

# 中山火炬高技术产业开发区管理委员会文件

中开管〔2022〕55号

## 关于印发《火炬开发区关于促进低效工业园 改造升级奖励办法》的通知

各有关单位：

现将《火炬开发区关于促进低效工业园改造升级奖励办法》  
印发给你们，请认真组织实施。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2022年5月23日



# 火炬开发区关于促进低效工业园改造升级 奖励办法

## 第一章 总则

**第一条** 为推进中山火炬开发区（含民众街道）低效工业园升级改造，根据《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》（中府〔2022〕11号）《中山市城市更新管理办法》（中府〔2020〕93号）《中山市旧厂房升级改造实施细则》（中府〔2020〕94号）等文件精神，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 低效工业园升级改造尊重市场经济规律，探索政企联动改造新模式，统筹土地资源二次配置，提升产业用地集约利用水平，推动制造业高质量发展。

**第三条** 为了激活市场主体改造活力，促进产业项目快速建成投产，区管委会安排专项资金用于鼓励改造项目，符合条件的改造主体可以申请奖励资金。

**第四条** 区管委会授权区属公司与改造主体签订商务协议，履行商务监管责任。

## 第二章 奖励范围、条件

**第五条** 专项奖励适用于中山火炬开发区（含民众街道）

（不包括区管委会认定的窰窰、沙边、张家边、东利四个连片工改工片区）低效工业园全面改造或局部改造的非政府整備改造项目，具体包括改造为一类工业（M1）、二类工业（M2）和三类工业用地项目（M3）。

**第六条** 项目用地应纳入省“三旧”改造地块标图建库。

**第七条** 改造项目应当符合控规或单元规划要求，且宗地面积不得小于 10 亩，项目容积率应严格符合要求，其中 M1、M2 用地原则上不低于 2.5，M3 用地原则上不低于 1.5。

**第八条** 新建工业厂房建筑首层高度不低于 6 米，二层以上楼层高度不低于 4.5 米；配建的车库层高不低于 2.8 米且不高于 3.5 米；工业厂房楼面活荷载设计标准值不低于  $8\text{kN/m}^2$  且满足入驻产业承重要求。因特殊生产工艺需要，经区经济主管部门同意后可作适当调整。

**第九条** 改造后项目亩均年地方贡献不低于商务协议约定要求。

**第十条** 改造后入驻产业项目须符合《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》《产业结构调整指导目录》《外商投资产业指导目录》等国家、省、市、区有关产业政策及环境保护、安全生产、节能审查等政策法规要求，在此基础上实行以下负面清单管理制度：

（一）原则上禁止新增装配式建筑制造、水泥、平板玻璃、

造纸、制革、印染、铅蓄电池、环保邻避及一般物流、建材等项目；

（二）对被列入经营异常名录、严重违法企业名单、相关主管部门认定有失信行为的企业禁止进入。

### 第三章 奖励标准

**第十一条** 改造方案经区管委会审批同意的改造项目，符合相应条件，可享受以下奖励：

（一）平整奖励。鼓励改造主体加快土地旧有附着物拆除平整，对全面拆除的，按照宗地证载面积实行逐年退坡奖励，在 2022 年内完成的每亩奖励 3 万元，2023 年内完成的每亩奖励 2 万元，2024 年内完成的每亩奖励 1 万元。

（二）动工奖励。于 2023 年 6 月 30 日（含）前取得建筑工程施工许可的改造项目，在主体工程达到“±0.00”后按照新建计容建筑面积给予每平方米 39 元的动工奖励，在 2023 年 7 月 1 日（含）至本奖励办法有效期内取得建筑工程施工许可的，按照 20 元/平方米的标准给予动工奖励。

