

中山市村镇低效工业园改造升级 政策汇编

(Ver2023.3)

中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部政策服务组

2023 年 3 月

目 录

综合政策类

1. 中山市第十六届人民代表大会关于开展中山市村镇低效工业园改造升级的决定	1
2. 中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知	8
3. 关于《关于促进村镇低效工业园改造升级若干措施》第（八）点若干问题的解释（一）	23
4. 关于印发《〈关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施〉的解释（二）》的通知	26
4-1. 关于印发《〈关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施〉的解释（三）》的通知	35
4-2. 中山市城市更新局关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条解释说明的通知	38
4-3. 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年度实施计划管理办法》的通知 .	41
5. 关于印发《中山市市属国企参与村镇低效工业园改造升级实施模式与操作流程指引》的通知	50
6. 关于印发《中山市村镇低效工业园改造项目实施监管协议（范本）》的通知	69
7. 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	91

8. 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 98

空间规划类

9. 中山市自然资源局关于印发《中山市村镇低效工业园改造单元规划编制指引》的函 105

10. 关于制定集体自用、集体划拨建设用地变更规划条件办事指南的通知 142

11. 关于印发《中山市集体出让工业、仓储用地变更规划条件操作指南》的函 147

12. 关于印发《工业用地配套设施集中布局实施细则》的通知 . 153

13. 关于明确“工改工”项目配套设施比例提高操作指引的通知156

土地整备类

14. 关于延长《中山市闲置土地处置实施细则》政策有效期的通知158

15. 关于进一步细化闲置土地处置操作指引的通知 173

16. 关于明确村集体闲置土地处置措施的通知 179

17. 关于印发《“三旧”改造旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批工作指引》的函 182

18. 关于印发《“三旧”改造“三地”及其他用地办理转用、征收审批工作指引》的函 201

19. 关于明确国有建设用地使用权转让开发投资进度核算有关事项的补充通知 241

20. 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搬迁补偿价格评估工作指引》的通知243

21. 关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑完善产权 手续操作指引》的通知	253
22. 关于印发《中山市旧厂房改造升级项目签订搬迁补偿协议形成单 一主体归宗土地操作指引》的函	269
23. 关于进一步加强中山市土地估价管理的通知	274
24. 关于发布《中山市国有建设用地估价技术参数研究报告》课题成 果的通知	277

审批服务类

25. 关于印发《“三旧”改造标图入库工作指南》的通知	302
26. 关于调整完善中山市村镇低效工业园改造升级项目审批流程(政 府收储、村企合作)的通知	318
27. 中山市城市更新局关于印发《中山市村企合作“工改工”项目招 商方案编审指引》的通知	321
28. 中山市自然资源局关于印发《中山市“工改工”宗地改造委托审 批业务指引》的通知	336
29. 中山市自然资源局关于印发《中山市宗地项目改造方案编审工作 指引》的通知	360
30. 中山市住房和城乡建设局关于印发《中山市村镇低效工业园改造 升级项目“容缺审批+延期后补”承诺制工作意见》的通知 ...	386
31. 关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级工业物业销售及不动 产登记操作细则(试行)》的通知	416

财税金融类

32. 中山市财政局关于印发《2022 年中山市村镇低效工业园改造升	

级财政奖补十条》的通知 433

33. 中山市自然资源局关于印发《中山市村低效工业园改造升级专项资金管理办法》的通知 438

34. 中山市自然资源局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助实施细则》的通知 444

34-1. 关于《中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助实施细则》第七条有关内容解释的通知 454

35. 中山市自然资源局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级项目整合改造奖励实施细则》的通知 456

35-1. 关于《中山市村镇低效工业园改造升级项目整合改造奖励实施细则》2023 及 2024 年度奖励标准的补充通知 462

36. 中山市工业和信息化局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级企业搬迁腾挪补助实施细则》的通知 463

37. 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融资银行评价与激励办法》的通知 468

38. 关于印发《中山市非金融企业赴境外（澳门、香港）发行债券流程指引》的通知 474

39. 中山市自然资源局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级融资贷款风险补偿金实施细则》的通知 494

40. 关于印发《中山市“工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励实施细则》的通知 502

园区标准类

41. 中山市住房和城乡建设局关于印发《中山市高标准厂房和工业大

厦建设技术指引（2022 版）》的通知 512

执法管控类

42. 关于印发《中山市工业厂房租赁合同示范文本》的通知 ... 604

中山市第十六届人民代表大会关于开展中山市村镇低效工业园改造升级的决定

(2022年1月14日中山市第十六届人民代表大会第一次会议第二次全体会议通过)

