

穗府办规〔2019〕9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

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为落实市委“1+1+4”工作举措，全力推进村级工业园整治提升，解决村级工业园布局分散、形态破旧、产值税收低、利用效率低等问题，为产业高质量发展、构建现代化经济体系、激发老城市新活力提供重要支撑，经市人民政府同意，提出以下实施意见：

一、总体目标

1. 本意见所称村级工业园是指纳入广州市村级工业园整治提升年度计划，分布于广州行政范围内的村集体经济组织所有权土地上（包括使用权为村集体的国有土地），现状或历史上主要为工业、仓储物流等用途的工业集中区块。
2. 通过淘汰关停一批、功能转换一批、改造提升一批，分批次有步骤进行村级工业园整治提升，创新村级工业园整治提升工作的体制机制，强化环境及安全整治，淘汰污染及落后产能；全面提升村级工业园的产业结构及单位产出；提高土地集约节约利用效率，完善区域市政基础及公共服务设施（如变电站、垃圾站、公厕、菜市场、屠宰场等）。至2023年，村级工业园管理体制机制与发展标准体系基本建立健全；打造出一批生态优良、产业高端、功能完善、运营专业、经济效益可观、社会效益显著的典型示范园区。

二、重点任务

（一）规划引导。

3. 产业发展规划与空间布局统筹。开展产业发展规划，明晰产业准入正负面清单，结合全市工业产业区块划定工作，统筹各区加快开展村级工业园空间布局规划，鼓励现状零散村级工业园合理整合，连片整治提升，形成全市村级工业园统筹发展一张图。

（二）建立台账。

4. 建立全市统一的村级工业园数据库。各区按“统一组织、统一方法、统一步骤、统一要求”原则，全面掌握村级工业园区位、面积、主导产业、用地手续、企业与资产、规划和环保等基础信息，构建全市统一的村级工业园数据库，实行动态更新管理。

（三）分类整治。

5. 分类整治，实施“三个一批”。制定村级工业园分类整治标准，形成分类、分批整治清单，实施淘汰关停一批、功能转换一批、改造提升一批，实现产业集聚和园区集中连片发展，全面达成保护生态环境、治理违法建设、保障消防安全、改善基础设施、提升产业结构等目标。

淘汰关停一批。位于工业产业区块外，经论证不符合现有产业、环境保护等准入要求的村级工业园，应采取严格措施限期关停，按规划推进土地复垦复绿等，提升人居环境。

功能转换一批。位于工业产业区块外，经论证符合现有产业、环境保护等准入要求的村级工业园，园内企业应向区块内工业集聚区搬迁集中、整合入园。搬迁、整合后腾出的土地按照规划进行功能转换，优先满足区域公共配套、市政交通配套设施需求。

改造提升一批。对于适宜保留产业发展功能的村级工业园，结合其区位条件、用地规划、产业现状等实际情况，引导完善用地、规划、建设、环保等手续；采取拆除重建或综合整治的方式进行“工改工”（不改变现有工业用地性质，继续保留工业发展用途的改造模式）、“工改新”（为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，利用现有工业用地，用于发展研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的改造模式）；结合市区重点产业发展方向，积极开展产业转型升级。

（四）典型示范。

6. 试点先行，树立整治提升示范项目。在市级统筹引导下，由各区推荐试点项目，并提交试点项目策划方案，开展试点遴选。重点就村级工业园较为集聚、规模较大的区域进行试点，涵盖白云区的化妆品产业、番禺区的珠宝产业、花都区的皮具皮革产业、海珠区的服装产业等。结合广州市提质增效试点园区遴选工作，将整治提升试点村级工业园纳入提质增效试点园区。试点完成后，及时开展试点整治提升工作系统性总结，结合存在的突出问题和现实需求完善顶层设计和配套政策。

三、支持政策

7. 划定产业区块。制定工业产业区块划定和村级工业园整治提升分类标准，划定工业产业区块一级线和二级线范围。工业产业区块一级线范围内的村级工业园，除完善必要配套外，应保障工业用地功能；位于工业产业区块二级线范围内的村级工业园，在一定时期（5—10年）内需维持工业主导功能，以“工改工”“工改新”为主。

8. 推动规划修正。位于工业产业区块内且现行控制性详细规划为其他用地性质的村级工业园，经所在区政府、广州空港经济区管委会组织开展城市规划、环境影响、产业发展、交通影响等方面的评估论证后，适宜保留普通工业性质的，可按土地使用权出让合同、有效历史审批文件以及《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2019〕4号，以下简称《实施办法》）的规定，对控制性详细规划进行局部修正。