（三）新建奖励。设定基准奖励标准为 200 元/平方米，对改造项目新建计容面积进行奖励，具体奖励标准兼顾建设周期的快慢，配套不同标准。

全面改造项目，对一次性开发的，奖励标准为 200 元/平方

米；对分期开发的，按当期改造用地面积占整宗用地面积的比例折算具体奖励标准，项目终期奖励按一次性开发奖励标准计算奖励金额总额扣除分期奖励后，奖励剩余部分。局部改建项目，按局部改造部分用地面积占整宗用地面积的比例折算具体奖励标准。

（四）贷款奖励。对改造主体使用区认可的“工改工”金融贷款产品给予利息奖励。改造主体可选择一笔贷款，按照实际已支付利息的 50% 享受奖励。贷款奖励最长不超过 24 个月，单个项目奖励最高不超过 1300 万元。

申请以上（一）（二）（三）（四）奖励的项目，实际取得的奖励总金额最高不超过 3500 万元。项目需承诺在完成综合验收备案后次年起（含）的五年内最高两个自然年度的亩均年地方贡献的平均值需达到商务协议约定要求，未达要求的需按差额比例退还已取得的奖励资金；自取得建筑施工许可证 1 年内未动工建设的需退回已取得的全部奖励（含补助）资金。

（五）亩均效益阶梯式奖励。按照《中山市旧厂房升级改造实施细则》，在改造项目完成综合验收备案后，视改造范围内入驻企业的亩均年地方贡献作阶梯式奖励。其中，亩均贡献 30 万元以上不足 40 万元的，每亩用地增加奖励 6 万元；以此为基础，亩均贡献每增加 10 万元的，每亩用地增加奖励 3 万元。连续奖励 5 年，逐年核算奖励金额，不设奖励封顶值。奖励资

金按照市相关细则实施。对分期开发和局部改造项目，难以单独核算改造范围内入驻企业亩均年地方贡献的，可按新建计容建筑面积与整宗用地计容建筑面积占比折算亩均年地方贡献奖励标准。