为了抢抓粤港澳大湾区发展机遇，打好村镇低效工业园改造升级攻坚战，综合解决本市产业低端、土地低效、环境污染等问题，促进经济社会高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规，结合本市实际，作出如下决定：

一、通过村镇低效工业园改造升级，进一步创新和完善村镇低效工业园改造升级的体制机制和配套政策体系；淘汰落后产能，推动传统优势产业转型升级，引进一批优质企业，打造一批万亩千亩现代主题产业园；工业用地空间不断拓展，产业集聚效应进一步显现，产业发展质量和效益显著提高，生态环境、城镇形态进一步优化、美化。

二、村镇低效工业园改造升级工作应当依法依规开展，坚持政府主导、统筹推进；坚持规划先行、连片改造；坚持聚焦产业、分类施策；坚持改革创新、示范带动的原则。

三、市人民政府应当做好下列村镇低效工业园改造升级工作：

（一）结合国土空间总体规划，统筹编制村镇低效工业园改造升级规划，划定万亩千亩主题产业园，制定村镇低效工业园改造升级年度实施计划；

（二）统筹编制工业产业发展规划，并与村镇低效工业园改造升级规划结合，开展招商工作；

（三）建立健全村镇低效工业园改造升级的体制机制和配套政策体系；

（四）按照法定权限组织用地报批、审批，审批项目改造方案、招商方案、供地方案等；

（五）督导协调镇人民政府、街道办事处开展相关工作，统筹开展村镇低效工业园改造升级舆论宣传，营造全社会积极参与的氛围；

（六）统筹协调解决村镇低效工业园改造升级的其他重大问题。

镇人民政府、街道办事处应当做好下列村镇低效工业园改造升级工作：

（一）组织开展村镇低效工业园土地利用、产业发展、产权人意愿等情况的摸底调查，形成空间综合数据，并划定改造项目范围；

（二）制定辖区内村镇低效工业园改造升级总体实施计划以及片区策划；

（三）协助市人民政府做好土地征收、收储具体工作；

（四）组织做好改造项目的改造方案、招商方案等申报审批手续；

（五）按照工业产业发展规划协同做好招商引资工作；

（六）宣传发动辖区内村（居）民委员会、企业、土地产权人积极参与村镇低效工业园改造升级工作，跟踪监督改造项目的具体实施，及时处理改造过程中的违法违规行为，维护社会稳定。

（七）协调解决辖区内村镇低效工业园改造升级的其他问题。

四、市相关主管部门在村镇低效工业园改造升级工作中，依法履行以下职责：

（一）市自然资源主管部门负责制定村镇低效工业园改造升级用地、规划、河岸线退让等政策，研究提出有关历史土地遗留问题解决方案；牵头组织制定村镇低效工业园规划建设标准；统筹指导土地整备；开展规划编审、调整等工作；依照职权办理有关用地手续、规划许可以及不动产登记等工作；

（二）市城市更新主管部门负责统筹开展纳入省“三旧”改造范围的有关项目改造方案、完善用地手续审查等工作，研究制

定相关配套政策和操作指引，统筹跟进“三旧”项目建设实施等工作；

（三）市工业和信息化主管部门负责统筹确定工业产业发展规划，明确拟改造村镇低效工业园的功能定位和产业转型方向；制定产业扶持政策，推动优质企业集聚发展；指导镇人民政府、街道办事处依法淘汰村镇低效工业园内落后产能企业，用足用好国家、省、市关于支持产业园区建设和实体经济发展的政策等工作；

（四）市商务主管部门负责统筹开展村镇低效工业园改造升级的招商工作，制定企业准入政策、配套招商政策、招商策划，实施标准地招商、产业链招商；指导镇人民政府、街道办事处做好产业项目的准入审核和上报工作；推进产业项目招商等工作；

（五）市司法行政部门负责村镇低效工业园改造升级配套规范性文件的合法性审核工作；协调改造升级过程中部门联合执法争议，统筹部门和镇街协同执法，对重大复杂疑难执法案件进行指导或者提出法律意见；对以市人民政府名义作出的有关村镇低效工业园改造升级重大决策、重大措施以及签订的重大合同协议等事项进行事前法律论证；调动和运用人民调解机构、律师行业协会、公证行业协会资源，对村镇低效工业园改造升级工作提供全过程法律保障等工作；

