

关于进一步推进“工改工”促进产业高质量发展的实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为进一步加快推进我市“工业立市、产业强市”部署，优化城市产业布局，大力推进“工改工”，根据《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》（汕府〔2022〕10号）和国家、省、市有关政策文件规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 “工改工”项目的项目认定、规划管理、土地管理、不动产登记等具体规定，适用本实施细则。

第三条 2023年12月31日前取得施工许可证的“工改工”项目，可以不采用装配式建筑、海绵城市和绿色建筑工艺。

第二章 项目认定

第四条 “工改工”（工业改工业）是指依据国土空间规划，对现状工业、仓储、物流用地（下称工业产业用地）进行升级改造，改造后仍保留工业、仓储、物流用地性质。

农村集体主导、企业自主改造的“工改工”项目，实施主体可填报申请表格、附送有关材料，向区政府（功能区管委会）申请确认为“工改工”项目。具体操作办法由区政府（功能区管委会）制定。

第五条 符合下列情形的，按不同类别确认“工改工”

项目：

（一）“三旧”类“工改工”项目，“三旧”改造方案经批准后确认为“工改工”项目，改造面积按照方案确认。

（二）国有低效工业用地升级改造项目，《低效产业用地再利用方案》经由区政府（功能区管委会）批准后确认为“工改工”项目，改造面积按照方案确认。

（三）由政府主导实施，对现状国有工业产业用地进行收储、收回后按照工业产业用地组织土地使用权公开出让的“工改工”项目，在用地收储、收回方案中明确为“工改工”项目，改造面积按照方案确认。

（四）由政府主导实施，对农村集体所有的现状已建设厂房的用地进行征收后按照工业产业用地组织土地使用权公开出让的“工改工”项目，在土地征收方案中明确为“工改工”项目，改造面积按照方案确认。

本类项目“工改工”用地面积，按照征地范围内原有厂房建筑基底面积除以 30%计算，且最多不得超过整宗用地面积。

（五）由农村集体主导实施，对合法集体建设用地（现状已建设厂房）进行改造，村集体自主进行改造建设或用地依法流转后进行改造建设的“工改工”项目，持有关材料向区政府（功能区管委会）申请确认为“工改工”项目，改造面积按照项目实用地确认。

（六）由农村集体主导实施，对未经批准建设用地（现状已建设厂房、建筑物基底占宗地面积 30%以上）依法完善

集体建设用地手续后，村集体自主进行改造建设或用地依法流转后进行改造建设的“工改工”项目，持有关材料向区政府（功能区管委会）申请确认为“工改工”项目，改造面积按照项目实用地确认。

（七）由企业自主改造，按规定直接申办投资计划、建设工程规划许可证、施工许可证等有关手续后对原有工业产业用地进行改造建设的“二次开发”项目，持有关材料向区政府（功能区管委会）申请确认为“工改工”项目，改造面积按照项目权属面积确认。

（八）由企业自主改造，按规定直接申办投资计划、建设工程规划许可证、施工许可证等手续后进行改造建设的工业产业用地“微改造”项目，不涉及需要完善规划、用地、消防、施工等手续的，持有关材料向区政府（功能区管委会）申请确认为“工改工”项目，改造面积按照项目权属面积确认。

符合“三旧”改造条件并且能够完善规划、用地、消防、施工等手续的项目，改造企业按照“三旧”类“工改工”项目流程办理。

第六条 拆除重建类“工改工”项目，按照拆除建筑物基底面积除以 30%计算拆除重建用地面积，且最多不得超过整宗用地面积。其中，由企业自主改造的，须拆除原有已确权发证的旧建筑物。

第七条 拆除重建类“工改工”项目完成拆除后，拆除重建用地面积由区政府（功能区管委会）指定部门进行统计

并收集有关佐证材料，经区政府（功能区管委会）审核通过后，由区（功能区）财政部门向市财政部门申请结算年度拆除重建类“工改工”项目奖励资金。市财政部门提交市“工改工”领导小组办公室组织复核，确认拆除重建类“工改工”项目用地面积，由市财政部门办理有关资金拨付手续。

