

# 古镇镇村镇低效工业园改造升级产业项目 准入细则

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 根据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）等政策的文件精神，为全面加快我镇村镇低效工业园改造升级，促进各类低效用地再开发，保障村镇低效工业园改造升级产业项目的招商方向和发展质量，结合我镇低效工业用地实际情况，特制定本细则。

## 第二章 适用范围

**第二条** 本细则所称的村镇低效工业园改造升级产业项目（以下简称工改产业项目）专指镇内使用工改工业用地引进投资的产业项目，涵盖一般工业项目、商品厂房项目、自行改造产业项目（指企业或个人在自有的工业国有土地使用权地块上自行改造的产业项目，下同）、拆迁置换腾挪承接园产业项目、村居集体自留发展地块产业项目等工改产业项目，以及入驻工改工业用地上建筑物的项目。

**第三条** 工改产业项目的产业方向、科技含量、生态环

保指标、投资强度、产出效益等要求原则上按照本细则进行把关。同一个区域内同一实施主体的多个工改地块，其产业方向、经济指标等要求可视为同一个工改产业项目进行统筹处理。

### 第三章 产业发展定位

**第四条** 工改产业项目不得引入现行的《产业结构调整指导目录》中淘汰及限制类项目、《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》（2021年版）中禁止类项目，以及《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》所列项目。工改产业项目引入时，若前述规定修订，按届时有效的最新规定执行。

**第五条** 主导产业要求。项目产业方向须符合我镇主导产业要求，形成产业集聚，并在项目实施监管协议中约定。每个项目的主导产业方向原则上不超过1个；若项目地块超过200亩的，每个项目的主导产业方向原则上不得超过2个。

**第六条** 全镇工改产业项目，按以下产业定位明确各区域的重点发展或引入的产业方向执行。

灯饰智造产业园（同益片区）：重点发展灯饰照明、电光源、半导体照明、计算机及通讯设备等制造业，加快灯饰照明产品及生产过程数字化、智能化改造，打造古镇传统灯饰产业升级改造的主阵地。

光电元器件集聚区（曹步片区）：重点发展电子器件制造产业，逐步规范现有产业经营环境，适当布局灯饰照明产业上下游配套产业。

智慧灯杆基地（海洲螺沙工业园）：重点发展智慧灯杆产业，结合传感器、视频监控、显示屏、无线通信基站、充电桩等设备制造产业，融合物联网平台、智慧城管、智慧交通等软件应用，构建集软件设计、产品研发、技术应用、生产制造、产品推广等上下游于一体的完整产业链。

智慧家居产业园（北海工业园）：重点发展智慧家居、光电显示、智能消费设备制造等产业，深化我市“北融”发展战略，串联佛山市万亿级家电产业集群，横向延伸灯饰家居照明，拓展以智慧照明为主的智慧家居领域。

光源制造产业带（东岸工业区）：重点发展高效照明产品及系统、节能环保等产业，聚焦照明领域的专业性，深耕照明领域细分市场，覆盖多种照明产业的不用应用场景。

高端装备制造集聚区（镇南工业区）：重点发展新一代信息技术、特种光学材料及其他高端装备制造产业。

光电配件产业园（顺成工业区）：重点发展驱动电源、机械配件、光学配件以及原材料元器件等制造产业。

**第七条** 主导产业占比要求。工改进驻企业（以租赁、产权交易等形式进驻到工改园区内的企业）的产业方向须与所在项目地块的主导产业方向相符或相关联、或属于项目地块主导产业的上下游产业链范围内，其中符合主导产业方向

的企业所使用合计计容建筑面积须占项目地块计容建筑面积的 60%或以上。

#### 第四章 经济指标要求

**第八条** 全镇工改产业项目原则上应符合以下纳税强度指标要求。

（一）全镇范围内采用政府直接征收、挂账收储等通过公开出让的工改产业项目，改造后用地用于发展商品厂房等涉及产权交易的工改产业项目，以及工改配建移交载体产业项目（国有用地），纳税强度不得低于 35 万元/亩，根据主导行业不同按表 1 中的纳税强度要求执行；