（六）市农业农村主管部门负责指导强化村（居）集体经济组织土地厂房租赁管控；完善集体“三资”管理服务平台建设，加强对村集体遴选改造合作企业的指导和监督；指导和协调村集体清产核资等工作；

（七）市生态环境主管部门负责统筹村镇低效工业园环境保护工作，落实环保执法检查，制定环保准入要求和建设环保标准，根据产业实际情况编制“共性工厂”“共性产业园”规划等工作；

（八）市城管和综合执法部门负责统筹相关执法部门对村镇低效工业园违法用地、违法建设的执法，市容和环境卫生的监督管理等工作；

（九）市应急管理部门负责村镇低效工业园安全生产综合监督管理，指导协调行政主管部门以及镇人民政府、街道办事处开展安全生产监督工作。

市发展改革、财政、住房和城乡建设、科技、政务服务数据、公安、市场监管、税务等主管部门在各自职责范围内做好村镇低效工业园改造升级相关工作。

五、村（居）民委员会应当协助镇人民政府、街道办事处开展村镇低效工业园摸底调查工作，依法履行自治程序，协助开展相关土地征收、收储工作，配合做好宣传解释工作，维护本地区社会稳定。

村（居）民委员会可以按照全市村镇低效工业园改造升级规划和改造计划，按规定程序申报改造方案，经批准后，对本集体经济组织的集体工业用地进行自主改造或者合作改造，结合工业产业发展规划自行招商，依法管理改造物业。

六、村镇低效工业园内企业或者土地产权人应当积极响应改造升级政策、配合改造，做好改造过程中企业安全管理等工作。

村镇低效工业园内企业或者土地产权人可以按照全市村镇低效工业园改造升级规划和改造计划，按规定程序申报改造方案，经批准后，依法对所在村镇低效工业园实施自主改造或者合作改造，并配合政府工业产业发展政策自行招商。

七、市人民政府应当制定下列村镇低效工业园改造升级配套政策和制度：

- （一）土地整合利用政策；
- （二）工业用地综合评价和项目准入制度；
- （三）统一审批制度；
- （四）园区规划建设和管理制度；
- （五）改造升级奖励政策，搬迁补偿、补助政策；
- （六）贷款风险补偿机制；
- （七）动态监管制度；

（八）在村镇低效工业园改造升级过程中需要配套制定的其他政策和制度。

市人民政府应当协调市监察机关制定村镇低效工业园改造升级工作容错免责制度。

市人民政府应当以问题为导向，创新制定适应性的政策，细化政策的具体操作指引，压实安全生产、生态保护等责任。

八、市人大常委会要做好本决定实施的监督工作，适时听取市人民政府关于村镇低效工业园改造升级工作推进情况的报告。

市人大常委会可以根据村镇低效工业园改造升级的需要，行使重大事项决定权，为推进改造升级工作提供法治支撑。

镇人民代表大会可以参照市人大常委会的措施对本辖区的村镇低效工业园改造升级工作予以监督。

中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园 改造升级若干措施的通知

中府〔2022〕11号

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：

现将《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》印发给你们，请认真贯彻执行。

中山市人民政府
2022年1月30日

关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施

为全面加快村集体连片低效工业用地和市、镇（街）属企业用地改造升级，统筹促进其他土地权利人的低效用地再开发，根据有关法律法规和省“三旧”改造等政策，结合《中山市城市更新管理办法》《中山市旧厂房升级改造实施细则》等规定，提出若干补充措施如下。

一、坚持问题导向，力促松绑提速

（一）优化规划管理。

对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠；需完善历史用地手续的，按规定优先安排建设用地规模。对用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围的，视同符合我市“三旧”改造专项规划。改造项目用地有关建筑限高、容积率上限等指标按照我市城市规划技术标准与准则确定。

（二）允许单个地块规划条件论证。

“工改工”宗地改造项目，参照《关于支持优质工业项目落实放管服的若干政策措施》程序和支持政策，办理工业用地控制指标调整、规划条件论证、改造方案报批、建设工程规划许可和规划条

件核实等业务。对住宅、商服用地改造为工业用途的，参照开展规划条件论证后办理改变土地用途手续、改造方案报批以及相关规划业务。

（三）合并编审单元计划、单元规划。

连片改造的片区策划，由区管委会、镇政府、街道办事处（简称“镇街政府”）结合改造意愿摸查和基础数据调查，组织编制单元规划、公示，由市城市更新局组织专家和部门评审，经报市国土空间规划委员会审议、市政府审批后组织实施，不另行编报单元计划。连片改造的片区策划方案批准前，允许策划范围内、用地面积达到30亩以上（含本数，下同）的单个项目，按照控制性详细规划或者开展规划条件论证后编制改造方案，经批准后实施。片区策划的范围由镇街政府结合本辖区工业用地连片程度自行确定。

