

产业用地

后评估技术及应用研究

CHANYE YONGDI

HOUPINGGU JISHU JI YINGYONG YANJIU

曹小曙 林锡艺
郑延敏 黄 鹏

编著

中山大学出版社

.. 013032713

F429.965.1
01

产业用地 后评估技术及应用研究

CHANYE YONGDI
HOUPINGGU JISHU JI YINGYONG YANJIU

曹小曙 林锡芝
郑延敏 黄 鹏 | 编著

中山大学出版社
· 广州 ·



北航

C1640445

F429.965.1
01

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

产业用地后评估技术及应用研究/曹小曙等编著. —广州: 中山大学出版社, 2013. 3

ISBN 978 - 7 - 306 - 04475 - 4

I. ①产… II. ①曹… III. ①工业用地—土地评价—研究—广州市 IV. ①F429.965.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 037729 号

出版人: 祁 军

策划编辑: 王小莉 王 睿

责任编辑: 王 睿

封面设计: 曾 斌

责任校对: 陈 霞

责任技编: 何雅涛

出版发行: 中山大学出版社

电 话: 编辑部 020 - 84111996, 84113349, 84111997, 84110779

发行部 020 - 84111998, 84111981, 84111160

地 址: 广州市新港西路 135 号

邮 编: 510275

传 真: 020 - 84036565

网 址: <http://www.zsup.com.cn> E-mail: zdcbs@mail.sysu.edu.cn

印 刷 者: 广州中大印刷有限公司

规 格: 787mm × 1092mm 1/16 16.5 印张 253 千字

版次印次: 2013 年 3 月第 1 版 2013 年 3 月第 1 次印刷

印 数: 1 ~ 1000 册 定 价: 35.00 元

如发现本书因印装质量影响阅读, 请与出版社发行部联系调换

目 录

第一章 转型背景下的产业用地后评估	(1)
第一节 产业用地与产业用地后评估	(3)
一、产业用地	(3)
二、产业用地后评估	(3)
第二节 产业用地后评估背景	(6)
一、国家出台相关政策严控土地资源管理	(6)
二、未来用地形势日益严峻	(8)
三、产业用地批后监管效率有待提高	(10)
第三节 产业用地后评估意义	(11)
一、优化控制产业用地规模,提高集约用地水平	(11)
二、完善产业用地建设机制,提高投资决策科学性	(12)
三、完善产业用地相关规范 and 标准,加强产业用地 管理	(13)
四、提高产业用地利用效率,满足社会期望和公众 要求	(13)
第四节 研究方法与技术路线	(14)
一、研究方法	(14)
二、技术路线	(15)
第二章 产业用地研究进展	(17)
第一节 产业用地相关理论	(17)

一、产业用地供给与需求理论	(17)
二、产业用地布局理论	(20)
三、土地利用优化配置理论	(27)
第二节 国外产业用地研究进展	(27)
第三节 国内产业用地研究进展	(30)
一、产业用地管理	(31)
二、产业用地节约集约利用	(33)
三、产业用地出让方式及地价	(35)
四、产业用地调整及优化配置	(37)
五、产业发展、布局与土地利用的关系	(38)
第四节 小结	(39)
第三章 广州市产业用地与经济结构调整	(41)
第一节 广州市土地利用现状及特点	(41)
一、广州市土地资源总体特征	(41)
二、建设用地利用现状及特点	(49)
第二节 广州市产业结构调整	(58)
一、广州市产业结构现状特点	(58)
二、三次产业结构变动	(61)
三、工业产业集群与内部结构调整	(62)
四、第三产业内部结构调整	(71)
第三节 广州市产业用地现状及特点	(83)
一、广州市产业用地总体特征	(83)
二、广州市工业用地及其布局	(88)
三、广州市服务业用地及其布局	(92)
四、广州市重点产业用地	(99)
第四节 小结	(100)
一、经济增长对土地的依赖居高不下	(100)
二、产业用地效率较低	(100)
三、产业用地需求总量大, 供给数量少	(101)

