

新快观察



■增城区第三宗集体经营性建设用地。

近日,新快报记者从广州市规划和自然资源局获悉,广州市增城区集体经营性建设用地入市工作再度迈出创新步伐,增城区第三宗集体经营性建设用地——位于小楼镇青迳村的一类工业用地,在公开挂牌后顺利成交,由一家生物科技企业竞得。与此前入市地块相比,此次入市首次创新采用了“30年弹性年期出让”模式。有关负责人表示,通过“弹性出让”机制创新与历史遗留问题的协同解决,广州市正逐步构建起一套更加市场化、更具包容性的农村集体土地入市体系。

■采写:新快报记者 陈慕媛

■图片:广州市规划和自然资源局提供

30年弹性年期出让落地广州,
土地政策创新为产业“减负松绑”

从50年到30年? 广州量身定供地背后有啥逻辑!

增城区 大幅降低企业前期的用地成本

增城区第三宗集体经营性建设用地拟建设实验动物养殖基地,是增城区深化农村土地制度改革、以土地要素精准供给赋能新兴产业发展的又一重要实践。与此前入市地块相比,此次入市在解决历史遗留问题的基础上,首次创新采用了“30年弹性年期出让”模式,为降低企业成本、提高土地利用效率提供了新范本。

此次关键点在于出让年限的设定。地块并未沿用工业用地最高50年的出让年限,而是结合产业发展实际,设定为30年。这是增城区在集体经营性建设用地入市过程中首次尝试弹性年期出让。

这一实践背后,是广州市对产业用地弹性供应的系统性政策支撑——《广州市规划和自然资源局关于进一步支持探索产业用地弹性供应有关工作的通知》明确,工业用地可采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应;《广州市工业用地使用权长期租赁、先租后让和弹性年期出让实施办法的通知》规定:弹性年期一般不低于20年、不超过法定最

高年限(50年),出让起始价按比例计算,即(弹性出让年期÷50)×市场评估总价,这为增城区此次30年弹性年期出让提供了明确的政策依据和操作标准。

据介绍,这一创新举措为企业“减负松绑”,精准回应了企业在发展初期的核心诉求。对于处于成长期的生物科技企业而言,“弹性出让”大幅降低企业前期的用地成本,将更多资金用于研发和生产。

此举也避免了因过长出让年限可能导致的土地资源沉淀,提高了土地要素的周转率和配置效率,推动土地资源更加精准、灵活地匹配产业发展的生命周期和实际需求。此次入市的另一大亮点在于成功衔接了历史建设用地确权工作,为解决历史遗留的用地手续问题开辟了合规路径。

有关负责人指出,项目落地后,不仅能填补粤港澳大湾区生物医药产业对高质量实验动物日益增长的市场需求,还将进一步完善增城区的生物医药产业链条,带动相关配套产业发展,对优化区域产业结构、提升经济竞争力、增加村民就业岗位具有积极意义。

南沙区 从3个月动工到国家级入选

其实,广州在土地政策创新上的探索并非孤例,增城区以弹性出让为突破口的系列实践,正与南沙区的同类创新形成呼应,共同勾勒出全市土地要素改革的协同脉络。

今年初,自然资源部汇编形成《支持新产业新业态发展的规划和土地政策创新案例集(第一批)》,收录北京、上海、广州、深圳等11个城市的19项创新实践。广州市南沙区“创新产业用地弹性年期供应模式赋能高新技术企业增产扩产”案例成功入选,成为广东省三大入选案例之一,为全国规划和土地政策创新提供南沙经验。

聚焦“适配产业周期、降低用地成本、高效资源配置”,南沙区在芬尼科技总部项目中创新实施弹性年期土地供应模式,为企业省下用地成本近3000万元。项目从拿地到动工仅用时3个月,为企业抢占市场先机赢得宝贵时间。

据介绍,作为国家级高新技术企业,2024年,这家企业计划在南沙区大岗穗

港制造基地建设总部及扩产项目,但传统工业用地长期出让模式存在成本高、周转慢等问题,难以匹配其轻资产、快扩张的发展需求。

为此,南沙区精准对接企业,依托产业用地弹性供应政策,建立弹性年期研判机制,提供“一对一”管家式服务,推动项目迅速落地。广州市规划和自然资源局南沙区分局联动区工信局、大岗镇政府,研判企业所属热泵产业链特点与生命周期,结合诉求,最终确定弹性出让约4.36公顷一类工业用地,容积率弹性设定为2.0至4.0,可建设约17.46万平方米产业空间。通过全链条服务,南沙统筹解决报建、审批、开工等环节问题,实现项目3个月动工。

南沙案例的入选,彰显广州在以规划与土地政策支撑新质生产力培育、提升国土空间治理现代化水平等方面的先行探索,为区域经济高质量发展持续注入空间动能。

专家声音

量身定供地

实现了“以时间换成本”的市场化调节

中国国际经济交流中心理事、广东省地产商会副会长兼政策研究院院长曹志伟表示,弹性年期出让的本质,是通过缩短土地使用年限来破解传统出让模式的困局。核心价值在于降低企业初始用地成本、缓解资金压力,为企业“减负松绑”。

他谈到,增城与南沙的实践表明,弹性出让可作为破解历史遗留问题、加速项目落地的“手术刀”,为全国探索存量用地盘活、产业用地更新提供了可复制的“广州样本”。这也是市场化配置的关键一步。通过弹性年期使得土地

供应更贴近企业真实需求与市场波动,实现了“以时间换成本”的市场化调节,助力新兴产业轻装上阵。

“‘弹性’背后是土地政策从供给端到需求端的系统性重构,其核心在于以制度灵活性激活空间价值,最终实现企业成长、产业升级与城市可持续发展的共赢。这次的调整也体现了广州市政府部门与时俱进,根据实际情况为企业着想,量身定供地。曹志伟说,“那么,这一改革逻辑能否向商业、住宅领域延伸?这一问题值得持续观察与深入探讨。”

土地资源配置

从“我有什么地”转向“你需要什么地”

“30年弹性年期出让并非简单地将50年缩短为30年,其背后的底层逻辑发生了根本性变化。”广州市政协委员、市产促会、市楼促会执行会长龚元指出,这是一场从“一次性买卖”向“全生命周期合伙”的制度跃迁。“弹性”背后,是广州作为国家中心城市、粤港澳大湾区核心引擎的担当与智慧。

他谈到,过去“一刀切”的50年,对于许多轻资产、快迭代的专精特新企业而言,实际上是“负重前行”。要建立长效平衡机制,关键的一点在于建立产业分类评估制度,对于战略性新兴产业、传统优势产业、未来产业设定差异化的出让年限“基准线”,让土地年限跟着产业呼吸走。

增城与南沙在弹性年期出让上形成“南北呼应”。龚元表示,“南北呼应”不应是简单的模式复制,而应是“标准化框架”与“个性化定制”的有机结合。增城探索的是乡村振兴与新兴产业结合

(实验动物养殖基地),南沙探索的是高新技术企业增产扩产。这两者代表了广州产业空间布局的两个维度。

在他看来,“弹性”不仅是期限的延长或缩短,而是广州土地治理思维的一次深刻革命——从“空间管理者”向“要素赋能者”的转型。“弹性”体现了对市场规律的尊重。广州的土地资源配置,正在从“卖方市场”走向“买方市场”,从“我有什么地”转向“你需要什么地”。这种对市场规律的尊重,是营商环境优化的底层逻辑。

■芬尼科技新总部工程及供应链配套项目效果图。