（四）简化片区统筹规划。

连片改造的片区统筹规划仅论证道路交通、市政基础设施专项内容，但涉及安全隐患、地质灾害易发区域、生态环境影响、预判存在重大社会矛盾的片区，应当开展专题评估。

（五）提高“工改工”宗地改造审批效率。

对不涉及完善用地手续的“工改工”宗地改造项目，由镇街政府直接按照控制性详细规划组织编制改造方案，组织市级部门评审，并按照市政府的委托，审批改造方案后组织实施，报市城市更新局备案。改造方案批复有效期，原则不超过1年。

（六）明确“工改其他”宗地改造项目实施路径。

在市工业用地一级保护线范围外、符合规划的“工改住”、“工改商”等“工改其他”宗地改造项目，由镇街政府组织编制改造方案，组织市级部门评审，经报市土地管理委员会审议、市政府审批后实施。

二、强化激励措施，激发改造动力

（七）加大政府收储整备力度。

1. 支持收储整备土地。支持镇街政府申请发行专项债券，市、镇（街）属企业合作等方式筹措资金，申请征收村集体土地，或者收回（收储或挂账收储）村集体自愿将集体建设用地转为国有的用地，以及产权人没有改造能力或者没有改造意愿的低效国有用地，再通过公开出让方式引进优质产业项目，自筹措取得资金之日起，至项目竣工验收（综合验收备案）期间，前3年内所产生的资金利息给予全额扶持；不足3年的，据实给予扶持。该产业项目竣工验收（综合验收备案）第二年（按自然年度）起，所产生对我市的地方经济贡献，较改造前的增量，全额扶持镇街，连续扶持5年。市设立土地整备专项资金，对重点项目进行周转性扶持。对镇街政府委托市、镇（街）属企业承担具体实施工作的，可同等享受扶持措施。

2. 扶持土地前期整理。通过挂账收储实施的项目，支持村集体向金融机构申请贷款进行清租、清拆等土地前期整理。自村集体

取得贷款之日起，至土地出让后 3 个月内，前 3 年内所产生的贷款利息给予全额扶持；不足 3 年的，据实给予扶持。对村集体委托市、镇（街）属企业承担具体实施工作的，可同等享受扶持措施。

3. 给予合理补偿。通过政府征收、收回（收储或挂账收储）实施的项目，可以采用物业补偿、货币补偿或者物业补偿与货币补偿相结合方式进行补偿。涉及物业补偿的，原则在改造范围内以回迁物业补偿，对确需异地安置补偿的，在符合我市新增建设用地供地项目（产业类）准入标准的前提下，按照协议出让方式重新安排新增建设用地（工业用途）。涉及货币补偿的，“工改工”项目用地公开出让价款，按规定计提农业土地开发资金后，最高可按 100% 比例补偿该原产权人（含村集体），具体数额结合物业补偿，由镇街政府根据具体项目实际确定；经报市村镇低效工业园改造升级工作指挥部同意，“工改工”项目竣工验收（综合验收备案）第二年（按自然年度）起，产业项目所产生对我市的地方经济贡献，较改造前的增量部分，可按一定比例补偿给该原产权人（含村集体），连续补偿不超过 5 年。前述给予原产权人（含村集体）的地方经济贡献补偿措施，与第 1 项地方经济贡献扶持措施不同时享受，具体由市财政按照第 1 项的标准，通过转移支付方式拨付给镇街，由属地镇街政府统筹实施。