四、新兴产业用地不足与落后淘汰型产业低效 用地并存	(102)
五、产业用地多头管理, 管理效率有待提高	(102)
六、存量土地利用的无效率或低效率情况还存在	(103)
七、土地资源配置不合理, 内部比例失调	(103)
第四章 产业用地后评估技术方法	(104)
第一节 产业用地后评估模型	(104)
一、评估尺度与评估类型	(104)
二、评估指标体系	(105)
三、权重和理想值确定	(107)
四、产业用地后评估分值计算	(111)
第二节 不同尺度的产业用地后评估	(112)
一、宏观尺度产业用地后评估	(112)
二、中微观尺度产业用地后评估	(134)
第五章 广州市产业用地供需平衡与总体效益评估	(138)
第一节 广州市经济发展预测	(138)
一、广州市经济发展的特点	(138)
二、广州市经济发展外部环境	(141)
三、广州市经济发展的问题与挑战	(144)
四、广州市“十二五”期间的主要目标	(146)
第二节 广州市产业发展与产业用地供需平衡	(147)
一、广州市产业发展趋势预测	(147)
二、广州市产业用地供需平衡预测	(151)
第三节 广州市产业用地总体效益评估	(153)
一、广州市域范围产业用地效益评估	(154)
二、广州市辖区产业用地总体效益评估	(159)

第六章 产业用地后评估案例分析	(176)
第一节 广州经济技术开发区产业用地后评估	(176)
一、广州经济技术开发区	(176)
二、宏观尺度产业用地后评估	(182)
三、中微观尺度产业用地后评估	(198)
第二节 增城经济技术开发区产业用地后评估	(201)
一、增城经济技术开发区	(201)
二、宏观尺度产业用地后评估	(206)
三、中微观尺度产业用地后评估	(226)
第七章 政策建议与人类对待土地的态度	(233)
第一节 广州市产业用地发展政策建议	(233)
一、促进土地政策与产业政策相结合	(233)
二、发挥规划的龙头作用	(236)
三、完善现行土地制度	(238)
四、推进产业用地后评估制度化建设	(241)
第二节 人类对待土地的态度	(243)
一、有限的土地、无限的价值	(243)
二、消除贫困的土地与促进增长的土地	(245)
三、回归土地崇拜	(247)
参考文献	(250)

第一章 转型背景下的产业 用地后评估

中国改革开放 30 年，在付出了巨大的资源、环境、土地等代价的基础上，我们终于形成了必须尊重自然的经济发展格局的思想。经济发展应该充分考虑各地的资源禀赋、环境容量、土地资源，未来发展要逐步形成尊重自然、尊重土地、尊重人地和谐的发展格局。

技术的发展与经济全球化使得经济活动的空间组织发生深刻的变化，集中表现在制造业的分散化与以知识经济为核心的高级服务业的集中化。但是经济发展方式的转变，牵涉到产业结构、就业结构（职业结构）、社会关系、生态环境等多方面巨大而深刻的变动，需要政府基于对转型的成本和代价的深刻认识，出台旨在转变经济发展方式的政策。产业结构调整优化无疑是加快经济发展方式转变的关键所在，对推动经济发展从粗放型增长向创新驱动内生增长转变、进而实现全面协调可持续发展具有重要意义。

产业结构的质态转变首先通过相应的土地利用变化得到反映，具体体现在土地资源及其他资源在各产业、部门间的重新分配和组合。在经济发达地区，大量耕地向建设用地转移，土地利用变化与产业结构调整具有相对的敏感性；在农业地区，由于产业结构相对稳定，且以第一产业为主，土地利用变化对产业结构的调整相对迟缓。

在不同的工业化发展阶段，产业结构存在着明显的差异，而各产业及其内部各部门对土地资源的需求差异，导致土地利用结构的重组。在国民经济处于以第一产业为主的工业化初期，土地利用注重的是直接取

得产品,所以土地利用类型在耕地、园地、林地、牧草地、水域和未利用地之间竞争和转化。

随着第一产业在国民生产总值中比例的下降和第二、第三产业比例的上升,经济发展进入工业化的中期阶段。第二、第三产业用地效益远远大于第一产业,土地利用类型向工业用地转换。由于第二、第三产业用地要求相对较好的基础设施条件,所以在城乡结合部的耕地更容易转化为建设用地,耕地大量减少和第二、第三产业用地增加是这一阶段的鲜明特征。第一产业内部也存在用地之间的竞争,表现为农用地的减少和建设用地的迅速增加。

工业化的第三阶段,第一产业比重迅速降低,并且保持在一个很低水平,第三产业的比例增加迅速。第一、第二产业用地都有转化为第三产业用地的可能性,土地利用变化特点表现为农用地的快速减少和建设用地的快速增加。