**第十二条** 对于特别重大改造项目的奖励，可由区工改主管部门研究提出奖励方案报区管委会审定支持。

#### **第四章 奖励资金申报**

**第十三条** 符合条件的改造主体可分期、分阶段、分类型向区工改主管部门提出专项奖励资金申请，相关申报材料如下：

（一）项目改造主体的营业执照复印件或统一社会信用代码登记证照复印件；项目改造主体为个人的，提交身份证复印件；

（二）项目改造方案、《火炬开发区（含民众街道）低效工业园改造升级奖励资金申报表》；

（三）申领平整奖励的，提供平整土地前后现场对比照片、不动产权登记证（原件备查）、建筑工程施工许可证等材料；

（四）申领动工奖励的，提供广东省非税收入（电子）票据复印件（城市基础设施配套费）、建筑工程施工许可证复印件等材料；

（五）申领新建奖励的，提供项目相关建设进度证明材料

等材料；

（六）申领贷款奖励，提供借贷款合同、贷款发放证明、付息证明和还款结清证明，银行出具关于贷款资金只用于该项目改造并未作其他用途的书面证明等材料；

（七）申领亩均效益阶梯奖励的，按市实施细则要求提供资料；

（八）改造主体与区属公司签订的商务协议。

（九）其他相关证明材料。

**第十四条** 区属公司负责审查申报资料的完整性、真实性。区住建部门负责审查平整奖励、动工奖励、新建奖励的申报项目。区税务部门负责协助核算项目亩均年地方贡献情况，审核意见报区管委会审定后，由区工改主管部门向改造主体支付奖励资金。

## **第五章 奖励发放方式**

**第十五条** 专项资金在不突破奖励资金池总量的前提下，按照工程开发建设进度，分期分阶段拨付。

**第十六条** 实施平整奖励的，在完成土地平整后，由区工改主管部门现场调查、核实，在改造项目主体工程达到“±0.00”后予以发放。

**第十七条** 实施动工奖励的，当改造项目主体工程达到

“±0.00”后，全额支付动工奖励。

**第十八条** 实施新建奖励的，当主体工程达到“±0.00”后，支付新建计容建筑面积奖励金额的 10%；当主体工程封顶后，支付新建计容建筑面积奖励金额的 50%；当项目完成综合验收备案后，支付新建计容建筑面积奖励金额的 40%。

**第十九条** 实施贷款奖励的，在项目完成综合验收备案后，改造主体在本奖励办法有效期内还清贷款并结清银行利息后，可一次性申领贷款奖励。

**第二十条** 第十六、十七、十八、十九奖励资金总额不超过 3500 万元。

**第二十一条** 实施亩均效益阶梯奖励的，按市相关奖励细则执行。

## **第六章 资金管理和监督**

**第二十二条** 区管委会设立“奖励资金池”，年度奖励资金纳入年度预算安排。

**第二十三条** 区属产业集团公司拟定项目奖励计划方案，区工改主管部门汇总后向区财政部门申请资金预算。

**第二十四条** 改造主体申报奖励的，区属产业集团可参考申领的奖励金额，要求改造主体提供抵押担保、银行保函或保险公司公函等。项目完成综合验收备案且达到亩均年地方贡献

考核要求的，抵押担保、银行保函或保险公司保函等予以撤销。

**第二十五条** 改造项目需与区管委会签订监管协议，明确监管考核内容，考核对象为改造主体。若项目在考核期内出现分割转让、租赁（含转租）等情形，改造主体仍对项目的整体产出经济效益承担履约责任，受让方、租赁方等不重复享受本奖励办法。亩均年地方贡献考核期为项目取得综合验收备案后次年起（含）的连续五年，对分期开发项目，以第一期完成综合验收备案后起算整体项目的亩均年地方贡献考核期。

**第二十六条** 若改造项目逾期超过 180 个自然日仍未完成综合验收备案的，改造主体需退回按照本奖励办法领取的区级奖励资金；若改造项目未达到亩均年地方贡献考核要求的，按商务协议约定比例退还已取得的本奖励办法的区级奖励资金。属上级奖励资金部分按上级政策规定管理。

**第二十七条** 若改造主体存在第二十六条的违约情形，区管委会指定相关部门或区属公司追讨奖励资金，改造主体未能按时足额退回奖励资金的，应当按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计收利息。

## 第七章 附则

**第二十八条** 符合本奖励办法规定的改造主体可本着自愿原则，选择申报本奖励办法规定的区工改专项资金奖励。符合

本奖励办法规定的项目，若同时符合其他改造扶持政策规定（含上级相关政策和上级部门要求区配套或承担资金的政策规定）的，需先申请上级及其他改造扶持资金后再申请本办法的扶持奖励，区工改主管部门按“从高不重复”的原则，在扣减其他改造扶持政策奖励资金后核算本办法的区级奖励资金，另有规定的除外。

**第二十九条** 改造主体需对所申报材料的真实性、合法性、有效性负责，不得弄虚作假，骗取、套取专项资金，并承担相应一切风险。一经发现并查实，区管委会将收回已拨付的区级奖励资金并取消其奖励申请资格，依法依规将其列入诚信黑名单，并依照相关规定进行处理、处罚。

**第三十条** 区各有关部门及其工作人员应坚持依法行政，自觉接受群众和社会监督。各有关部门及其工作人员在执行过程中存在滥用职权、包庇弄虚作假、监管不力等行为，将严肃追究有关单位和人员责任。

**第三十一条** 本奖励办法自发布之日起施行，有效期与《关于印发〈火炬开发区连片“工改工”专项奖励资金实施办法（修订版）〉的通知》（中开管〔2022〕40号）一致。

**第三十二条** 本奖励办法解释权归区管委会所有，具体解释工作由区工改主管部门承担。

公开方式：主动公开

---

中山火炬开发区党政办公室

2022年5月23日印

(共印 2 份)