江门市江海区村级工业园升级改造实施意见

（征求意见稿）

为深入贯彻落实党的十九大精神和省、市有关工作部署，积极践行新发展理念，坚决打好村级工业园升级改造攻坚战，促进我区经济高质量发展和中心城区产城融合示范区建设，切实盘活低效建设用地，根据《江门市人民政府关于印发<江门市市区“三旧”改造实施办法>的通知》（江府[2021]13号）、《江门市村级工业园升级改造领导小组办公室关于印发江门市村级工业园升级改造政策指南的通知》（江村级工业园升改办[2020]1号）、《江门市村级工业园升级改造工作领导小组办公室关于印发江门市贯彻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）实施意见的通知》（江村级工业园升改办[2021]5号）等文件精神，结合我区实际，制定本实施意见。

一、大力推进改造

实施我区村级工业园改造攻坚战，以“工改工”为主导方向，坚持规划引领，“一园一策”科学制定我区村级工业园升级改造发展规划和改造计划。采取“试点先行、重点推进、全面铺开”的模式，通过政府收储、全面改造、综合整治等方式，用3到5年时间全面推进村级工业园升级改造，实现我区村级工业园在社会、经济、环境效益上的整体提升。[责任单位：区自然资源局、各街道办事处]

二、规范认定标准

村级工业园是指村集体经济组织所有权及使用权土地上，现状或历史上主要是工业、仓储物流等用途且面积超过30亩的工业集中区块。

三、全面管控产业用地

严格落实《江门高新区（江海区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，与我区产业发展规划充分衔接，科学划定产业集聚区、产业配套区和产业整治区，有序地实施村级工业园升级改造。产业集聚区内严控新增经营性房地产项目开发，保证产业用地只增不减，有序引导产业优化升级，形成集中的高端产业发展区域。产业配套区以村级工业园、零散低效用地等为载体，匹配产业集聚区产业配套需求，制定产业准入标准，有效推进产业配套区内低效用地升级改造。产业整治区内实施产业减量规划目标，突出生态和环境建设导向，按照规划推进土地复垦复绿及公益性项目等改造，提升人居环境。[责任单位：区自然资源局、区发展和改革局、区经济促进局]

四、优化用地布局和配套

村级工业园升级改造应统筹考虑总体布局和发展目标，体现一定的前瞻性、科学性和合理性，强化控规、村庄规划等城乡规划和产业发展规划的衔接，加强村级工业园配套公共基础设施、公共服务设施的规划和建设，全面提升产业承载能力和配套服务能力。[责任单位：区自然资源局、区发展和改革局、区住房和城乡建设局]

五、强化土地厂房租赁管控力度

各街道应加强村级工业园内土地厂房的出租使用管理，严禁违法用地、违章建筑新租、转租和续租。村级工业园内租约到期的土地厂房可由街道统一接管，以加快实施改造。对纳入近期改造计划的村级工业园内土地厂房，原则上由街道统一接管或以协议租赁方式统租，租金标准应结合周边同地段市场价合理设置。区级财政对已接管的村集体土地厂房按照150元/平方米的标准补助给街道。[责任单位：各街道办事处、区农业农村和水利局、区财政局、区自然资源局]

六、规范搬迁补偿

制定村级工业园升级改造搬迁补偿工作指引，充分保障原土地权属人的合法权益。鼓励村级工业园升级改造项目由村级经济组织自行组织搬迁，搬迁补偿以产业用房、物业置换方式补偿为主，货币补偿为辅。引导原已流转、出租的土地受让人、承租人参与实施改造，通过标准厂房（含期房）置换的方式进行补偿。升级改造项目建设期内，自厂房拆除并取得施工许可之日起，区级财政按照土地面积3元/平方米/月的标准对土地租金损失进行补助，最长不超过3年。[责任单位：区自然资源局、区财政局、各街道办事处]

七、支持政府挂账收储

纳入“三旧”改造的集体工业用地转为国有工业用地出让的，可由区政府或土地储备机构与集体土地所有权人签订收储协议，可以约定待土地出让后，再将所缴纳的土地出让价款的95%作为收储补偿款拨付原土地所有权人，也可以约定采取物业返还方式兑现补偿。约定物业返还方式兑现补偿的，需在土地出让条件中明确受让人需配建一定比例的物业交付给原土地所有权人。[责任单位：区自然资源局]