第八条 进行“工改工”成片改造的范围，属政府主导的不少于 45 亩，属非政府主导的不少于 35 亩。

第三章 规划管理

第九条 工业控制线范围内的“工改工”项目，所在片区尚未有法定控制性详细规划的，或虽有法定控制性详细规划但法定控制性详细规划为非工业、仓储用地，且不涉及规划控制的道路、公用和公共服务设施用地的，区（功能区）自然资源部门可直接依据工业控制线划定方案和现行城乡规划管理技术规定提出建设用地规划条件，经公示 10 天，没有反对意见的，区（功能区）自然资源部门出具“工改工”项目规划条件；有反对意见的，报区政府（功能区管委会）审定。

第十条 工业控制线范围内的“工改工”项目，土地用途为工业、仓储用地且权属清晰无争议，不涉及规划控制的道路、公用和公共服务设施用地的，所在片区尚未有法定控制性详细规划，可直接申请核发建设工程规划许可证，区（功能区）自然资源部门依据建设用地权属证明材料和相关技术标准规范核发建设工程规划许可证。

第十一条 工业用地控制线外面积达到 20 亩的现状工业产业用地，土地用途为工业、仓储用地且权属清晰无争议，不涉及规划控制的道路、公用和公共服务设施用地的，需要实施“工改工”但所在片区尚未有法定控制性详细规划，或虽有法定控制性详细规划但法定控制性详细规划为非工业、仓储用地，由区（功能区）自然资源部门会同区（功能区）发改、工信、生态环境、工业园区办等相关部门开展专题论证，对拟改造项目规划内容公示 10 天并征求相邻利益关系人意见，没有反对意见的，报区政府（功能区管委会）批准实施；有反对意见的，报区政府（功能区管委会）审定。

第十二条 “工改工”项目建设工程规划许可实行承诺制审批，“工改工”项目建设单位或个人及设计单位对建设工程设计、施工做出符合《汕头经济特区城乡管理技术规定》（汕头市人民政府令第 182 号）和相关安全规范要求的书面承诺后，区（功能区）自然资源部门依据建设用地批准文件和建设工程设计总平面图直接核发建设工程规划许可证，但改造项目涉及机场、气象台、微波通道、国防安全、公共安全等重大公共利益要求的除外。

第十三条 允许在满足消防、环保、航空净空、微波走廊等安全规范要求的前提下，“工改工”新建建筑，除退规划道路红线外，可以放宽建筑密度、建筑间距、建筑限高等技术要求；工业、仓储用地之间，可以放宽建筑物与相邻用地退距要求。

“工改工”项目用地范围内需要保留的已建建筑，在满

足消防、安全等有关规范要求的前提下，经公示没有反对意见的，由区（功能区）自然资源部门出具规划确认意见。

如因企业产业发展或生产工艺流程有特殊要求，“工改工”改造容积率确需 3.5 以下的，由改造主体提交申请，向各区工信部门（功能区经发部门）申报，各区工信部门（功能区经发部门）组织相关部门论证后出具审核意见，报各区政府（功能区管委会）审批。

第十四条 “工改工”项目应按规定要求落实人防工程结建义务，若应建人防工程面积小于 1000 平方米，区（功能区）自然资源部门可依申请直接予以同意易地建设。

第四章 土地管理

第十五条 2009 年 12 月 31 日前，企业或个人与村（居）集体签订用地协议或未签订用地协议但已支付用地款的，经村（居）集体“四议两公开”程序确认下列事项并同意完善历史征收手续的，经镇政府（街道办事处）审核同意，可以完善历史征收手续：

1. 认定购买、出租、转让、转租为历史征收；
2. 认定原签订的用地协议或有关收款凭证为征地补偿安置协议和征地补偿安置凭证，认定已落实征地补偿安置协议；
3. 认定不存在任何征地补偿安置纠纷。

第十六条 2009 年 12 月 31 日前，企业或个人与村（居）集体签订用地协议或未签订用地协议但已支付用地款的，可

按下列条件确定改造主体实施“工改工”：

（一）符合“三旧”改造用地条件的，经村（居）集体依法表决通过，可由企业或个人作为改造主体；

（二）土地保留集体所有性质的，无论是否符合“三旧”改造用地条件，可由村（居）集体以协议方式流转给企业或个人；2009年12月31日前签订用地协议经再次转让的，按改造时点土地使用企业或个人作为改造主体；

