

# 中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部

中山工改发〔2023〕1号

## 中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级项目联合监管工作方案》的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市各有关单位

经市村镇低效工业园改造升级工作指挥部联席会议审议同意，现将《中山市村镇低效工业园改造升级项目联合监管工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行。在执行过程中如遇问题，请径向市相关职能部门反映。如涉及重新签订监管协议的，请属地镇街政府在重新签订一个月内将监管协议报市自然资源局、市工业和信息化局、市投资促进局备案。

中山市村镇低效工业园改造升级  
工作指挥部

2023年3月13日

公开方式：主动公开

# 中山市村镇低效工业园改造升级项目 联合监管工作方案

为全面落实市委、市政府关于全力推进村镇低效工业园改造升级的工作部署，加快推动村镇低效工业园改造升级，强化村镇低效工业园改造升级项目批后监管，确保经批准的改造项目按规定实施建设，实现改造综合效益，根据有关法律法规和省“三旧”改造政策，结合《中山市城市更新管理办法》《关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施》等规定，制定本工作方案。

本工作方案适用于我市辖区范围内，经批准改造方案、签订项目实施监管协议并在市自然资源局备案的村镇低效工业园改造升级项目，不含通过政府征收收回（收储或挂账收储）实施的项目。

## 一、工作原则

项目改造方案经批复后，改造项目所在镇街政府、提出约束条件或负责后续审核审批的市行政主管部门，按照职能分工依法依规依约进行监管，在项目签订实施监管协议（以下简称监管协议、签订土地出让合同、产业（环保）准入、规划报建、竣工验收、房产销售、登记办证、财政奖励等环节中，监督改造项目按期实施建设，履行历史文化保护及公益性设施配套等义务，落实项目改造方案、批复意见和相关政策要求。

## 二、监管内容

按照项目改造方案及批复意见和相关政策要求，改造项目的监管内容主要如下：

（一）项目实施实质性改造。对项目改造方式、拆除面积、改造后最小总建筑面积、改造后容积率上下限，新建厂房建设标准等实施监管。

（二）项目实施期限。对改造项目完善用地手续时间、旧建筑物拆除时间、动工时间、竣工时间、达产时间等实施监管。

（三）项目投产经营要求。对项目改造投资强度、产业类型、年产值、年税收、环保能耗准入条件等实施监管。

（四）项目分割销售限制。对分割面积、比例、受让方资格、持有年限、再转让时间等实施监管。

（五）项目股权变更约束。对改造主体成立公司、持股比例要求、股权变更程序等实施监管。

（六）项目实施的其它义务。

1.对公益性用地及配套设施的规模、类型、位置、建设次序、移交时间和移交标准等实施监管；

2.对历史文物、历史建筑及须保留的传统风貌建筑、工业遗产等实施保护与监管；

3.对古树名木进行保护与监管。

### **三、职责分工和保障措施**

（一）镇街政府成立联合监管协调机构，明确各部门职责及保障措施，负责实施改造项目全流程跟踪监督管理工作，与改造主体签订监管协议，对改造主体违反监管协议的行为发出责令整改意

见，指导及审核有关改造主体按规定提交财政奖励申请，具体工作要求如下

1.与改造主体签订监管协议，明确监管内容、监管措施和违约条款，实行审批改造方案与签订监管协议同步办理、同步落实。督促项目按期开工建设，积极协调解决项目建设过程中的问题，推动项目按期竣工。

2.建立项目跟踪监管台账，在项目实施过程中，定期查看项目进度情况，根据实际需要，到项目现场实地检查，掌握项目各环节工作进展状态，记录工程各环节完成时点，每月25日前将项目建设进展情况报市自然资源局及市村镇低效工业园改造升级工作指挥部。

