

# 中山市自然资源局

中山自然资函〔2023〕314号

## 关于支持商业、住宅用地改变土地用途 为工业用地的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市各有关单位：

为进一步拓展产业发展空间，强化土地资源节约集约利用。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》及《闲置土地处置办法》等有关法律法规，中山市规划条件管理及“三旧”改造（城市更新）等政策规定，结合实际，经市政府同意，现制定有关鼓励政策并通知如下。

### 一、适用范围

本市行政区域范围内，已合法办理不动产登记的商业、住宅用地（公开出让用地除外），同时符合下列要求：

- 符合规划要求或可规划调整情形。
- 用地权属清晰、无争议。
- 具备基本的开发条件。

### 二、鼓励政策

符合上述要求的用地，申请改变土地用途为工业用地，可享受如下优惠政策：

- 对原由工业用地转为商业、住宅用地，申请调回工业用

地的情形给予补贴。

原由工业用地经批准改变用途后形成的商业、住宅用地，现土地使用权人申请调整用途回工业用地的，将原改变土地用途时已补缴的土地价款数额，作为本次土地用途改变的补贴发放给土地使用权人。其中，补贴的具体金额核算，采用土地使用权人提供价款凭证、镇街收集、自然资源局和财政局共同审查核实、土委会审定的方式进行。

## （二）支持推动高标准厂房开发建设。

支持土地使用权人改变土地用途后实施高标准厂房建设，不受土地面积限制，在以下方面予以政策支持：

### 1. 优化自持比例和物业分割销售。

新建高标准厂房入驻企业为我市优先发展企业或亩均税收贡献不低于 30 万/亩的，土地使用权人自持比例可降低至确权登记总建筑面积的 20%；在满足独立使用和消防安全的基础上，可按照单元面积不少于 300 平方米进行分割。受让人主体须为企业，且受让后自完成登记之日起 5 年内不得申请转让；行政办公和生活配套设施用房可以按照不高于厂房分割或分割销售的比例，随厂房一并分割、分割销售或抵押。

### 2. 提升行政办公和生活配套设施占比。

新建高标准厂房在行政办公和生活配套设施用地面积占比不超过 7%的前提下，允许将计容建筑面积占比提高到 20%。

### 3. 入驻企业亩均贡献作阶梯式奖励。

新建或局部改建形成的高标准厂房，在满足规划条件要求

后，可以在竣工验收后（综合验收备案）第二年起5年内（按自然年度），视用地范围内入驻企业的亩均贡献作阶梯式奖励。

其中，亩均贡献30万元以上不足40万元的，每亩用地奖励6万元；以此为基础，亩均贡献每增加10万元的，每亩用地增加奖励3万元。财政奖励连续5年，不设奖励封顶值。

### （三）支持闲置土地加快处置。

1. 对政府原因导致土地闲置的，由属地镇街调查核实后出具书面意见，说明导致土地闲置的政府原因，拟定闲置土地政府原因解决方案，住宅用地提交市土地管理委员会审议，商业用地由镇街闲置土地处置联席会审议。

2. 对土地使用权人自身原因导致土地闲置的，按照协议出让价款的20%缴纳土地闲置费，如出让合同约定价款不明确，按现行基准地价区片价的20%缴纳土地闲置费。

## 三、办理程序

### （一）提出申请。

土地使用权人向属地自然资源分局提交改变土地用途的书面申请及必要材料。

### （二）初步审查。

符合规划要求的，属地自然资源分局对用地规划条件变更批复书及三线图进行公示。

符合规划调整情形的，镇街按照规定开展控规调整或局部修改，经市政府批准实施后参照前者办理规划相关事宜。

### （三）上报审核。

市自然资源局复审此次改变土地用途的用地信息，同时会同市财政局核实补贴金额等事项，待初审公示材料无异议后，一并报市土地管理委员会集体审议。

#### （四）签订协议。

市自然资源局组织地价评估并确定应补缴的地价，拟定出让方案，报市政府审批同意后与土地使用权人签订土地使用权出让合同变更协议。

#### （五）产权登记。

土地使用权人缴纳相关税费后，市自然资源局办理不动产登记。

#### （六）补贴发放。

符合调回工业用地情形的，土地使用权人凭新领取的不动产权登记证书，向属地镇街申请领取补贴。

### 四、工作要求

#### （一）高度重视，推动优惠政策落地。

镇街要高度重视，主动向符合条件的土地使用权人进行政策宣讲，为企业、群众提供导办咨询，有明确意向的，落实专人进行跟踪指导，确保各项政策落实到位；自然资源管理部门、产业主管部门和招商引资部门要加强与镇街的沟通协作，建立常态化沟通协调机制，共同推进存量低效建设用地再开发。

#### （二）优化程序，促进审批效率提高。

推进规划管理效率提速，对于处在国土空间总体规划编制过渡期内的，符合国土空间总体规划方案视为符合规划要求；对于符合控规一般修改或局部调整等情形的，镇街应提前谋划，合理安排工

作节点，自然资源部门应积极配合开展方案论证分析及报批入库工作，推动控规方案成果早日公布实施。

**（三）严格监管，推动项目动工开发。**

镇街要落实属地主体责任，建立“属地落实、部门协同、上下联动”的工作格局，严格监督土地开发利用及规划实施情况，按合同约定条款对开发建设情况进行监管和考核评价，对未按照约定时间动工开发的，镇街应提前提醒督促、跟踪落实管理，推动用地按期开发建设，早日实现项目竣工达产。

本通知自印发之日起施行。本通知印发施行后经市土地管理委员会审议通过的商业、住宅用地改变土地用途为工业的用地可适用本通知的规定；本通知印发施行前已申请办理商业、住宅用地改变土地用途为工业的用地，可适用本通知除第二点第（一）项以外的其他规定。

中山市自然资源局

2023年4月10日

（联系人：唐彬尧，联系电话：88307295）

**公开方式：主动公开**