（三）土地转为国有性质的，可由政府以协议方式出让给企业或个人。

第十七条 本章所指用地协议，含征地、购买、出租、转让、转租等协议。

已签订用地协议或未签订用地协议、协议灭失但已支付用地款的，满足下列情形的，视同已签订征地协议：

1. 企业或个人已付清用地款且不低于同期《广东省征地补偿保护标准》。

2. 企业或个人已付清用地款但低于同期《广东省征地补偿保护标准》的，按当期《广东省征地补偿保护标准》补齐；已约定但未实际付清的，按约定付清且不低于同期《广东省征地补偿保护标准》。

3. 历史签订的租地协议超过20年期限并且已按不低于同期《广东省征地补偿保护标准》付清用地款。

第十八条 历史上已经村（居）民代表大会同意流转的，可以由原用地单位或个人作为改造主体实施“工改工”。

第十九条 本章所指已付清用地款，应提供历史单据、

票据或其他有效证明，村（居）集体出具的证明材料需经过村（居）民代表会议审议通过并经过镇政府（街道办事处）审定。

第二十条 不满足“三旧”改造条件的拆除重建类“工改工”项目，由土地使用权人编制“工改工”方案，经区政府（功能区管委会）同意，可以延长土地使用年限。土地使用权人与区（功能区）自然资源部门签订出让合同（补充条款），按照规定补缴地价款。新的土地使用年限从出让合同（补充条款）签订起算最长不超过法定最高出让年限。

涉及延长年限需补缴地价款的，参照《汕头经济特区地价管理规定》（汕头市人民政府令第167号）规定补缴。

第二十一条 需易地搬迁的“工改工”项目，符合下列基本条件的，可通过土地位置调换的方式进行调整使用。

1. 置换土地应当遵循“权属清晰、价值相当、双方自愿”的原则；
2. 拟置换土地使用符合国土空间规划管控要求；
3. 置换双方土地为国有建设用地的，应当取得土地使用权证或合法用地批准文件；置换双方土地为集体建设用地的，应当取得土地所有权证、土地使用权证；
4. 置换双方土地不存在法律法规限制权利的情形；
5. 拟置换双方土地应当按规定进行土地市场价格评估，置换双方土地评估值差额不得大于原土地评估值的3%，差额部分可以按土地市场价格进行货币补齐。

第二十二条 “工改工”项目企业原使用土地属于出让

的国有建设用地，需易地搬迁的，置换流程如下：

1. 用地主体编制“工改工”改造方案，提出采取土地置换进行“工改工”，方案内容须包括易地搬迁的理由，报区政府（功能区管委会）审批。

2. “工改工”改造方案经区政府（功能区管委会）批准的，区（功能区）自然资源部门组织编制土地置换方案，明确置换土地的权属、位置、面积、用途、地价评估结果、土地使用权价额折抵不足的补偿方式、履行期限和方式、违约责任、争议解决方法等内容，报区政府（功能区管委会）审批。

3. 土地置换方案经区政府（功能区管委会）批准后，用地单位与区（功能区）自然资源部门签订置换协议，办理收回原土地及重新出让的有关手续，由不动产登记机构按规定办理有关登记手续。

第二十三条 “工改工”项目企业原使用土地属于流转的农村集体建设用地，需易地搬迁的，置换流程如下：

1. 用地单位向农村集体经济组织提出申请采取土地置换进行“工改工”，说明易地搬迁的理由。

2. 村集体组织编制土地置换方案，明确置换土地的权属、位置、面积、用途、地价评估结果、土地使用权价额折抵不足的补偿方式、履行期限和方式、违约责任、争议解决方法等内容。

