

附件1

广州市支持村镇工业集聚区升级改造 试点项目的土地规划管理若干措施（试行）

（公众征求意见稿）

为贯彻省委、省政府关于加快推进村镇工业集聚区升级改造的工作部署，落实《广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案（2021-2023年）》（粤自然资发〔2021〕7号），按照市委、市政府关于“产业第一、制造业立市”的工作要求，以点带面推进广州市村镇工业集聚区升级改造、提质增效，支持产业高质量发展，推动实现老城市新活力、“四个出新出彩”，在省经济体制改革专项小组《关于支持广州市深化村级工业园整治提升加快体制机制创新的实施方案》（粤改经济组〔2021〕5号）、《广州市人民政府办公厅关于广州市村级工业园整治提升的实施意见》（穗府办规〔2019〕9号）的基础上，落实国土空间规划和城市发展战略，遴选广州市村镇工业集聚区升级改造试点项目，并提出支持试点项目实施的土地规划管理若干措施，探索可复制可推广的经验做法，打造村镇工业集聚区升级改造的“广州样板”，结合本市实际，制定本措施。

一、总体要求

（一）适用对象。适用对象为经市政府同意，纳入广州市村镇工业集聚区（村级工业园，下同）“工改工”（含普通工业用地、新型产业用地）升级改造试点项目。未纳入试

点项目的村镇工业集聚区整治提升仍按照穗府办规〔2019〕9号文及相关政策实施。

（二）工作目标。通过试点项目实施，形成示范效应，土地节约集约利用水平显著提升，工业用地供给能力明显增强，中小微企业用地用房问题明显改善；集聚区产业结构进一步优化，产业链上下游进一步完善，产业集聚效应进一步显现；生态环境得到有效保护，违法建设得到有效治理，基础设施配套更加完善，打造宜居宜业宜游的产业集聚区，经济效益、社会效益、环境效益全面提升。

二、试点项目遴选

（三）遴选要求

纳入村镇工业集聚区更新改造试点项目，需同时符合以下要求：

1.符合国土空间总体规划，位于工业产业区块内、成片连片、规模不小于5公顷（中心城区不小于3公顷）的村镇工业集聚区优先。

2.符合产业发展规划，引进重点行业龙头企业、高新技术企业、“专精特新”企业、中小微企业、系列榜单企业（项目），纳入广州市“链长制”21条重点产业链空间载体，建设高标准厂房或工业大厦，为企业提供低成本产业载体的村镇工业集聚区。

3.村集体改造意愿强烈，权属租约关系清晰，有意向入驻企业或运营主体，改造条件成熟的村镇工业集聚区。

4.不涉及旧村全面改造近期（5年）计划，不影响重大基础设施、重点项目建设的村镇工业集聚区。

（四）遴选程序。由区政府每年按照试点项目遴选要求编制申报方案，包括项目名称、改造范围、现状及权属情况、改造意愿、规划条件、产业发展方向、投资运营主体、意向入驻企业、预期目标成效等内容，报送市规划和自然资源局与市工业和信息化局。市规划和自然资源局联合市工业和信息化局进行方案审核，提请市政府相关会议审定后，联合印发试点项目清单。

三、土地规划管理支持政策

（五）完善历史用地手续。试点项目中，对纳入“三旧”改造标图建库范围且保留现状地上建筑物的未完善手续的历史用地，经罚款处理后，可按现状建设用地地类完善历史用地手续，保留现状地上建筑物确权按现行规定、程序办理。

（六）用地指标和规模支持。试点村镇工业集聚区落实省、市重点项目和重点产业项目的，由市级保障新增建设用地指标；急需建设且存在规模缺口的，可申请市级预留规模。其他试点项目涉及使用新增建设用地的，结合全市年度土地利用计划统筹支持。

（七）提高改造主体积极性。试点项目已纳入标图建库范围内，按照“三旧”用地审批要求，办理集体土地完善转用手续的村集体历史用地，无需抵扣留用地指标；未纳入标图建库范围，经第二次全国土地调查确定为建设用地但未完善手续的历史遗留建设用地，在符合国土空间总体规划的前提下，可以按规定完善历史遗留建设用地手续，按照历史遗留建设用地面积 50%抵扣留用地指标，留用地指标不足的可按留用地管理规定预支。历史遗留建设用地抵扣留用地指标