3.对改造主体违反监管协议的行为发出限期整改意见，拒不整改或整改不到位的，按监管协议的约定进行处理或向市有关行政主管部门提出处理意见。

4.村企合作的改造项目在办理用地手续（土地供应、延长土地使用期限、调整用地界线、划拨转出让等）签订出让合同时，镇街政府就改造主体成立项目公司及股权情况向市自然资源局出具监管意见书作为手续办理依据。

5.涉及公益公建用地及配套（建）设施的改造项目，镇街政府应组织相关部门审查确定项目配套的总面积、分项面积、设施功能、位置、建设时序及移交时间等要求，形成审查会议纪要，并以此为依据签订责任（移交）协议书，按责任（移交）协议书内容监督配套工程的进度及建设标准。

6.涉及资金监管的，镇街政府按照监管协议约定的资金监管方式对复建安置资金、专项监管保证资金、交易保证金、项目履约保证金等实施监管，确保专款专用。

7.对产业类项目，镇街政府应将产业类型、投产时间、投资强度、产出效率和节能环保等要求纳入监管协议并实施监管。

8.项目申报财政奖励时，镇街政府就项目公共配建义务、厂房建设标准等履约情况出具意见，组织镇街工信部门、镇街税务分局、镇街城市更新部门对申报材料进行审核。

（二）市自然资源局负责统筹推进全市改造项目的进度及实施，制定我市协议监管和联合监管工作机制。负责指导镇街政府编制改造方案，组织审查审核相关材料，开展改造方案公示，报送市政府审批，开展改造方案备案、批后公告，指导签订监管协议等工作。负责在办理土地出让手续或者其他用地手续、规划条件、建设工程规划许可、规划条件核实、房产登记等环节落实项目改造要求；在项目实施过程中对涉及的历史建筑、传统风貌建筑和古树名木实施保护监管。定期对全市项目建设情况进行通报。负责组织有关部门对申请亩均贡献奖励项目的资料进行集中联审，报市政府审定并申请落实资金奖励。

（三）市投资促进局负责市级重点招商引资项目认定；负责跟踪服务及培育落地项目，协调项目属地镇街开展项目履约监管、项目落地后产业扶持资金兑现工作。

（四）市住房城乡建设局负责建设工程勘察、设计、施工图审查（含防雷、招标投标、工程造价活动的指导监督管理工作；

负责对工业物业管理、销售、备案的监管指导；负责办理企业资质、建筑工程施工许可、人防许可、建设工程竣工验收备案等行政许可事项，承担服务事项的受理、审批工作。

（五）市工业和信息化局负责对工业遗存实施保护监管。指导镇街对项目改造产业类型、投资强度、年产值、年税收、是否符合主题产业园规划等进行把关审核。项目投产后，指导镇街对项目产业类型、年产值、年税收等履行情况进行监督，落实相关监管要求。

（六）市生态环境局负责对大气、水、海洋、土壤、噪声、光、恶臭、固体废弃物、化学品、机动车等污染防治提出准入意见及实施监管，监督检查污染物减排任务完成情况。

（七）市城管和执法局负责指导镇街加强对改造项目的巡查、检查和监管，依法查处未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的行为。

（八）市农业农村局负责指导镇街对村集体民主表决、资产处置、物业出租等要求进行监督管理，对改造方案、招商方案、村企合作公开遴选方案、完善用地手续等涉及“工改”重大事项是否按“四议两公开”要求实行民主表决进行审核监管，对通过“工改”后村集体自持物业的出租、返租等签订合同并及时录入市农村集体“三资”管理服务平台进行监管。

（九）市水务局负责镇街（中心城区）或指导镇街（非中心城区）排水许可及排水、污水处理监督管理工作和配套完善改造项目涉及的排水基础设施，承担涉水违法事件的查处。

（十）市发展改革局负责对改造项目能耗提出准入意见及实施监管。

（十一）市税务、科学技术、公安、司法、财政、人资源保障、交通运输、应急管理、国资委、金融等部门按各自职责对改造项目实施监管。