3. 土地置换方案经村（居）集体“四议两公开”程序审议通过，经镇政府（街道办事处）审核同意，报区政府批准，

用地单位与农村集体经济组织签订置换协议，由不动产登记机构按规定办理有关登记手续。

第二十四条 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，企业拟对未建土地实施一次分割转让或整体转让的，向区（功能区）自然资源部门提出申请，区（功能区）自然资源部门联合区（功能区）工信、发改部门审查同意后报区政府（功能区管委会）批准。

第五章 不动产登记

第二十五条 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）实施分割登记、转让的，按以下规定执行：

（一）原土地批准文件或土地使用权出让合同未对分割登记、转让作明确约定，以及已办理土地权属登记但未取得土地批准文件或未签订土地使用权出让合同的，经所在区政府（功能区管委会）批准同意，可直接办理分割登记、转让手续。

（二）原土地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割登记、转让的，按批准文件或土地使用权出让合同执行。

第二十六条 开发投资未完成出让合同约定开发投资总额 25%的国有工业用地，拟分割转让、整体转让土地的，可先签订分割转让、转让合同，申请办理不动产预告登记。待原整宗土地开发投资总额达到法定要求时，再依法办理不动产转移登记。相关主体可凭预告登记证明办理项目规划、建

设、环评、消防等审批手续。

“工改工”项目宗地范围内各期已取得建设工程许可证的，各期在通过规划核实、消防验收、竣工验收备案，取得用地查验意见后，允许项目先按分期建设工程规划许可内容办理不动产权登记。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，给予办理宗地内剩余物业不动产权登记。

第二十七条 以下情形不得进行分期、分幢登记：

1. 出让合同、划拨决定书、用地批复文件、或招商引资协议已约定不可分割的；
2. 有查封、冻结等限制权利情形不能分割的；
3. 已被认定为闲置土地的；
4. 工业项目用地中的行政办公及生活服务设施用地或单体大型工业项目中的研发、设计、检测、中试设施用地不得单独分割；
5. 其他法律法规规定不可分割的情形。

第二十八条 农村集体建设用地“工改工”项目，可参照第二十五条至第二十七条有关规定，允许厂房、仓库等工业物业以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割登记、转让、抵押。涉及农村集体资产处置的，按有关规定执行。

第六章 微改造

第二十九条 符合“三旧”改造条件，需要完善规划、

用地、消防、施工等手续的微改造“工改工”项目按下列流程办理：

1. 标图入库

未纳入“三旧”改造标图入库的，企业向区（功能区）自然资源部门申办“三旧”改造标图入库手续。

2. 年度计划

企业向区政府（功能区管委会）提出申请列入“三旧”改造年度计划，由区政府（功能区管委会）审批。

3. 改造方案

项目改造方案由改造主体编制。改造方案应根据控制性详细规划或经批准的建设用地规划条件编制，改造方案内容包括地块基本情况、土地现状情况、标图入库情况、相关规划情况、改造主体、改造模式、改造类型、保留内容、改造内容、改造规模、开发强度、产业导入、投入资金、效益分析（改造后年产值、年税收）、需完善的用地及建筑物手续、供地方式、实施监管等内容。

改造主体向区（功能区）“三旧”办申报改造方案，“三旧”改造年度计划可与改造方案同步申报、同步审批。

区（功能区）“三旧”办会同区（功能区）土地储备机构、发展改革、住房城乡建设、自然资源、工业和信息化、生态环境、文化主管等部门进行审核，土地储备机构审核项目用地是否纳入政府储备用地范围和土地储备计划，发改部门审查是否符合产业发展规划，自然资源部门审核项目是否符合相关规划要求及“三旧”改造政策，工信部门审核项目

是否符合产业政策、产业布局规划和产业用地产出要求，生态环境部门审核项目是否符合环保要求，住建部门对项目消防和房屋安全提出意见，文化主管部门审核改造范围是否存在文物保护问题。

涉及完善历史用地和历史建筑手续的旧厂房微改造，区（功能区）自然资源部门、城市管理综合执法部门对项目原违法用地和违法建设提出处理意见。涉及竣工验收备案及房屋安全鉴定的，由区（功能区）住房城乡建设部门指导办理。