经济发展方式的转变最终要落实到具体的空间上,产业的空间结构在一定意义上体现为土地利用结构,产业结构升级调整必然对土地资源配置提出新的要求,而土地资源能否实现高效集约利用也必将影响到产业结构的升级调整。

土地利用方式转变作为产业结构升级调整的必要因素,通过土地的优化配置满足各产业部门升级调整进程中的需求,解决各产业部门间的土地利用矛盾,从而实现产业结构的调整。

在国家土地宏观管理政策越来越严格、粗放式发展空间越来越有限的形势下,以土地节约集约利用为抓手,引导和规范产业用地布局,对于促进产业结构升级至关重要。加强对已投产的产业项目用地水平的后评估和跟踪管理,是优化升级产业结构的关键环节。本书以广州市为例,通过对广州市产业用地后评估技术方法及应用研究,以期实现广州市产业用地的动态管理、规范批后监管的程序、提高批后监管的工作效率,为建立集约高效的产业用地模式提供有益借鉴。

第一节 产业用地与产业用地后评估

一、产业用地

产业用地是相对产业类型划分而言的，有第一、二、三产业用地之分，具体还有产业内部结构不同而导致的产业用地差异。如第二产业用地一般是指工业用地，还可以细分为钢铁工业用地、纺织工业用地、机械制造工业用地等等。有时候有些产业用地的概念之间有交叉或者重叠，如高新技术产业用地中可能包含有不同产业类型。

目前，国内对产业用地并没有一个明确的界定，通常认为产业用地是指城市化地区长期承载经济主体生产性、经营性、服务性活动的土地，是支撑产业发展最基本的自然资源。依据国家建设部颁布的《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90），城市建设用地应包括居住用地、商业服务业设施用地、政府社团用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地和特殊用地十大类用地，不包括水域和其他非城市建设用地。从这个层面上来看，城市产业用地大体上可以归纳为商业服务业设施用地、工业用地、仓储用地三大类用地。

二、产业用地后评估

评估指系统和客观地评价一个正在实施的或已经完成的项目、计划或政策，包括其设计、实施和结果，其目的是确定目标的相关性和相应的完成情况、效率、效果、影响和可持续性。评估应提供可靠、有用的信息，使获得的经验教训与援助者和受援助者双方的决策过程结合起来。评估可以分为前评估、中评估和后评估三种。

前评估是指在项目、计划或政策决策阶段对其必要性、技术可行

性、经济合理性、环境可行性和运行条件的可行性等方面进行的全面系统的分析与论证工作，目的是为决策提供依据。中评估是在项目实施过程中对项目实施情况和未来发展所进行的跟踪评估，目的是对项目实际进展进行监督和跟踪检查。

后评估是在项目完成之后、预期效益开始发挥之时对其进行的评价，以此判别项目的实施情况、目标的实现程度，并且对已经发生的事实进行总结，并对预期的发展进行预测，目的是检验项目前期决策和调整未来项目决策标准和政策。

相对于前评估和中评估而言，后评估的特点如下：①现实性。后评估是对项目完成情况以及事实运行情况的一种总结评价，分析研究的是项目的实际情况，所依据的数据资料是现实发生的真实数据或者根据实际情况计算所得出的数据，总结的是现实存在的经验教训，提出的是实际可行的对策措施，后评估的现实性决定了其评估结论的客观可靠性。②公正性。从事后评估工作的主要是监督管理机构，或者是单独设立的后评估机构，或者是决策上级机构，摆脱了项目利用的束缚和局限，可以更加公正地做出评估结论。③全面性。后评估的内容具有全面性，不仅要分析项目的前期过程，还要分析项目的实施过程，不仅要分析项目的经济效益，还要分析项目的社会效益和生态效益。④反馈性。后评估的目的是对现有情况进行回顾和总结，并为有关部门提供反馈信息，以利于提高相关的决策水平和管理水平，为以后决策和项目建设提供依据和借鉴。⑤探索性。后评估要在分析现状的基础上，及时发现问题、研究问题，以探索未来的发展方向和发展趋势。因此，要求后评估人员具有较高的素质和创造性，能够把握主要因素，并提出切实可行的改进措施。⑥合作性。前评估一般是通过评估单位和投资主体之间的合作，由专职的评估人员提出评估报告。而后评估涉及面广，需要各个机构和有关人员通力合作，齐心协力才能够做好。