通过政府征收、收回（收储或挂账收储）实施的项目，不再执行《中山市旧厂房升级改造实施细则》第十九条财政奖励政策。

（八）鼓励连片整合改造。

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进行合作改造。对整合 3 个以上不同权利主体国有用地（含村集体自愿将集体建设用地转为国有的用地）达到 30 亩以上，除涉及住宅、商服用地开发外，新建工业厂房符合建设标准（如涉及建筑限高、容积率上限等指标的，统一按照我市城市规划技术标准与准则确定）的项目，在项目取得施工许可、竣工验收（综合验收备案）手续后，均按计容建筑面积 100 元/平方米标准对改造主体进行奖励，如项目分期实施的，对应分期奖励；改造后，按照《中山市旧厂房升级改造实施细则》，视亩均效益对改造主体进行阶梯式奖励，连续奖励 5 年，奖励资金由市级和镇街按照财政收入分成比例各自负担。有关施工许可、竣工验收（综合验收备案）奖励实行逐年退坡奖励，退坡细则另行制定。前述奖励措施由市财政通过转移支付方式拨付给镇街，由属地镇街政府统筹实施。对纳入我市万亩千亩产业园范围内、用地面积小于 30 亩的项目，原则上不再受理审批改造方案申请。

（九）支持国有企业参与改造。

支持市、镇（街）属企业实施“工改工”与“工改住、商”等地块连片综合改造，一二级联动开发，促进产城融合。鼓励市、镇（街）属企业与镇街政府合作整备工业用地，与村集体、土地权利人、产业投资机构、产业投资基金等进行市场化合作，参与村镇低

效工业园改造升级，有关项目推进过程中的重大问题，可以报市村镇低效工业园改造升级工作指挥部研究解决。鼓励市、镇（街）属企业利用改革契机，收（并）购整合低效工业物业进行改造，探索改造后收益资产证券化等方式，创新参与改造的实施路径。鼓励市、镇（街）属企业强化招商能力，提供项目投融资和建设运营等专业平台服务。对村集体自主改造的，鼓励市、镇（街）属企业试行垫资代建和厂房代理招商等，提供全程服务，涉及的服务费用由双方具体约定。

（十）支持村集体改造升级低效物业。

1. 给予财政奖励。村集体改造低效工业物业后，新建工业厂房符合建设标准的项目，按照《中山市旧厂房升级改造实施细则》，视亩均效益对改造主体进行阶梯式奖励，连续奖励 5 年，奖励资金由市级和镇街按照财政收入分成比例各自负担。前述奖励措施由市财政通过转移支付方式拨付给镇街，由属地镇街政府统筹实施。

2. 支持集体建设用地整合开发。允许集体建设用地参照国有建设用地管理政策，办理土地合并、调整用地规划指标。连片改造范围内用途夹杂的，可以由村集体收回集体土地使用权，再按照规划用途及指标，以集体建设用地入市（流转）方式实施用地布局调整。

3. 解决主体不统一问题。生产队、村民委员会、社区居民委员会或管理区名下已登记的土地使用权，因改造需要，将土地使用

权变更到其对应唯一经济实体（即经济合作社、经济联合社或股份合作经济联合社）名下，经农业部门出具清产核资证明的，不需税务部门出具凭证，按权利人名称变更方式办理变更登记；其他情形涉税事宜由税务部门负责。村集体（含生产队、村委会、社区居委会、管理区、经济合作社、经济联合社、股份合作经济联合社等）名下的工业用地，经征得村集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意，可以通过协议方式将用地转让到该村集体成立的一家全资公司名下，不审核投资开发强度、土地是否涉嫌闲置问题。村集体通过签订集体建设用地使用权出让合同将土地流转给其他权利人的，经该村集体按规定表决同意，可以由受让人作为改造主体，并重新约定土地流转年限。

4. 依法处理土地历史问题。镇街政府应当组织村集体全面清理各类物业租赁合同、建立监管台账，充分发挥村居法律顾问作用，指导村集体依法废止、终止或解除缔约主体不合法、订约程序不合规、履行期限不明确、对方当事人违法建设、拖欠承包费或租金、超租赁年限等各类合同。对历史上村集体与有关权利人签订用地协议但未能完善用地手续的集体土地，鼓励村集体与该权利人协商收回土地并给予合理补偿，如双方协商不一致的，可以通过调解、仲裁、民事诉讼等方式依法收回集体土地。

（十一）鼓励各方参与改造。

鼓励镇街统筹采用政府挂账收储、政府直接征收、政府生态修

复、企业长租自管、政府统租统管、企业自主改造、改造权公开交易、国有集体混合开发等改造模式，加快推进项目实施。村企合作改造、不涉及住宅用地开发的，村集体可以按规定在农村集体“三资”管理服务平台遴选合作企业。改造涉及需完善手续的历史用地，不受土地面积限制；涉及新增建设用地指标的，优先安排保障。建立村镇低效工业园改造升级项目贷款风险补偿机制，鼓励各类金融机构创新金融产品和服务；探索建立村镇低效工业园改造升级基金和产融投资机构，加大对“工改工”的支持力度。