“三旧”改造年度计划、改造方案经所在区（功能区）“三旧”办审查后，由区政府（功能区管委会）审批。其中，涉及完善历史用地手续的项目改造方案，经区政府（功能区管委会）审定后，以区政府（功能区管委会）名义报市政府（送市“三旧”办），市“三旧”办审核后报市政府审批。

4. 改造实施

项目改造方案经批准后，改造主体可申请办理后续的规划、用地、消防、施工、产权登记等手续。其中，按照“三旧”改造政策完善用地手续的微改造旧厂房用地，在土地有偿使用合同中须约定不得将工业用地自主改造为其他经营性用途。

符合保留条件并已落实违法建设处理意见的建筑物，可以直接办理产权登记。

第三十条 非“三旧”类“工改工”微改造项目，直接申请办理相关建设许可和产权登记等手续，符合保留条件并且落实违法建设处理意见的建筑物，可以直接办理产权登

记。

第三十一条 原有建筑物进行微改造的，需提交下列材料：

1. 具有资质的第三方鉴定机构出具的原有建筑物及进行微改造的结构安全鉴定报告和区（功能区）住建部门意见；
2. 具有资质的第三方消防评估机构出具的原有建筑物及进行微改造的消防安全报告和区（功能区）消防部门意见。

第三十二条 在原有建筑物上进行微改造的，除对原建筑物进行结构安全鉴定和消防评估外，新建部分按有关程序办理相关报建审批手续后实施建设。

第七章 改造模式

第三十三条 “工改工”项目涉及原部分权属用地规划为道路、绿化带等公共设施的，原则上应同步开展征收、收储工作；确需暂缓征收、收储的，在土地转让、合并归宗时仍按原有土地权属证明登记用途登记在改造主体名下，同时应明确在实施道路、绿化带等建设时由政府收回、征收，相应面积按程序予以核减；也可以等值置换方式为原使用权人重新安排用地。

第三十四条 “工改工”项目可以将相邻的“三旧”用地、非“三旧”用地进行合并改造，编制改造方案，其中“三旧”用地可享受“三旧”政策。

第三十五条 鼓励农村集体经济组织经依法表决通过，将本村权属范围内的留用地纳入“工改工”项目统筹开发利

用，并协议流转给通过公开方式选择的“工改工”合作改造主体一并实施改造。涉及“工改工”“三旧”改造的，可参照“三旧”边角地、夹心地、插花地有关规定进行用地报批，并协议出让给通过公开方式选择的“工改工”合作改造主体一并实施改造。

第三十六条 支持企业利用自身用地引进合作单位进行“工改工”，按规定办理合作合建手续后，土地可以按照双方约定比例登记为共有产权用地，改造后的厂房等物业可以确权登记为共有物业，也可按照双方约定比例确权登记为独有物业，改造为标准厂房的，可以按照有关规定分割出售、出租。本类型“工改工”项目，由合作企业编制“工改工”方案，报区政府（功能区管委会）审批后实施。具体操作办法由区政府（功能区管委会）制定。

第八章 违法建设

第三十七条 规划为非工业用地或属于《汕头市违法建设分类处置指导意见》规定应当拆除情形的，依法予以拆除。

第三十八条 违法建设位于工业控制线范围内，建筑物整体位于用地产权范围内，且不属于第三十七条规定应当拆除情形的，按以下程序处理：

1. 具有资质的第三方鉴定机构出具的原有建筑物及进行微改造的结构安全鉴定报告和区（功能区）住建部门意见；
2. 具有资质的第三方消防评估机构出具的原有建筑物及进行微改造的消防安全报告和区（功能区）消防部门意

见；

3. 违法建设行政管理执法部门按建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款进行处罚；

4. 区（功能区）自然资源部门对拟改造项目规划内容公示 10 天，征求相邻利害关系人意见。没有反对意见的，保留现状的，按现状予以规划确认，核收基础设施配套费。需要改、扩建的，按程序办理核发建设工程规划许可证；

5. 当事人凭用地权属来源文件、城乡规划确认文件、消防消防安全报告书、房屋安全鉴定书、行政处罚文书等材料申请办理不动产登记。

第三十九条 违法建设位于工业控制线范围外，建筑物整体位于用地产权范围内，且不属于第三十七条规定应当拆除情形的，符合第十一条条件并按照该条程序经区政府（功能区管委会）批准同意的，可按照第三十八条有关程序办理完善有关手续。