产业用地评估的目的是为了贯彻落实《国务院关于深化改革，严格土地管理的规定》要求，全面落实产业发展方针；进一步提高科学决策水平，提升产业发展的针对性和能级水平，推进产业用地集约化，增强经济可持续发展能力。

产业用地评估的原则包括产业导向原则、集约用地原则、环境保护原则、定量与定性结合原则。从产业用地取得的全过程来看,存在批前、批中、批后三种状态。产业用地在整个管理周期中是不变的,变化的是土地的形态和附加在土地上的业务及属性信息。根据《中华人民共和国土地管理法》的原则规定,按照基本建设程序,产业项目建设前期工作一般包括项目立项,可行性和评估论证,项目选址定点、初步设计及审查等工作。参与这个阶段的用地评估(批前),对于按照规划进行项目选址、初步确定项目用地的类别、用地的总数量和耕地保护起着决定性的作用。审批阶段(批中)主要工作任务是严格审查用地报件是否符合法律规定,重点审查产业项目初步设计,同时做好检查,避免出现“批东占西、批少占多”,甚至造成土地闲置浪费和土地纠纷案件。产业用地后评估(批后)则是依据相关的评估技术要求,采取定性与定量方法,对产业用地的综合绩效情况做出整体评估。产业用地后评估要通过对产业用地现状、产业用地供需平衡及发展趋势的分析,建立相应的评估指标体系和评估模型对产业用地的经济效益、社会效益、生态效益进行总体评估,并对产业用地优化配置采用的政策达到的效果进行全面分析与评价。产业用地后评估是加强产业用地审批全程评估管理工作的重要部分,重在监管和绩效评估,也是整个产业用地全程评估模式促进用地节约集约长效管理的最重要阶段,将直接为产业用地相关措施的出台提供依据。产业用地后评估发生在产业用地批后的整段时间内,是不断更新的过程,具有重复性、周期性的特点,应根据相关产业信息进行及时更新和用地定期评估,实现对产业用地的动态管理,可借助网络平台建立产业用地后评估数据库,系统整合历年采集的产业用地信息,将开发区、产业区、地块和企业点的地理数据和经济数据按照年份保存在系统数据中心平台,并采用每年定期申报与入库方法,进行数据的更新和维护。同时,有机结合用地指标与经济指标,系统化“后评估”指标,对土地图形信息与数据进行GIS配对管理,并分设权限至区县、街镇,共同对绩效评估系统进行动态管理。

综上所述,本书认为产业用地后评估是对已投产用地项目的目的、执行过程、效益、作用和影响所进行的系统的、客观的分析,通过项目

活动实践的检查总结，确定项目预期的目标是否达到，项目或规划是否合理有效，项目的主要效益指标是否实现，通过分析评估找出成功或失败的原因，总结经验教训，通过及时有效的信息反馈，为未来新项目的决策和提高完善投资决策管理水平提出建议，同时也为后评估项目实施运营中出现的问题提供改进意见，从而达到提高投资效益的目的。

第二节 产业用地后评估背景

一、国家出台相关政策严控土地资源管理

土地资源是人类赖以生存和发展的重要基础，是人类社会不可替代的物质财富。在人口持续增长、经济快速发展和不合理土地利用方式导致土地严重退化的现实面前，我国土地资源正经受着养活众多人口、满足建设占用、保障农业发展和保护生态环境的历史性考验，土地资源安全已成为国家经济社会可持续发展的重大问题。面对复杂多变的外部环境和传统经济增长方式转型的双重压力，2003年以来，立足于我国国情现状，国家颁布了一系列的政策紧缩“地根”和“银根”，以促使经济发展从外延粗放型向内涵集约型转变；同时，要实现这种转变，迫切需要以城市、城镇和农村地区作为横向载体，以土地资源利用作为纵向支撑，依据土地利用总体规划、城镇体系规划、村镇规划和新农村建设规划，利用行政、经济、信息、工程技术等手段，对建设用地进行综合整治，调整产业用地的规模、布局、结构和利用强度，对空间、土地利用、社会发展、产业经济和资源生态保护等进行整合规划和有效引导，进一步提升土地利用效率、拓展城乡发展空间，缓解建设用地需求旺盛与土地供应不足的尖锐矛盾，以实现促进经济发展方式转变、建设节约型与环境友好型社会战略目标。

