

中山市自然资源局

中山自然资函〔2023〕183号

关于促进2010年后实施建设等情形的低效 工业用地升级改造支持政策的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处：

经市工改指挥部联席会议审议同意，为进一步促进存量低效工业用地加快改造升级，助力打赢打好“工改”攻坚战，在“工改”三年行动期间（至2024年12月31日），对因实施建设时间、地类等情况不符合省标图入库条件的工业用地，由各镇街结合《中山市工业用地综合评价方案》（中山工改办发〔2023〕7号，附件1）的评价对象，认定属于低效工业用地的，参照“三旧”用地编制相应的低效工业用地再开发方案（以下简称“再开发方案”，附件2）。再开发方案参照“三旧”改造方案编审要求和权限进行审批，同等纳入项目实施监管。开发主体凭经批准的再开发方案，享受市级权限“工改”政策优惠，即享受除省“三旧”用地审批、“工改商”自行改造、单一主体整合改造税收政策等3项以外的我市其他优惠政策措施。具体如下：

一、支持产权人自主改造。鼓励土地产权人在符合土地利用总体规划（或国土空间总体规划）、城乡规划、主题产业园

规划和有关产业准入要求的前提下，按照经批准的再开发方案进行改造提升，参照“工改”政策享受物业分割销售（含计税模式）、改造后亩均效益财政阶梯式奖励、企业搬迁腾挪财政补助、延长土地使用年期（按土地面积×工业用地“三旧”区片市场评估价×延长年期的年期修正系数×40%补缴地价款，下同）、地价款计收政策、行政办公和生活配套设施占比提高和集中配置，以及涉及村集体物业自主改造的融资贴息等优惠政策，同等享受“工改”有关土地、规划等审批政务服务。

二、强化政府整备改造。鼓励各镇街参照《中山市村镇低效工业园改造升级有关土地征收收回操作指引》（中山工改发〔2022〕7号）有关补偿标准和程序，统筹采用征收集体低效工业用地、联合市土地储备中心收回国有低效工业用地等方式，主导实施低效工业用地再开发。各镇街可同等享受“工改”有关土地整备周转资金、财政贴息以及地方经济贡献增量全额扶持等支持政策。有关项目同等享受企业搬迁腾挪财政补助，以及土地、规划等审批政务服务。

三、鼓励市场化合作改造。鼓励产业投资机构等各类企业，通过签订搬迁补偿协议等方式对低效工业用地进行合作再开发，参照“工改”政策享受物业分割销售（含计税模式）、改造后亩均效益财政阶梯式奖励、企业搬迁腾挪财政补助、延长土地使用年期、地价款计收政策、行政办公和生活配套设施占比提高和集中配置，以及整合用地财政奖励等优惠政策，同等享受“工改”有关土地、规划等审批政务服务。

- 附件 1. 《中山市工业用地综合评价方案》（中山工改办发〔2023〕7号）
2. XX镇（街）XX项目低效工业用地再开发方案

附件 2:

× × 镇（街）× × 项目低效工业用地 再开发方案

根据现行控制性详细规划/单元规划，× × 镇人民政府（街道办事处/管委会）拟对位于× ×（用地位置）的× ×（土地产权人）低效工业用地进行再开发，由× ×（土地产权人/开发主体）进行自主改造/政府整備改造/合作改造，采取全面改造/局部改造的改造方式。再开发方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于× ×（用地位置或地址），用地面积× × 公顷（× × 平方米，折合约× × 亩）。

（二）权属情况

改造地块属国有/集体建设用地（或注明国有/集体建设用地分别面积），土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证/土地证号为× × ×，为土地产权人× × ×自× × 年× 月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有× 栋建筑物，为× ×（土地产权人/使用者）自× × 年× 月开始使用。已按规定办理规划报建等手续/无合法规划报建手续，现有建筑面积× × 平方米，现状容积率×，作工业厂房/辅助用房/其他用途（请填写具体用途）所用。该地块目前已拆除建筑面积× × 平方米，改造前年产值为× × 万元，年税收为× × 万元。

（涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素的，进一步说明闲

置处理情况、抵押人同意改造情况、历史文化资源调查评估情况；如不涉及则在再开发方案中说明不涉及。）

（四）规划情况

改造地块符合/基本符合土地利用总体规划（或国土空间总体规划）、控制性详细规划/单元规划。其中，在土地利用总体规划（或国土空间总体规划）中，属城镇建设用地××公顷（××平方米，折合约××亩），属非建设用地××公顷（××平方米，折合约××亩）；在《×××控制性详细规划/单元规划》（批复文号××）中，一类/二类/三类工业用地××公顷（××平方米，折合约××亩），规划容积率×，建筑密度×，绿地率×，建筑高度×，××用地××公顷（××平方米，折合约××亩）……

（涉及到永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等管控要求，进一步说明相关情况；如不涉及则在再开发方案中说明不涉及。）

二、改造意愿情况

改造范围涉及××（土地产权人/开发主体）×个权利主体，××镇人民政府（街道办事处/管委会）已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照土地利用总体规划（或国土空间总体规划）、控制性详细规划/单元规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造/政府整備改造/合作改造方式，由××作为开发主体，实施全面改造/局部改造。改造后将用于××（注明具体用途和产业类型），在符合详细规划的基础上，容积率不小于××，总建筑面积不小于××平方米（含不计容建筑面积××平方米），其中新建建筑面积××平方米，保留建筑面积××平方米（保留建筑属违法建设但经行政处罚的，需说明补办相关建设手续的情况和预计时间）。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》、《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将达到××万元，年税收将达到××万元。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金××万元，其中自有资金××万元，合作单位投入××万元，银行借贷××万元，市场融资××万元等。

五、开发时序

项目开发周期为×年，拟分×期开发。一期开发时间为××年×月，拟投入资金××元，拟建建筑面积××平方米（含不计容建筑面积××平方米），保留建筑面积××平方米；二期开发时间为××年×月，拟投入资金××元，拟建建筑面积××平方米（含不计容建筑面积××平方米），保留建筑面积××平方米……

六、实施监管

结合项目实际情况和经同步审核确认的实施监管协议，明确需落实至再开发方案的监管内容。

