于自治区自然资源厅等六部门《关于印发〈广西壮族自治区建设用地控制指标（2021 年修订）〉的通知》（桂自然资发〔2021〕81 号）中《广西工业项目建设用地控制指标》的要求。国家乡村振兴重点帮扶县与原深度贫困地区的工业项目可不受《广西工业项目建设用地控制指标》中投资强度控制指标约束。

（七）创新工业供地方式。在国家级和自治区级产业园区中推行工业项目“标准地”供应，可在供地条件中设定固定资产投资强度、地均税收、单位能耗指标、就业贡献、研发经费投入强度等控制指标，综合确定合理可行的规划条件及控制指标，纳入供地方案。推行“带项目”有偿出让方式供应土地，对招商引资的工业项目，各级人民政府要指定专门的部门或机构对项目的必要性、可行性、建设内容、建设规模等进行论证，依法明确产业准入条件、申请人应具备的条件、履约监管要求、产业监管协议等，由市、县自然资源主管部门纳入供地方案。

（八）积极实施工业增容。鼓励各地在《广西工业项目建设用地控制指标》的基础上进一步提高工业用地容积率，除位于特殊区域内或安全、消防等有特殊规定的项目外，新型工业用地容积率应按照不低于 2.0 设置，一类工业用地容积率应按照不低于 1.5 设置，二类、三类工业用地容积率应按照不低于 1.2 设置，生产工艺有特殊要求的工业用地容积率应按照不低于 0.8 设置。

四、推动存量工业用地效率提升

（九）鼓励低效工业用地扩容增效。在符合国土空间规划、不改变原用途的前提下，工业项目在原工业用地范围内新建、改建、扩建，且建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重等指标符合《广西工业项目建设用地控制指标》的，其提高容积率、增加建筑面积部分不再增收土地出让金；原划拨工业用地提高容积率的，补办出让或租赁手续时，可以按原批准容积率条件评估并收取土地出让金或租金。各级人民政府应组织工业和信息化、自然资源、住房城乡建设等部门制定低效工业用地认定标准；被认定为低效工业用地的，应通过增资技改、搬迁改造、与其他企业兼并重组、引入政府鼓励的产业、停产关闭、收储收回等方式依法依规进行处置。逐步推行产业园区“亩均效益”综合评价机制，通过资源要素差异化配置，依法淘汰产出效益差的企业，提高产业园区投入产出效益。

（十）加快处置批而未供工业用地。各级人民政府要积极探索合理、规范、多元的被征地农民保障机制，支持和鼓励被征地农村集体经济组织参与征地安置工作，推广土地征收“净地交付”新模式，着力破解工业用地因“征地难”而无法及时供地的问题。要强化招商引资工作，加大产业链招商力度，制定倾斜支持政策促进工业项目组团发展，加快消化已达供地条件的工业用地。农用地转用或土地征收经依法批准后，两年内未用地或未实施征地补偿安置方案的，农用地转用或土地征收批准文件自动失效。

（十一）推动闲置工业用地利用。除按法律法规规定、合同约定应收回的情形外，鼓励通过依法转让、合作开发等方式盘活利用闲置工业用地。经认定为闲置的工业用地需转让建设用地使用权的，在依法完成闲置土地处置的前提下，可先签订转让合同，办理交易鉴证或不动产预告登记。受让方可凭交易鉴证材料或不动产预告登记证明办理项目规划、建设、环评、消防等审批手续，待开发投资总额达到法定要求时，再依法办理不动产转移登记。

五、强化工业用地监管

（十二）夯实履约监管责任。加强项目履约管理，强化对招商引资项目实施情况的监管，将项目投入产出的要求纳入招商引资协议。对新上的工业项目，各级人民政府或产业园区管理机构应与工业用地受让（承租）方签订项目监管协议，明确项目投入产出、环境保护、安全管控、项目退出等内容，作为土地有偿使用合同的附件，相关主管部门要按照“谁提出、谁监管、谁负责”的原则对约定事项实行全周期管理。建设用地使用权发生转让的，土地有偿使用合同或项目监管协议载明的权利、义务随之转移。

（十三）探索建立信用约束机制。按照“谁提出、谁监管、谁负责”原则，对企业投资工业项目的承诺信息和履约情况进行归集、记录、评价和应用，适时建立企业投资工业项目用地信用档案，纳入各级信用信息共享平台，对失信市场主体依法依规实施信用惩戒，对信用等级高的市场主体探索实施金融、审批等方面的激励措施。

（十四）加强开发区节约集约用地评价。全面开展开发区土地集约利用评价监测，从2023年起，全区国家级和自治区级开发区要全面开展土地集约利用评价监测，2024年扩大到全部A、B、C类产业园区，对不开展评价的产业园区，5年内不予支持升级扩区。各产业园区管理机构应规范数据采集渠道，明确数据填报责任，按照统计法有关要求加强评价数据管理，确保评价监测成果客观公正；自治区自然资源厅要优化评价监测指标体系，将开发区闲置土地发生率、单位工业用地工业增加值纳入评价监测内容。推进产业园区“亩均效益”综合评价机制，完善工业用地“亩均效益”综合评价指标体系，建立产业大数据综合评价及分析管理平台，定期分析工业项目产出效益，评估建设用地使用权出让合同和投入产出监管协议约定的其他指标完成情况，评价园区土地利用总体效率。

六、强化措施保障

（十五）加强组织领导。自治区层面在广西推进产业振兴三年行动指挥部架构下成立提高工业土地利用效率工作专班，由自治区自然资源厅牵头负责，建立自治区工业项目用地协调联动机制，统筹开展工业土地利用效率提升工作，定期研究解决全区工业用地相关问题；各级人民政府应加强组织领导，协调解决市、县层面工业用地问题，确保提升工业土地利用效率工作取得实实在在成效。

（十六）强化评价考核结果应用。将提高工业土地利用效率相关指标纳入自治区重点开发区绩效考核指标体系，对各市进行年度考核，考核结果作为自治区相关部门给予激励政策、支持园区基础设施和重大产业项目建设、能耗指标、用地指标等要素差别化配置政策的依据。年度土地集约利用评价监测结果排名靠后、相关指标达不到西部地区平均水平的开发区，由广西推进产业振兴三年行动指挥部约谈所在市分管负责人和开发区主要负责人。

（十七）加强宣传引导。各市、县（市、区）和产业园区应创新方式方法，积极研究利用工业节地技术和节地模式，总结推广盘活利用存量工业用地的成功做法和典型经验。加大对提高工业土地利用效率政策的宣传力度，引导全社会树立“节约优先、保护优先”的理念，努力营造全社会重视和支持土地节约集约利用工作的良好氛围。

本意见自印发之日起施行，有效期3年。

2023年6月17日

（此件公开发布）