

汕头综合保税区管理委员会文件

汕综保委〔2022〕14号

关于印发《汕头综合保税区管理委员会 关于推动“工改工”工作的若干 奖补措施》的通知

各有关单位：

为进一步推动汕头综合保税区“工改工”工作，经管委会研究同意，现将《汕头综合保税区管理委员会关于推动“工改工”工作的若干奖补措施》印发给你们，请认真贯彻执行。

汕头综合保税区管理委员会

2022年7月5日



汕头综合保税区管理委员会关于推动 “工改工”工作的若干奖补措施

为贯彻落实市委、市政府“工业立市、产业强市”工作部署，提高土地利用效率，推动产业转型升级、促进产业高质量发展，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》《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》《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》《汕头市人民政府关于印发〈关于推进“工改工”促进产业高质量发展的实施意见〉的通知》等有关规定，结合汕头综合保税区（以下简称“综保区”）实际，特制定以下措施。

第一条 综合保税区管理委员会（以下简称“管委会”）直接管辖范围内企业，依据综保区的控制性详细规划，保留现状工业、仓储、物流用地性质进行升级改造，除生产工艺、现状改造、地块形态有特殊要求的项目外，改造后容积率原则上应不低于 3.5 的改造项目（以下简称“工改工”项目），适用本措施。

第二条 管委会相关部门根据职能负责对“工改工”项目进行审批、实施、监管和评估，以及统筹协调奖补资金受理兑现、低效用地盘活利用等工作。

第三条 管委会每年设立“工改工”专项奖补资金 5000

万元，鼓励原土地使用权人和社会各方力量积极参与实施“工改工”。享受“工改工”项目奖补的改造主体，必须接受管委会对奖补资金的实时跟踪、动态管理和绩效监控。符合本措施规定的奖补类型，同时又符合市、综保区发展扶持政策规定奖补类型的，按照“不同类型叠加，相同类型则按最高奖补标准进行补差奖励”的原则执行。

第四条 “工改工”项目改造方案在批准后 2 个月内，改造主体必须与管委会签订项目监管协议，明确开工期限、投产时间、投资强度、产值税收、节能环保、项目退出机制、违约处置措施等具体监管要求。

第五条 延长土地使用年限

“工改工”项目国有建设用地使用年限可补足至 50 年，属于“三旧”改造的，土地使用年限可按规定重新起算。

“工改工”项目国有建设用地原始出让年限不足 50 年的，土地使用权人可于期限届满前申请续期补足至 50 年，经管委会批准后以协议方式办理，并按规定补交地价款。

补交地价款=法定最高年限宗地地价÷最高年限×延长年限×80%（补缴地价款计算标准若有新规定，按新规定执行）。

第六条 支持提容增效

工业用地提高容积率，不需补交地价款。项目宗地内允许配建不超过总计容建筑面积 20%的生产服务、行政办公、生活服务等配套设施，不需补缴地价款。

第七条 支持土地分割

已实施动工但因项目资金、预期效益等原因停止开发建设的工业用地，经管委会批准，允许企业将未建土地实施一次分割转让或整体转让。

分割转让的宗地，分割后单宗用地的面积不得少于 15 亩，且非生产性用房占比应符合要求，原权利人自留用地面积比例不得少于 40%，行政办公及生活服务设施及其土地不得单独分割转让。

土地转让后应在 1 年内开工建设。土地转让时，买受人应与管委会签订项目投资发展监管协议，并作为土地转让合同的附件。涉及因企业原因造成土地闲置的，应在分割前按规定缴交土地闲置费。

第八条 支持物业分割、分割转让

国有建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的国有建设用地使用权及房屋所有权（下称工业物业产权），申请人要求办理工业物业（项目配套设施已同步建成）分割登记的，可按幢、层分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间办理不动产登记。

工业物业项目范围内的办公、生活服务等非生产性用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单位（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让、抵押。

分割转让后原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例不得低于 40%，不得再扩建非生产性用房。受让后的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起 5 年内不得再次转让。标准厂房的分割转让可不受本条限制。

第九条 支持分期、分幢登记

项目按照建设工程规划许可进行分期或分幢建成的厂房，并已通过消防验收、竣工验收备案的，允许项目先按分期或分幢办理不动产权登记。待宗地范围内的工业物业按建设工程规划许可内容全部建成，并取得竣工验收备案手续后，给予办理宗地内所有物业不动产权登记。同一建设周期的建设内容应当包括相应的配套设施。

第十条 支持微改造

鼓励业主在保留原建筑物主体的基础上，旧厂房采取改建扩建加建、局部拆建、完善公建配套设施等方式实施微改造。

符合土地政策和综保区控制性详细规划，符合“三旧”政策要求、消防和房屋安全要求，原则上实施改造的总建筑面积占原有总建筑面积的比例不低于 5%，且改造工程概算不少于 100 万元（不含土地出让金），微改造后的产出效率、产值能耗、税收等应当达到预定指标（有关指标要求由管委会制定），除生产工艺、改造条件、地块形态有特殊要求的项目外，改造后容积率原则上应不低于 3.5。项目改造方案