后，本村仍有剩余未兑现留用地指标的，如周边有新增建设用地，可纳入改造实施并抵扣留用地指标。

（八）提升改造动力。试点项目完善历史用地手续后，除按规划提供道路、市政配套、公共服务等公益性设施用地外，无需再移交经营性用地给政府。范围内有规划区域重大基础设施的，由政府征收进行配套建设。

（九）提高产业用地配套设施比例。试点项目工业用地上可建配套行政办公和生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 30%（其中，用于零售、餐饮、宿舍等生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 15%），且该部分建筑面积不额外计收土地出让金；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的 10%。

（十）提高土地利用效率。试点项目应当通过高水平城市设计提高空间品质、景观风貌，其工业用地容积率原则上不低于 3.0，不高于 5.0，具体结合项目实际情况研究确定。涉及特殊工艺要求的工业厂房、仓库等，对其层高可以结合产业实际合理确定，由规划和自然资源主管部门组织进行专题研究或专家评审，根据研究或评审结果确定容积率的计算方式。规划条件或城市设计有明确限高要求的按相关要求执行。

（十一）鼓励实施连片改造。支持试点项目灵活探索利益共享机制，充分运用集体土地转为国有土地政策。土地交由政府收储的，在保障各方权益的基础上，可以采用挂账收储等多种模式，其补偿也可以通过共享开发收益在开发后兑现。鼓励连片混合开发，通过土地置换整合周边零散的建设

用地实施改造。探索其他“工改商”“工改居”项目反哺“工改工”项目，实施联动改造，促进产城融合、功能复合，增加设计研发、企业总部、公共服务配套、保障性租赁住房等功能。

（十二）鼓励企业参与改造。试点项目可以由政府招商、企业代建、多主体合作改造和运营，探索“多渠道+定制化”建设管理模式。鼓励企业参与前期清租清拆、土地整备，建设工业保障房，充分考虑入驻企业需求，以厂房定制模式吸引优质企业；待项目建成后，可以出租或分割转让给入驻企业。

（十三）支持产权分割转让。试点项目内国有普通工业用地上已确权登记的产业用房可按幢、层、间等固定界限为基本单元分割登记、转让，最小单元的建筑面积不低于 500 平方米。分割转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的 60%，高标准厂房和工业大厦分割转让比例不受限制。配套行政办公以及生活服务设施（含人才公寓、员工宿舍）等不得独立进行分割登记、转让或抵押，但可以随产业用房按比例以幢、层、间等为基本单元转让给产业链合作伙伴企业。受让主体需与区产业监管部门签订产业监管协议，受让后自完成不动产登记之日起 5 年内不得申请转让，已办理分割部分不得申请再次分割。

四、实施保障措施

（十四）统筹编制单元详细规划。试点项目涉及详细规划调整的，应当编制城市更新单元详细规划，依法依规批准

后，作为规划许可、项目实施的法定依据。村镇工业集聚区周边必要的公服配套设施、道路交通、市政设施等，应当纳入单元详细规划统一编制、同步实施。

（十五）加大资金支持。在市工业和信息化局专项资金中对试点项目予以支持，调动村镇工业集聚区更新改造积极性。引导、鼓励企业、园区运营机构或金融机构等成立园区载体建设基金，支持试点项目建设及升级改造。

（十六）加强实施监督。市规划和自然资源局、市工业和信息化局定期对试点项目实施情况进行督导和评估，并向市政府报送情况报告。各区政府指定的相关部门作为村镇工业集聚区更新改造试点项目改造实施的监督主体，履行项目改造和周边基础设施及公共环境同步建设的监督责任，实行报批改造方案与签订项目监管协议同步办理、同步落实。

（十七）提升政府服务。市规划和自然资源局、市工业和信息化局应当指导各区政府及相关部门做好村镇工业集聚区更新改造试点宣传引导、政策解读和项目推介等工作，引导各方力量参与村镇工业集聚区更新改造试点工作，形成良好的社会舆论氛围。

五、附则

（十八）本措施自印发之日起试行，有效期 3 年。本措施未规定事宜按现行相关规定、程序办理。