9. 完善综合整治实施路径。对一定时期（5—10年）内适宜保留用来发展工业和战略性新兴产业、远期需结合城市功能进行调整用途的村级工业园，在保障建筑、消防安全和符合环境保护要求的基础上，允许通过综合整治的方式提升利用效率。对于村级工业园具有合法手续的用地，通过局部扩建、加建、改建等方式实施综合整治，优先解决电房、公厕、消防设施、垃圾站、污水处理站等市政基础及公共服务配套设施。加建、扩建增加的建筑面积原则上不超过原有合法建筑面积的20%，且不突破《实施办法》规定的工业用地

容积率上限标准。其他用地在不增加用地面积及建筑体量的前提下，允许通过原状整饰、局部拆建的方式达到消防和安全整改要求，保障园区正常运转。综合整治改造项目由村集体经济组织编制综合整治方案，区政府牵头组织区相关部门开展联合审查，经区政府审定后，由改造主体办理相关手续。

10. 提高用地效率。位于工业产业区块内连片改造的村级工业园“工改工”“工改新”拆除重建项目，除位于规划特殊区域内或安全、消防等有特殊规定的项目外，“工改工”项目工业用地容积率一类工业用地原则上不低于2.0，不高于4.0；二类工业用地原则上不低于1.2，不高于3.5；三类工业用地原则上不低于1.2，不高于3.0。生产工艺有特殊要求的工业用地容积率不低于0.8。“工改新”项目工业用地容积率原则上不低于3.0，不高于5.0。规划条件符合相关行业标准的，有特殊项目需求的可单独组织论证后按程序报批。实际操作按照《实施办法》相关规定执行。村级工业园“工改工”“工改新”拆除重建项目，在转为国有建设用地后，可按照《实施办法》规定进行产权登记和分割转让。

11. 提高审批效率。将符合控制性详细规划的村级工业园“工改工”“工改新”项目实施方案的审定权下放各区政府实施。纳入工业产业区块内的村级工业园“工改工”“工改新”项目，申请调整控制性详细规划中工业用地容积率、建筑密度、绿地率等应按《实施办法》实施。积极推动项目完善历史用地手续，优先保障建设用地指标。涉及调整控制性详细规划的项目，经市村级工业园整治提升工作领导小组同意纳入整治提升范围的，可直接启动控制性详细规划调整工作。

12. 推动连片改造。支持连片规划、改造，鼓励连片收储，用于发展工业及新产业、新业态。村级工业园交由政府收储的，可灵活探索利益共享机制，给予货币或者物业补偿。对纳入改造计划的村级工业园，鼓励纳入政府收储或由村（居）、集体经济组织自愿申请将集体建设用地转为国有建设用地后实施改造。产业落后、利用低效、零星分散的村级工业园原则上应由区进行整合和土地前期整理开发，统一招商，统一经营，统一入市。涉及多个土地权属人的村级工业园改造项目，允许协商确定一个改造主体归宗改造项目，开展改造。

13. 提升改造动力。纳入村级工业园整治提升年度计划、用地面积低于10万平方米（150亩）、经论证确实不能纳入旧村全面改造和综合整治的且保留集体用地性质的村级工业园“工改工”“工改新”拆除重建项目，有合法用地手续的村集体建设用地，可按规划实施改造。完善集体建设用地手续的村集体历史用地部分，应将20%的经营性用地转为国有用地后无偿移交给政府（低于1万平方米〔15亩〕的，可折算为等价值货币交由政府统筹），剩余用地由村集体经济组织按规划自行改造；若村社有留用地指标的，可以留用地指标按1：1抵扣应交给政府的用地，已抵扣部分用地一并纳入村自行改造范围。此类项目无须按现状用地面积和毛容积率计算权益面积，且无须对超出权益部分面积进行分配。

14. 推进土地互换。村级工业园“工改工”“工改新”拆除重建类项目在权属清晰、程序合法且满足“净地”条件的前提下，可按照“价值相等、自愿互利、凭证互换”的原则，进行土地互换，包括集体建设用地与集体建设用地之间、国有建设用地与国有建设用地之间的土地互换。

15. 加大资金扶持。优先将村级工业园纳入广州市产业园区提质增效试点。针对村级工业园试点项目，按照产业园区提质增效相关要求，在市工业和信息化局专项资金中予以支持。达到整治提升环境标准和招商目标的试点项目，按照建设总投资额（剔除土地取得成本）的20%给予一次性奖励，单个园区累计不超过1000万元。对单位面积产出增长较快的试点园区，择优给予建设运营方一次性奖励，标准为50万元/万平方米，单个园区最高不超过500万元。引导、鼓励国有企业、优质园区运营机构或金融机构等成立园区载体建设基金，重点投入到广州市产业园区建设及升级改造。各区可根据本区实际情况制定专项扶持政策，推动村级工业园整治提升工作。