（二）全镇范围内采用村企合作、村集体自主改造、企业自主改造、企业长租自管、政府统租统管、国有集体混合开发的工改产业项目，及村居集体自留发展地块产业项目，纳税强度不得低于 30 万元/亩，根据主导行业不同按表 1 中的纳税强度要求执行；

| 序号 | 行业     | 纳税强度(万元/亩)    |                     |
|----|--------|---------------|---------------------|
|    |        | 涉及产权交易的工改产业项目 | 自主改造及村居集体自留发展地块产业项目 |
| 1  | 灯饰制造   | 40            | 30                  |
| 2  | 照明光源制造 | 45            | 40                  |
| 3  | 灯饰配件制造 | 35            | 30                  |
| 4  | 电子信息   | 55            | 45                  |
| 5  | 机械装备   | 45            | 35                  |
| 6  | 新材料    | 50            | 40                  |
| 7  | 电子器件   | 45            | 35                  |

|    |        |    |    |
|----|--------|----|----|
| 8  | 家用电器   | 50 | 40 |
| 9  | 计算机制造  | 60 | 50 |
| 10 | 家居产品制造 | 40 | 35 |
| 11 | 其他     | 45 | 35 |

表1：主导行业纳税强度要求，履约期以项目实施监管协议的约定为准。

（三）涉及战略保护产业的，及其他合作模式的工改产业项目，由古镇镇招商引资工作指挥部（以下简称镇招商引资指挥部）会同古镇镇村镇低效工业园改造升级工作指挥部（以下简称镇工改指挥部）一事一议，明确纳税强度或个性化指标要求。

**第九条** 镇招商引资指挥部可根据项目实际情况设定固定资产投资和年产值等指标。

**第十条** 原则要求工改产业项目的经济指标履约期为达产当年起至少连续三个自然年度或达产后五年内至少有三个自然年度达到指标要求。

## 第五章 工改产业项目引进程序

**第十一条** 工改产业项目前期洽谈。

土地权属方应落实相关文件要求，并承担项目发展质量把关的首要责任。投资者在工改产业地块项目引进前，应与土地权属方及镇工改指挥部、镇招商引资指挥部等有关职能部门就包括但不限于产业方向、动工和竣工时限、固定资产投资额、年产值、纳税额、科技水平、环保、安全生产、用

能状况及能耗水平等内容展开磋商。若为商品厂房项目的，还须约定厂房分割面积的比例、工改进驻企业的相关要求。

## **第十二条** 工改产业项目申请流程。

有意投资建设工改产业项目的单位对照本细则进行自我评价，认为符合产业发展定位和经济指标等准入条件的，可向古镇镇招商引资指挥部提出项目引进申请，申请时提交下列纸质材料：

- （一）古镇镇工改产业项目投资申请函（模板见附件）；
- （二）项目投资计划书（包括但不限于项目单位介绍，过往项目案例、项目定位、经济效益、收益推算、能耗等内容）；
- （三）古镇镇招商引资指挥部要求的其他资料。

上述申请材料需加盖项目单位公章。

## **第十三条** 工改产业项目审议流程。

对于提出投资申请的工改产业项目，由镇招商引资指挥部会同镇工改指挥部、发改统计局、工信科商局等部门对项目进行充分研判，结合主导产业、经济指标、资金来源、合作模式、能耗水平及收支平衡等多个因素出具引进建议（一园一策），分批次报镇党委会审议项目。涉及重大招商项目的，或对经济具有明显拉动作用的产业示范项目，镇招商引资指挥部可报镇党委会一事一议决策。