土地整治政策方面。2003年，国土资源部根据土地管理法律、法规及相关规定，在总结以往土地整理工作成效和经验的基础上，针对土

地开发整理面临的新形势,颁发了《土地开发整理若干意见》(国土资发〔2003〕363号),明确地指出了土地开发整理复垦的基本原则、目的、任务和内容,该意见的出台,对于进一步实现土地资源的合理开发利用,促进耕地保护以适应全面建设小康社会的需要具有重大意义;随后,国土资源部编制并颁发了《全国土地开发整理规划(2001—2010年)》,进一步明确了土地开发整理复垦的目标和工作方针;在总结土地整理工作相关经验的基础之上,2005年国土资源部下发了《关于加强和改进土地开发整理工作的通知》,明确了土地开发整理工作的方向;2006年年初颁布的《全国“十一五”规划纲要》以及随后党中央、国务院所颁发的相关文件也明确提出了“开展农村土地整理,调整居民点布局,控制农村居民点占地,推进废弃土地复垦”的总体要求。

在促进土地节约集约利用的政策方面,近年来,随着我国城市化加速发展,土地资源浪费的现象亦越发明显,节约集约利用土地越来越受到党中央、国务院及有关部门的高度重视,各地也开始积极探索节约集约用地的措施,开展土地节约集约利用试点评价、土地节约集约利用潜力评价等工作。同时,在具体项目用地方面,严格项目用地标准,努力提升土地节约集约利用水平。2008年,国务院出台了《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号),强调了土地节约集约利用在我国城市发展中的重要作用,指出“切实保护耕地,大力促进节约集约用地,走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子,是关系民族生存根基和国家长远利益的大计,是全面贯彻落实科学发展观的具体要求,是我国必须长期坚持的一条根本方针”。随后,国土资源部下发了《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》(国土资发〔2008〕16号),要求各地结合全国第二次土地调查,主动开展建设用地普查评价工作,该工作主要是依据国家颁布的《建设用地节约集约利用评价规程》对建设用地的利用状况、利用强度、综合承载能力等进行综合评估,明确低效利用的土地和空闲、闲置土地的利用方向,采取措施促进土地提高利用的效率。2012年3月,国土资源部进一步出台了《国土资源部关于

大力推进节约集约用地制度建设的意见》(国土资发〔2012〕47号),强调了大力推进节约集约用地制度建设的重大意义,指出节约集约用地制度是我国土地管理制度中的一项基础性制度,要求各地按照“规划管控、计划调节、标准控制、市场配置、政策鼓励、监测监管、考核评价、共同责任”的框架体系,建立8项节约集约用地制度,即土地利用总体规划管控制度、土地利用计划调节制度、建设用地使用标准控制制度、土地资源市场配置制度、节约集约用地鼓励政策制度、土地利用监测监管制度、土地利用评价考核制度、节约集约用地共同责任制度。同时,全国各省市地方政府及其有关部门都研究出台了各项政策和措施以促进产业用地优化配置,提高产业用地节约集约利用,这些政策和措施包括进行产业用地节约集约利用评价、出台产业用地指南、制定产业用地项目标准等。此外,大量关于产业用地的研究也不断涌现,包括对产业用地的现状及效益进行分析评价、分析预测产业用地的需求、进一步探讨产业用地供需平衡的问题、提出优化配置产业用地的相关措施及政策建议等等。

二、未来用地形势日益严峻

根据《广州市土地利用总体规划(2006—2020年)》,至2020年,广州市的建设用地将仅仅比2005年增加277平方公里。由于土地消耗速度过快,如果按照过去十年的用地速度来计算,广州市的新增建设用地量仅够用3年。同时,根据土地用途,新规划划分出了禁止建设区(1093平方公里)、允许建设区(1404平方公里)、有条件建设区(280平方公里)和限制建设区(4510平方公里)四类管制区,并实行差别化的土地利用政策,这就意味着广州市超过七成的土地禁止或限制建设。此外,在土地利用过程中还存在着许多粗放浪费的现象。经统计,广州市“三旧”用地有494.1平方公里(其中,旧城镇55.96平方公里、旧村庄266.48平方公里、旧厂房171.66平方公里),占全市存量