第九章 村镇工业集聚区升级改造

第四十条 各区（功能区）要编制村镇集聚区“工改工”改造计划，建立升级改造项目库，明确升级改造面积、范围、时序、实施步骤、改造目标等上报市自然资源局、工业和信息化局备案。

将村镇工业集聚区升级改造工作作为市、县级国土空间规划的重要内容，落实建设用地规模，强化村镇集聚区国土空间规划与产业发展布局规划的衔接，加强集聚区与基础设

施的对接，完善集聚区周边居住、商业、医疗、教育、养老等生活服务配套，促进产城融合发展。

各区（功能区）可积极探索推进“工业改商业”“工业改住宅”项目反哺“工业改工业”“工业改公共设施”“工业改农业”项目，统筹平衡村镇集聚区项目改造收益。条件成熟的，可以制订有关工作方案报市政府批准后组织实施。

第四十一条 各区（功能区）要建立政府主导规划、企业主导改造、社会资本广泛参与的多元化改造模式，提高社会资本参与改造的积极性。结合实际，推广政府协议收储、政府统租统管、企业长租自管、一二级联动开发、国有和集体混合开发等改造模式。结合“两违”整治行动强力推进违法用地、违章建筑拆除搬迁，推进集聚区升级改造。鼓励行业龙头企业、产业地产运营商等市场主体投资建设工业大厦和高标准厂房。

第四十二条 已纳入“三旧”改造标图建库范围内，按照“三旧”用地审批要求，办理集体土地完善转用手续的农村集体历史用地；未纳入“三旧”改造标图建库范围，经第二次全国土地调查确定为建设用地但未完善手续的历史遗留建设用地，在符合现行的国土空间规划的前提下，可以按规定完善历史遗留建设用地手续，并按照历史遗留建设用地面积 50%抵扣留用地指标，留用地指标不足的可按留用地管理规定预支。历史遗留建设用地抵扣留用地指标后，本村仍有剩余未兑现留用地指标的，如周边有新增建设用地，可纳入改造实施并抵扣留用地指标。

第四十三条 强化土地厂房租赁管控。各区政府（功能区管委会）应加强集聚区内土地厂房的出租使用管理，严禁违法用地、违章建筑新租、转租和续租。集聚区内租约到期的土地厂房可由镇政府（街道办事处）统一接管，以加快实施改造。对纳入近期改造计划的集聚区内土地厂房，鼓励纳入政府收储或由村（居）、集体经济组织申请集体建设用地转为国有建设用地实施改造。

第四十四条 加强生态环境综合整治。严格落实生态环境规划，严格管理准入，合理优化布局，配套建设环境基础设施，全面加强集聚区及周边区域的环境执法，健全“散乱污”企业综合整治长效机制，坚决查处环境违法行为。

第四十五条 加强安全生产和消防安全综合整治。各区政府（功能区管委会）、镇政府（街道办事处）要明确集聚区安全生产及消防安全管理主体和管理机构，落实部门安全监管责任和消防监管责任，压实企业主体责任，强化企业主要负责人安全生产、消防安全第一责任，着力提升集聚区安全生产和消防安全管理水平。对不符合安全生产条件、存在重大安全隐患的企业实行限期整改，对未达到整改要求的依法关闭退出。

第四十六条 各区（功能区）要开展集聚区工业用地效率评价，并对用地进行分等定级，识别认定低效工业用地，在用能、用电、用水、税收等方面实行差别化配置政策。

第四十七条 各区（功能区）结合地区实际和产业基础，明确集聚区产业发展方向，有针对性开展招商引资和升级改

造。对纳入改造计划的集聚区，各区（功能区）要实施区域评估制度，完善集聚区工业项目用地控制指标，明确行业类型、投资强度、税收强度、环保准入、安全生产等要求，积极推行“工业标准地”供地模式。对核定期内无法兑现约定供地条件的土地使用权人，由提出该条件的主管部门依规依约进行处置。