八、完善开发建设

**（一）鼓励村级工业园高效开发。**村级工业园升级改造为工业的项目容积率为2.0-3.5，符合有关政策的可提高至4.0，建筑密度为40%-70%，绿地率为5%-20%，行政办公及生活设施用地不超过项目总用地面积7%，配套设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的20%，容积率超过3.0的，比例可以提高到30%。[责任单位：区自然资源局]

**（二）创新预售和预告登记。**为降低改造主体的资金压力，同时便于项目招商，使进驻企业尽快落实购买和进驻意向，提前谋划后续的设计、装修、投产等工作，允许属于商品厂房的村级工业园升级改造项目向住建部门申请办理预售许可，住建部门根据改造项目认定文件和分割预（销）售方案，对已签定买卖合同的商品厂房办理预售合同备案手续并对改造项目实施预售款监管。完成预售合同备案手续后可到不动产登记部门办理预售商品厂房预告登记和预购商品厂房抵押预告登记手续。[责任单位：区住房和城乡建设局]

**（三）完善分割转让规定。**村级工业园升级改造为工业项目，改造后可按照幢、层等固定界限进行分割转让，可分割转让的产业类用房比例最高为60%，属于商品厂房的村级工业园升级改造项目经区政府同意可提高分割比例和分割的基本单元放宽至“套”。[责任单位：区自然资源局]

**（四）支持在建工程抵押。**允许村级工业园升级改造项目按批准分割的幢、层、套办理在建工程抵押及顺位抵押，支持金融机构提供的各类创新性开发贷款办理在建工程抵押，探索其他非金融金钩和自然人为村级工业园升级改造项目提供贷款办理在建工程抵押的可行性。[责任单位：区住房和城乡建设局]

九、落实财政奖补

（一）对改造前用地面积不少于30亩且项目用地纳入广东省“三旧”改造标图建库范围的工业用地升级改造项目，对项目改造主体（实施改造后的土地权属人）实施建设奖励。

（二）通过拆除重建的工业用地升级改造项目主体实施如下建设奖励：改造后容积率达2.0至2.5（含2.5）的，按改造后建筑面积90元/平方米标准奖励；改造后容积率达2.5至3.0（含3.0）的，按改造后建筑面积105元/平方米标准奖励；改造后容积率达3.0以上的，按改造后建筑面积120元/平方米标准奖励。

（三）通过改建、扩建后容积率符合上述要求的工业用地升级改造项目，可对新建建筑面积部分参照本意见第四条第（二）点标准进行奖励。部分拆除重建、改建、扩建的工业用地升级改造项目保留的建筑物面积和在土地出让合同或项目地块原规划条件的建筑容积率上限范围内的新增建筑物面积不在奖励范围。

[责任单位：区自然资源局、区财政局、各街道]

十、推进园区综合治理

对于土地、规划、建设、环保等相关手续完善，无需整体拆除全面改造或全面改造紧迫性不强的村级工业园项目，通过产业招商、生态环境、安全生产和消防安全等手段实施园区综合治理，实现园区产业升级，提升园区整体形象，落实园区环保、安全生产要求。[责任单位：区经济促进局、区应急管理局、市生态环境局江海分局、各街道办事处]

十一、强化批后监管

（一）升级改造项目自区政府审批同意之日起，一年内动工建设，两年内竣工完成。如因特殊原因需延长开、竣工时间的，需报区政府审批同意后延长，最长不超过一年。如项目未按约定时间动工的，取消项目升级改造资格；未按约定时间竣工的，取消项目相关奖励。

（二）区发改部门按照我区产业布局与发展指导意见明确村级工业园区的产业定位和发展方向。区自然资源部门与改造业主签订项目监管协议，约定项目投资强度、开发强度、产业类型、税收贡献、开竣工时间、达产时间、违约责任等方面的要求。区经促、工信、住建、税务、生态环境、安全生产、消防救援等相关部门按照职能落实监管责任。

[责任单位：区自然资源局、区发展和改革局、区经济促进局]

十二、实施“一园一策”改造模式

结合村级工业园升级改造项目实际情况，科学制定项目改造方案。如因特殊原因本意见无法涵盖的，可根据“一园一策”原则，将项目改造方案报区政府审批后实施。[责任单位：区自然资源局]

十三、附则

（一）本意见自印发之日起实施，有效期三年。

（二）村级工业园升级改造项目相关审批流程参照工业用地升级改造审批方案执行。

附件：1.江门市江海区村级工业园升级改造项目入园标准操作指引；

 2.江门市江海区村级工业园厂房搬迁补偿工作指引；

 3. 关于加强村级工业园升级改造项目中农村集体资产租赁管控的工作指引。