建设用地总规模（1604.5 平方公里）的 30.8%^①，也就是说广州市建设用地中有三分之一属于“三旧”用地，是低效利用的土地。不断提高土地的节约集约利用水平，成为破解资源供需矛盾、保障经济社会可持续发展的根本途径。从土地资源空间配置上来看，广州市旧城区的土地利用空间布局较混乱，仍然存在工业和行政、办公、军事、文教卫生等行业用地占据着市区中心地带的现象，工业区与居住区混合分布，工业区中夹杂着居民点，居民点中分布着有污染、扰民的企业工厂，住宅生态环境恶化等问题突出，从而使城市土地总体效益下降。

结合国家相关政策和措施，广州市政府也把土地资源优化配置、节约集约用地等放到了重要的地位。推进产业节约集约用地、优化升级产业结构成为广州市加快打造世界先进制造业和高技术产业基地、建立现代产业体系和构筑产业发展“一带六区”空间战略新格局的重要着力点。经过多年的经济社会发展，广州市已经站在新的历史起点上，正步入经济社会发展加速转型、服务经济主体地位增强、创新成为发展主要动力、城市发展更加注重功能提升的新阶段，已进入到转型发展的关键阶段。然而，广州市转型升级仍面临着一系列的挑战：产业总体层次不高，产业核心竞争力和自主创新能力有待增强；土地、资源、环境等要素制约日益加剧，资源节约集约利用水平仍有待提升；国际环境复杂多变，外向型经济不断面临新挑战，扩大内需的长效机制尚待完善，转变经济发展方式刻不容缓。因此，广州市必须以节约集约利用土地资源和提高土地综合利用效率为核心，在切实转变工业经济增长方式、大力发展循环经济的同时，根据“控制总量，优化增量，盘活存量，提高质量”的原则，着手建立土地开发利用和产业结构调整升级互动的政策体系市场环境，加快形成工业集中、产业集聚、土地集约、功能集成的发展格局，推进经济增长方式的转变。同时，加快完善产业用地审批全程评估管理工作，切实从批前（源头）一批中（核查）一批后（监管）每个关口把好规模控制，从而提升产业用地的利用效率，以节约集约用地来促进产业结构转型升级，提高发展质量。

① 数据来源于《广州市土地房屋管理工作概览（2011 年版）》。

三、产业用地批后监管效率有待提高

2007年,广州市编制和出台了《广州市产业用地指南》以规范产业用地的管理,规定了各行业用地的容积率标准及用地项目标准,促进产业用地的节约集约利用。2010年,广州市发展和改革委员会公布了《2009年版广州市产业用地指南》,该版产业用地指南扩大了产业覆盖范围,各类工业、服务业和基础设施用地指标都得到了明确。同时为提高土地节约集约利用水平,该版产业用地指南大幅度提高了容积率和土地投资强度,明确规定工业企业内部一般不得安排绿地,严禁在工业建设项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心。以上产业用地指南对产业用地的批前和批中都有较为规范的政策指引,但是在产业用地的批后监管阶段还处于缺位状态。迄今为止,广州市尚未针对产业用地监管,出台相关的法律制度或监管条例、配套管理方法,尤其是在不同类型产业用地的准入条件、土地批后管理等方面,目前还没有形成一套严格正式的规范文件或是法律条例。产业用地批后监管不到位,不能及时掌握企业开工、竣工情况,没有实施产业用地专项验收制度,导致产业用地不能如期开工、竣工等违反土地出让合同的情况在一定程度上存在。同时,由于至今仍未有落实具体的产业用地监管措施,产业用地批前、批后监管力度不强,相关部门对与产业用地的监管方面意识也不强,对于产业用地的投资强度审查、土地闲置监管、变更产业土地利用性质等问题监管力度较为薄弱。而这一阶段是整个产业用地全程评估模式促进用地节约集约长效管理的最重要阶段,将直接为产业用地的相关措施出台提供依据。

积极开展产业用地后评估工作是广州市推进产业转型升级、落实产业用地节约集约利用政策的重要举措。通过广州市产业用地后评估体系的建立,鼓励发展投资强度大、科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环保生态型的先进制造业和生产性服务业项目,促进产业链整合提升,限制和淘汰不符合广州市产业导向的企业、工艺和产品,推进产业结构优化升级,努力促进广州市资源节约型和环境友好型的现代产业体