第四十八条 支持升级改造后土地规模较大、产业发展基础较好的集聚区按规定申请认定省产业园，或就近纳入省产业园管理。强化示范带动作用，整合培育一批各具特色的示范项目、示范园区，由市工信局、自然资源局公布集聚区升级改造示范项目及示范园区。

第四十九条 鼓励金融机构提供金融支持，推动金融机构与村镇工业集聚区内企业对接，为中小微企业融资营造良好环境，助力产业链上下游中小微企业发展。鼓励集聚区围绕主导产业引进制造业创新中心、新型研发机构等创新载体和创新创业人才，构建技术创新体系。

第五十条 农村集体建设用地实施“工改工”，经村（居）集体依法表决通过，在公开流转或公开选择合作主体时，可以依法设定交易条件和竞得者资格条件，以引进优质企业、产业运营商等市场主体参与“工改工”。具体操作办法由各级政府（功能区管委会）制定。

农村集体经济组织实施“工改工”的，可以申请办理全部或部分土地征收手续将集体建设用地转为国有建设用地，自行改造或合作改造；也可依法开展土地整理、改造建设，

以入股、联营等合法方式使用集体建设用地。

第十章 产业引导

第五十一条 “工改工”项目符合各区（功能区）有关“三新两特一大”产业发展布局规划的，改造主体可以向政府申请产业引导，由政府与改造主体签订监管协议，约定由政府向改造片区引入一定数量的适配企业，适配企业缴交的租金归改造主体所有，改造主体应在约定期限内完成改造。

第五十二条 改造主体经项目所在镇（街道）向区工信、发改部门（功能区经发部门）提交地块基本情况材料与产业引导咨询，区工信、发改部门（功能区经发部门）就辖区内产业布局出具拟引入产业的初步意见，10 天内反馈至改造主体。

改造主体提交下列材料，经项目所在镇（街道）向区工信、发改部门（功能区经发部门）申请产业引导：

1. 产业引导申请表；
2. 拟改造地块的设计方案；
3. 拟引入产业符合发改、工信部门关于产业布局的可行性分析报告；
4. 工信、发改部门关于拟引入产业的初步意见；
5. 改造主体关于产业引入的实施方案；
6. 区工信、发改部门（功能区经发部门）要求提交的其它材料。

第五十三条 区工信、发改部门（功能区经发部门）初

步审核并出具审核意见后，根据产业引导情况采用“一事一议”制定产业引导优惠政策，并征求区自然资源、住建、金融、税务、城管等相关部门意见。

区工信会同区发改（功能区经发部门）等相关部门审查确定产业引导优惠政策后，报区政府（功能区管委会）批准。

区政府（功能区管委会）批复产业引导优惠政策后，项目所在镇政府（街道办事处）与改造主体签订《产业引导监管协议》，各相关部门与改造主体执行产业引导优惠政策。协议同时抄送区（功能区）发改、工信、自然资源、住建、金融、税务部门。

第十一章 财政政策

第五十四条 经改造主体申请，各区（功能区）对“工改工”项目改造的建筑面积（拆除重建类的“工改工”项目，仅对第二层以上部分）按不同容积率实施事后奖励：

1. 改造后容积率在 3.5 以上的，给予 120 元 / 平方米奖励；
2. 改造后容积率在 3.0-3.5（含 3.0）之间的，给予 100 元 / 平方米奖励；
3. 改造后容积率在 2.5-3.0（含 2.5）之间的，给予 80 元 / 平方米奖励；
4. 改造后容积率在 2.5 以下的，不给予奖励。

符合《汕头市标准厂房建设和使用促进办法》（汕府办〔2022〕6 号）规定条件的“工改工”项目除享有以上奖励

外，叠加享有该办法规定奖励。改造主体在“工改工”项目竣工验收后，按照该办法规定向区工信部门（功能区经发部门）提交相关资料申请奖励。工改工项目分期建设或分期报批的，符合标准要求的，原则上可分期进行奖补。