（十二）支持企业不停产改造。

村集体申请贷款改造低效工业物业，为镇街政府优先提供企业搬迁腾挪载体的，自其取得贷款之日起3年内所产生的贷款利息给予50%补助，不足3年的，据实给予补助。连片改造涉及优质企业搬迁腾挪的，鼓励镇街政府组织先安置、后腾退。对改造期间搬迁腾挪到我市范围内、租赁迁入地镇街政府指定或认可的厂房继续生产经营的规上企业，给予6元/平方米/月的厂房租金补助，连续补助2年，每年补助金额不超过该企业上一年度在我市的地方经济贡献。鼓励各镇街结合自身产业实际，制定配套政策措施，妥善安置产业链优质企业。

三、深化制度创新，增强市场活力

（十三）“工改住、商”反哺“工改工”。

在符合《中山市旧厂房升级改造实施细则》等政策的前提下，

支持“工改住”、“工改商”项目土地出让价款反哺“工改工”。其中，“工改住”、“工改商”项目市级分成部分，优先统筹用于扶持奖励全市“工改工”项目；镇街分成部分，优先用于本辖区内低效工业用地征收、收回（收储或挂账收储）资金，或者扶持奖补本辖区村镇低效工业园改造升级项目、建设园区基础设施等。“工改M0”项目土地出让价款，按规定计提农业土地开发资金后全额分成给镇街，统筹用于支持“工改工”改造。

（十四）优化自持比例和分割单元要求。

用地面积达到30亩以上的自主改造或合作改造“工改工”、“工改M0”项目，在属地镇街政府与改造主体签订监管协议，明确入驻项目为我市优先发展产业，“工改工”项目亩均税收贡献不低于30万元/亩、“工改M0”项目亩均税收贡献不低于100万元/亩等监管要求的前提下，改造主体的自持比例可以降低至确权登记总建筑面积的20%；销售部分可以按照幢或层等固定界限为基本单元进行分割，对因企业行业性质、特殊技术等需求，确需进行层内按间（套）分割的，应当满足独立使用和消防安全等要求，且单元面积不小于300平方米。受让主体须为企业，且受让后自完成登记之日起5年内不得申请转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）；已办理分割部分不得申请再次分割。有关项目由市工业和信息化局指导镇街加强产业准入和监管；涉及的自持具体比例和分割单元界限，由镇街政府报市自然资源局备案。

（十五）优化配套设施比例要求。

用地面积达到 30 亩以上的“工改工”项目，在行政办公和生活配套设施用地面积占比不超过 7%的前提下，允许计容建筑面积占比提高到 20%。

（十六）允许置换土地后连片改造。

连片改造范围以内，或者改造范围内、外之间，在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许所有权性质相同的建设用地及其上盖建筑物，采用空间位置互换的方式调整使用。其中，国有建设用地置换，凭市政府关于改造方案的批复文件，作为政府征收（收回）双方房产后补偿给对方的行为，办理登记手续；集体建设用地置换，经村集体同意，作为村集体收回土地使用权后补偿给相对方的行为，办理登记手续；置换土地与被置换土地属不同村集体的，经双方按规定表决同意，一并办理土地所有权变更登记。土地置换具体方案纳入项目改造方案，经批准后实施。

（十七）支持连片混合开发。

连片改造范围内位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，新增建设用地与“三旧”改造及其他存量建设用地，可以一并打包进入土地市场，实行统一规划、统一改造、统一运营。按照规划确定的各宗地用途，可以综合采用国有建设用地出让、划拨，以及集体建设用地入市（流转）等方式实施供地。允许“工改工”与“工改住”、“工改商”、“工改公服”、旧村庄改造、旧城镇改造以及

生态修复复垦等两种类型以上地块捆绑实施综合改造，但涉及住宅用地开发的，不得设置影响竞争的排他性条件，并应当通过市公共资源交易平台公开遴选实施主体。支持村集体利用其国有或集体建设用地，集中建设宿舍型保障性租赁住房，实行集中统一管理。

（十八）支持整体统筹重构用地布局。

标图建库范围内“三旧”用地复垦形成的建设用地规模和指标，可以用于本项目或者本镇街范围内其他“三旧”项目的非建设用地，办理转用手续后实施改造。夹杂非工业用地的，可以采用“由产权人拆除上盖物、办理不动产注销登记后，再以协议出让方式安排改造范围内其他位置用地”的方式，调整优化用地布局；但涉及住宅用地的，调整前后的计容建筑面积不得增加。涉及地块的地价款按照调整后与调整前市场评估价的差额确定，差额为负数的，视为无差额。支持“三旧”用地复垦产生的建设用地规模和指标，以及建设用地增减挂钩产生的指标在市内有偿转让使用。用地布局调整具体方案纳入项目改造方案，经批准后实施。