16. 落实环保要求。各区政府应引导改造提升类的村级工业园完善各类环保设施，全面提升村级工业园的环境。经评估符合条件可以通过整合搬迁或升级改造等予以保留的企业，在一定时间期限内完善相关环保手续的、视项目的环境敏感程度、配套的污染治理设施运行情况及污染物是否达标等因素，可以依法从轻处罚“未批先建”“未验先投”的环境违法行为。

四、保障措施

17. 强化产业监管。各区工业和信息化主管部门或园区管委会为村级工业园整治提升的产业监管部门。为确保优质产业项目落地，各区要与改造提升类村级工业园项目实施主体签订《产业监管协议》并定期审查，明确包括实施项目的固投强度、土地产出率等内容。对未能按签订协议达标的实施主体，应追究其违约责任，提请相关职能部门实施联合惩戒等措施。加强智慧监管，将村级工业园基础数据库纳入智慧广州时空信息云平台统一管理，通过“一张图、一个平台、一套机制”的管理方式，加强对村级工业园整治提升绩效进行全方位的跟踪管理。

18. 加强巡查执法。市、区两级建立村级工业园整治提升巡查机制。加大对违法违建的巡查处理力度，进一步加大违法用地、违法建设查处力度，从源头上坚决遏止新增违法建设。加强环境整治工作，继续深入开展全市村级工业园的环境整治工作，进一步建立健全村级环境管理机制。加强安全生产监管执法，保障生产安全。开展消防安全隐患排查与督查工作。加强对园内厂企的消防安全隐患排查整治工作，将全市村级工业园全部纳入管理范围，提高消防安全精细化管理水平，进一步加大执法力度。加强市场监管执法工作，指导各区市场监管局结合村级工业园整治提升工作，查处村级工业园未依法办理营业执照的经营单位，营造良好的市场环境。

19. 建立防范机制。针对村级工业园整治提升中可能存在的廉政、经济投资、社会等风险，制定相应的防范化解机制。各区政府在项目开展前需做好政策、投融资与社会稳定等风险评估，及时向上级汇报相关评估结果，及时向相关利益群体公开项目相关信息并做好沟通工作。在做好风险防范的基础上，预判各类风险情景，做好应急处置预案，并妥善处理相关问题，化解相关矛盾。

五、附则

20. 各区人民政府应结合本区实际情况，参照本意见制定实施细则。本意见自印发之日起施行，有效期5年。

附件：广州市村级工业园整治提升重点工作任务分工表

附件

广州市村级工业园整治提升

重点工作任务分工表

序号	重点任务	牵头单位	配合单位
1	规划引导	市工业和信息化局、规划和自然资源局，各区政府	市发展改革委、生态环境局
2	建立台账	市工业和信息化局、规划和自然资源局，各区政府	市生态环境局、市场监管局、城市管理综合执法局
3	分类整治，实施“三个一批”	市工业和信息化局、各区政府	市规划和自然资源局、生态环境局、住房城乡建设局、应急管理局、市场监管局、城市管理综合执法局
4	试点先行，树立整治提升示范项目	市工业和信息化局、各区政府	市规划和自然资源局、生态环境局、住房城乡建设局、应急管理局、市场监管局、城市管理综合执法局
5	划定产业区块	市工业和信息化局、规划和自然资源局，各区政府	市发展改革委、生态环境局

6	推动规划修正	各区政府、广州空港经济区管委会	市规划和自然资源局、工业和信息化局
7	完善综合整治实施路径	各区政府、市住房城乡建设局	市规划和自然资源局、发展改革委、工业和信息化局、应急管理局、市场监管局、城市管理综合执法局
8	提高用地效率	市规划和自然资源局、各区政府	市工业和信息化局、生态环境局、住房城乡建设局、城市管理综合执法局

序号	重点任务	牵头单位	配合单位
9	提高审批效率	市规划和自然资源局、住房城乡建设局	各区政府
10	推动连片改造	市规划和自然资源局、各区政府	市住房城乡建设局
11	提升改造动力	市规划和自然资源局、住房城乡建设局	各区政府
12	推进土地互换	市规划和自然资源局	各区政府、市住房城乡建设局

13	加大资金扶持	市工业和信息化局、 各区政府	市财政局
14	落实环保要求	市生态环境局	各区政府
15	强化产业监管	各区政府	市发展改革委、工业和信息化局、规划和自然资源局、住房城乡建设局、市场监管局
16	加强巡查执法	市工业和信息化局、 各区政府	市规划和自然资源局、生态环境局、住房城乡建设局、水务局、应急管理局、市场监管局、城市管理综合执法局
17	建立防范机制	各区政府	市发展改革委、工业和信息化局

公开方式：主动公开

广州市人民政府办公厅秘书处 2019年8月16日印发