## **第十四条** 工改产业项目进驻企业要求。

镇招商引资指挥部须对拟落户的进驻企业的产业方向、销售收入、税收、核心团队基本情况、业务发展规划等基本资料进行审核，且有一票否决权。投资者须在每月 20

日分批次向镇招商引资指挥部提交拟进驻企业的资料，由镇招商引资指挥部出具正式书面批复。

**第十五条** 投资者对工改进驻企业从严把关，做好尽职调查，与进驻企业签订协议约定产业方向、经济技术指标要求及违约责任或退出机制。

## **第六章 项目履约监管**

**第十六条** 经镇党委会审议同意引进的工改产业项目，其投资者须与古镇镇政府签订项目实施监管协议，确保工改产业项目按期实施建设，落实公益公建配套建设要求，实现改造项目的综合效益。

**第十七条** 项目监管机制。工改产业项目投资者应按照宗地或改造升级范围进行建设和招商，并负有对进驻产业用地企业的质量监管首要责任。对进驻企业实行“一企一档”管理，形成整个园区项目的“一园一册”。镇招商引资指挥部及有关职能部门不定期对项目投资运营情况进行监督，发现弄虚作假的，按照项目实施监管协议约定，严格追究法律责任。

## **第七章 附则**

**第十八条** 镇招商引资指挥部在受理工改产业项目投资申请后，任一方从对方获取的、与项目有关的所有文件及信息，将仅为工改产业项目安排而使用，各方人员均必须为项

目及其关联信息承担保密责任。

**第十九条** 每年年初由镇招商引资指挥部与镇工改指挥部召开联席会议，稳定当年全镇工改产业项目地块、厂房的租赁、出让、股权合作等各种交易方式的预期，并出具指导意见，各工改产业项目按其执行。

**第二十条** 全镇工改产业项目入园标准应按照本细则要求执行，若本细则要求与我镇现行文件有冲突的，按本细则执行。对本细则印发实施前已经在表决方案中或者已签订的投资开发建设协议中约定了固定资产投资强度、纳税强度等相关经济指标要求及产业发展定位的，从其内容；对本细则印发实施前表决方案未有约定涉及本文条款内容或未签订投资开发建设协议的，须参照本细则执行。

**第二十一条** 本细则自正式印发之日起施行，试行时间3年，试行期间镇招商引资指挥部可根据实际情况依法适时修改完善，若市级主管部门或我镇对工改用地相关标准出台新的规定，则按最新规定执行。本细则由镇招商引资工作指挥部解释。

附件：古镇镇工改产业项目投资申请函（模板）

附件 1:

## 古镇镇工改产业项目投资申请函（模板）

中山市古镇镇人民政府:

根据《古镇镇村镇低效工业园改造升级产业项目准入细则》的指引，本公司的 XX 项目符合政策要求，现向贵单位审核。项目基本情况如下：

### 一、项目方基本情况

包括但不限于公司名称，成立日期，企业住所，注册资本，主营业务，市场应用，客户群体，近三年营收、纳税、毛利率、净利润（如有）等。

### 二、XXX 项目基本情况

#### （一）基本情况

包括但不限于投资总额，资金来源，可实现的年产值、年税收（税收强度），土地权属，主要建设内容，产线安排，主导产业，主要进驻企业，承担运营、履约监管的公司，试产运营情况（如有）等。

#### （二）规划建设

包括但不限于地块信息，建设内容，建筑面积，容积率，动工日期，竣工日期，工改模式（产权交易、自主开发等），对进驻企业的履约监管方式等。

### 三、项目亮点

包括但不限于园区拟进驻企业的行业地位、科技研发、管理团队、市场份额，投资方运营项目经验及案例。

本公司对上述内容、数字的真实性、完整性、合规性、一致性负责。现请贵单位审核 XX 项目并出具意见。

附件：XX 项目投资计划书

XX（公司全称）

XX 年 XX 月 XX 日

（联系人：XXX，联系电话：XXXXXXXX）