（十九）鼓励建设现代产业园区。

园区内单体建筑面积达到 3000 平方米以上的，鼓励采用装配式建筑。园区应当明确主导产业，鼓励配建公共管理服务中心，实行统一管理。支持实施低碳化改造，完善检验检测、企业孵化、职业培训等公共服务平台和生产、生活配套设施、分布式光伏设施和 5G 网络建设，改进雨污分管管网，配套集中供热、治污设施，落

实“一户一表”用电改造。支持产业发展基础较好的园区申请认定省级以上开发区，或就近纳入省级以上开发区管理。

四、统筹综合施策，持续联动促改

（二十）优化政务服务。

协同推进产业规划、改造策划和招商引资，实行“边规划、边整備、边招商”。推进“容缺受理+延期后补”承诺制和“信任审批+信用监管”审批制，归并改造前、中、后各环节流程事项，推行部门并联审批、打包审批，保障项目“全程高速”落地。强化“年度计划+项目清单”管理，统筹搬迁腾挪、拆除整理、动工改造、预算资金安排。优化项目跟踪服务，实行报批改造方案与签订项目监管协议同步办理、同步落实；项目监管协议应当明确产业、环保、能耗等准入，投资强度、纳税强度要求以及相应监管措施和违约赔偿条款；对涉及按幢、层、间（套）分割的，还应当明确受让企业具体准入标准，以及禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管措施，以及明确物业管理、安全生产、公共设施维修等责任。

（二十一）强化执法促改。

对用地没有合法手续、建筑物没有合法建设手续的，由市自然资源局、市城市管理和综合执法局分别建立疑似清单并经属地镇街政府核实后，制定监管台账并通报市相关职能部门和镇街政府，由执法机构依法依规引导敦促相关土地权利人实施改造；对存在消

防、环保、安全等隐患的，健全城管执法、自然资源、公安、住建、生态环境、市场监管、税务、应急管理等多部门联合执法机制，指导镇街用好用足综合执法权，探索跨区域交叉执法，引导督促土地权利人通过改造消除隐患。建立落后产能企业甄别认定规则和落后产能企业清单，逐步推进用水、用电、用能、排污权等差别化配置机制。

（二十二）落实奖惩考核。

严格落实“三个区分开来”，创新建立“容错机制+负面清单”制度，让参与、承担审批等工作的各级领导干部既能够甩开膀子、大胆借鉴先进城市一切优秀经验做法，又能够明确底线、不乱作为，形成支持、保护、鼓励敢于改革创新、攻坚克难的鲜明导向。2022年起，将村镇低效工业园改造升级任务纳入镇街党政班子年度考核范围。鼓励市、镇（街）国资管理机构将市、镇（街）属企业自有低效工业用地改造升级，以及提供产业腾挪园情况纳入年度考核范围。

（二十三）加强宣传引导。

充分利用各类媒介载体和融媒体手段，打好舆论“先头战”，在全社会形成理解、支持、参与村镇低效工业园改造升级的良好氛围。面向镇街、村（社区）、企业等对象，组织开展专题、专场政策宣传和业务培训，增强政策宣传解读的针对性和穿透力，精准释疑解惑、释放政策红利。充分发挥行业协会、商会或其他社会组织

作用，加强项目推介、资源对接和业务合作，积极引导和团结凝聚各方力量参与和投资村镇低效工业园改造升级。

本政策执行过程中如遇未及情形，由镇街政府报市村镇低效工业园改造升级工作指挥部研究确定。本政策自 2022 年 2 月 1 日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日。本政策施行前我市有关政策文件与本政策规定不一致的，以本政策为准。

关于《关于促进村镇低效工业园改造升级若干措施》第（八）点若干问题的解释（一）

中山工改发〔2022〕3号

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通过，现就《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（八）点若干问题的解释如下：