第五十五条 为支持“工改工”用地扩容增效，项目容积率达到 3.5 以上的，各区政府（功能区管委会）可在第五十四条规定的奖补措施基础上，根据各区（功能区）实际情况提高奖励标准。其中，因增加容积率补缴基础设施配套费或因人防建设需要缴交易地建设费部分，可作为奖励返回建设单位。

第十二章 全流程监管

第五十六条 各区（功能区）对“工改工”项目加强监管，自然资源部门严格实行事前、事中、事后公开、公示制度，强化职能部门监管与社会监督相结合的机制。

第五十七条 除政府组织实施的改造项目外，其他项目均应当在改造项目土地手续正式获批之日起的三个月内，由区政府（功能区管委会）或其指定机构与改造主体签订监管协议。拆除重建类的“工改工”项目，要实行实施计划、实施规划、实施方案、实施监管全流程管理；其他类型“工改工”项目实行实施方案、实施监管阶段监管。

监管协议应明确开工期限、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。

区政府（功能区管委会）或者其指定的部门按照项目监管协议约定内容定期对项目实施情况进行监管与督查，对涉及违反协议以及评估不达标的项目与核定期内无法履行项目监管协议要求的土地使用权人，按照有关规定和改造监管协议的约定处理。

第五十八条 区政府（功能区管委会）建立“工改工”项目清单。项目改造前的情况应在现状调查阶段摸清清楚、建立档案。项目批准后，跟踪登记改造情况，包括项目用地位置、用地范围、用地面积、改造单位（或建设单位）、确权登记情况、土地利用规划情况、控制性详细规划或建设用地规划条件情况、是否在工业用地控制线内、改造情况（包括建筑栋数、总建筑面积、总基底建筑面积、层数、建筑结构、容积率等）、入驻企业数量、产业类型、投资计划、固定资产投资额、年亩均产值、年亩均税收、是否属于“三新两特一大”等。

区政府（功能区管委会）或区（功能区）“工改工”专项工作小组应持续跟踪项目实施进度，每半个月上报市“工改工”领导小组办公室。

第五十九条 各区（功能区）要组织有关职能部门对闲置用地、低效用地、改变用途土地、散乱污企业用地、违法用地进行进一步清查，依法依规落实处置措施，倒逼督促用地单位进行改造，增强用地单位节约集约用地责任意识，通过依法执法与合理激励相结合推动改造。

第六十条 区（功能区）自然资源部门和各镇（街道）对辖区批后“工改工”项目用地实施日常巡查监管，对项目的开工竣工期限和是否有违法用地、不规范用地、闲置土地等情况进行执法监督检查，对出现的情形依法进行处置。

第六十一条 区（功能区）自然资源部门应当及时清理改造项目及用地批准文件。对市场主体主导的改造项目，批准土地征收后因相关规划或政策调整、改造条件发生变化而不具备供地条件，且经实地核查确认未实施改造的，责令申办用地手续的单位提出撤回用地批准文件的申请，逐级报请批准机关批准。

对于提交虚假材料或采取其他欺诈手段骗取批准的，可直接报请批准机关撤销“三旧”改造相关批准文件，并严肃追究相关责任人的责任。

对于撤回或撤销的批准文件，应当在“三旧”改造项目、“工改工”项目监管系统中及时撤销相关备案，不再纳入正在改造的项目统计。

改造主体未按改造方案和供地文书确定的土地用途、开发强度等实施改造的，取消“三旧”改造、“工改工”相关优惠政策，并按《中华人民共和国国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）等规定实施罚款处理；对拆除重建部分或者新建部分构成闲置的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）处理。

第六十二条 区（功能区）自然资源部门统筹制定各镇（街道）年度改造任务，并对各镇政府（街道办事处）的“工

改工”工作进行考核，考核结果纳入各镇政府（街道办事处）年度工作考核指标。

第十三章 附 则

第六十三条 “工改工”项目实施和管理本实施细则未作规定的，按国家、省、市“工改工”和“三旧”改造相关政策文件执行。

第六十四条 本实施细则自 年 月 日起施行，有效期至 年 月 日。有效期满需要继续施行的，根据评估情况重新修订。本实施细则实施前我市有关规范性文件与本细则规定不一致的，以本实施细则为准。