由管委会审定后，可完善规划、用地、消防、施工等手续。

第十一条 贷款贴息

对于已签订改造项目监管协议并获得银行业金融机构人民币贷款专项用于改造项目建设的“工改工”项目，改造主体可以向管委会申请贷款贴息，贷款贴息标准不超过当笔贷款利息总额的50%，单笔贷款按一年期基准利率予以贴息，申请贴息时间最长不超过十二个月。对于改造面积在25亩以下（含25亩）、50亩以下（含50亩）、50亩以上项目，分别按照最高不超过120万元、180万元、240万元标准进行贴息。

改造主体需提供有效的贷款协议和付息手续，管委会经审核合格后予以发放。企业未按合同约定还本付息的，自违约之日起不得享有贷款贴息。

第十二条 开工、竣工奖励

改造主体在取得改造项目的《建筑工程施工许可证》并按图纸完成打桩后，可根据许可容积率向管委会申请开工奖励，管委会经审核合格后予以发放。许可容积率大于等于3.5且小于4.0的，按照30万元的标准进行开工奖励；许可容积率大于等于4.0的，按照40万元的标准进行开工奖励。

改造后实际容积率达到许可容积率的，改造主体可根据项目竣工验收备案文件向管委会申请竣工奖励，管委会经审核合格后予以发放。许可容积率大于等于3.5且小于4.0的，按照改造项目实际上缴城市基础设施配套费90%的标准进行

竣工奖励；许可容积率大于等于 4.0 的，按照改造项目实际上缴城市基础设施配套费 100% 的标准进行竣工奖励。

第十三条 拆除补助

对于拆除原有建筑物（含有效期内临时建筑）进行重建且改造后容积率达到 3.5 及以上的“工改工”项目，改造主体可以申请建筑物拆除补助。改造主体需提供原有建筑物的合法报建手续，拆除补助标准为工业建筑面积 30 元/平方米，每宗土地补助上限为 100 万元，补助款项由企业取得重建建筑物的《建筑工程施工许可证》且进场施工后 1 个月内向管委会申请，管委会经审核合格后予以发放。属于国有企业主导，通过土地整理面积达 10 亩以上的“工改工”项目，由国有企业向管委会申请土地整理补助资金每亩 2 万元。

第十四条 单一宗地企业联合改造奖励和多宗用地整合成片改造奖励

鼓励符合改造条件但缺乏自主改造能力的企业，通过联合或收购等多种方式进行改造。对采取单一宗地上企业联合改造的，按照改造项目实用地面积 1 万元/亩的标准给予改造主体奖励。对收购多宗用地进行归宗整合的成片改造项目，收购面积达到 10 亩、30 亩、50 亩、100 亩及以上（含本数）的，分别按照 2 万元/亩、3 万元/亩、4 万元/亩、5 万元/亩的标准给予改造主体奖励。联合改造、成片改造的奖励资金，由相关主体在签订项目监管协议后 1 个月内向管委会申请。本款所规定的奖励，在签订项目监管协议后、取

得《建筑工程施工许可证》、完成竣工验收备案时，经管委会审核合格的，分别按照奖励资金总额的 30%、50%、20%予以发放。

第十五条 对大宗地块（原则上用地面积为 50 亩以上）或存在历史遗留问题的低效产业用地再利用，其补偿或奖励实行“一事一议”，由管委会研究决定。

第十六条 企业产值奖励

鼓励工业企业实施“工改工”改造，对“工改工”改造后两年内亩均产值达 400 万元、500 万元、600 万元以上企业，分别给予一次性奖补 20 万元、30 万元、40 万元。

第十七条 出租通用厂房补贴

对于首次出租（租期不少于两年）“工改工”通用厂房的改造主体给予租金补助。补助标准为每月 10 元/平方米，最长补助不超过 24 个月，于合同期每年度末申请。

第十八条 管委会在招商引资时对购置或租用“工改工”通用厂房的项目予以倾斜。

第十九条 符合本奖补措施条件的改造主体，向管委会提出奖补申请，由自然资源与建设局牵头，党政办公室、经济发展局、财政金融工作局、招商局按照各自职能提出审核意见报汕头综合保税区“工改工”工作领导小组，领导小组同意后提交管委会讨论通过。

第二十条 改造主体在项目申报审批程序过程中，提供虚假信息骗取项目奖补资格、经有关部门查证属实的，或约

定期限内未达到项目监管协议完成要求的，除应当继续按照低效产业用地的规定进行处置外，管委会对已减免或补助的费用予以追缴，并按监管协议约定追究改造主体的违约责任。

第二十一条 本措施自印发之日起施行，有效期至 2024 年 6 月 30 日。本措施有效期内如遇法律、法规或有关政策调整变化的，从其规定。