一、关于整合3个以上不同权利主体国有用地的具体适用标准

（一）关于“整合”，是指通过收购、签订搬迁补偿协议等方式，将原多个权利主体的国有土地房产权益，转移到单一主体的行为，即整合时物权同时转移。

（二）关于“数量”，要求整合3宗及以上不同物权主体的用地。其中，“不同”以土地使用证或不动产权证载明的产权人名称为判断标准；对村集体“集转国”后的用地，属于经批准征（转）国有后未出让使用权的情形，无论涉及大村和小村（村组）、多少个村组，均视为1宗。

（三）关于“改造主体”，必须为企业，既可以是整合前原多个

权利主体之一的企业、原多个权利主体之一新设企业、原多个权利主体中两个及以上联合设立的企业，也可以是与原多个权利主体无关联的企业。项目改造方案应当明确认定整合归宗的具体“单一主体”，经批准后实施。

（四）关于空间要求，各宗土地应为相邻用地，相邻的具体要求（至少符合以下一种情形）：

1.宗地间有接触点，且合并归宗；

2.宗地间可以间隔道路、沟渠、河流、绿地等地物，但不得间隔其他宗地，且被地物隔开的宗地要达到 10 亩以上，或者虽不足 10 亩，但其周边用地由于用途不符（不是工业用地）或者不符合“三旧”改造条件难以整合的。

（五）关于实施方式，须为合作改造，即不涉及由政府实施征收、收回（不需政府承担搬迁补偿责任）的情形。

（六）关于改造类型，须为“工改工”改造（允许包含部分道路、绿化等公共设施用地），不涉及工改住、工改商、工改 M0 等情形。

（七）特殊情形。整合涉及的“三地”，或者按其他政策办理手续的“夹缝地”等，均不计入整合归宗用地数量。

二、关于纳入我市万亩千亩产业园范围内、用地面积小于 30 亩的项目，允许改造的具体标准

（一）万亩千亩产业园即十大主题产业园；

（二）万亩千亩产业园范围内用地面积小于 30 亩的用地，符

合以下情形之一的，可以受理改造方案审批申请：

- 1.属于企业增资扩产自用的（即不分割或分割销售）；
- 2.项目用地四周与其他用地被道路、沟渠、河流、绿地等地物间隔的（不得间隔其他宗地），或者周边用地由于用途不符（不是工业用地）或者不符合“三旧”改造条件难以整合的；
- 3.经万亩千亩产业园（即十大主题产业园）规划部门和属地镇街政府认定，改造不影响产业园规划实施的；
- 4.引入产业符合《产业结构调整指导目录》及我市公开出让产业用地“6126”条件。

（三）按照上述第（二）点要求实施改造的，属地镇街政府应制定落实监管措施，加强项目跟踪监管。

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022 年 4 月 21 日

关于印发《<关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施>的解释（二）》的通知

中山工改发〔2022〕10号

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《<关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施>的解释（二）》发给你们，请认真贯彻执行。

附件：1.《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》
的解释（二）

2.省、市“三旧”改造支持政策梳理表

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022年7月21日

附件 1

《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》的解释（二）

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，现就《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（一）点“对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠”，解释如下：

一、不符合土规可实施（享受优惠政策）的情形

对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的自主改造、合作改造项目〔除涉及国有建设用地出让、划拨，以及集体建设用地入市（流转）等方式实施供地外〕，经参照省“三旧”改造条件作入库审查（审查除土规以外的其他入库条件）、改造方案经市土地管理委员会审议同意的，可按规定实施改造，享受除以下 3 项以外的我市其他优惠政策：

（一）“三旧”改造用地审批，包括：

- 1.集体土地完善转用、征收审批；

- 2.旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批;
- 3.国有土地完善转用审批;
- 4.“三地”及其他用地办理转用、征收审批;
- 5.供地审批,即符合“三旧”改造条件的协议出让审批。

(二)“工改商”项目按“三旧”改造政策由产权人自行改造;

(三)单一主体归宗改造的税收优惠政策。

该类项目经批准后,市自然资源局应会同相关镇街政府将项目用地规划情况纳入专账锁定、监管,确保国土空间总体规划(2020-2035)建设用地规模最终落实到位。

二、须落实建设用地规模后实施(享受优惠政策)的情形

对改造项目涉及办理上述“三旧”用地审批、“工改商”自行改造、单一主体归宗改造税收优惠等3项手续,或者涉及以国有建设用地出让、划拨,以及集体建设用地入市(流转)等方式实施供地的,应落实建设用地规模调整工作后,视项目实际同步办理“三旧”改造相关业务,享受省、市优惠政策。

附件 2

省、市“三旧”改造支持政策梳理表

类	别	支持措施	序号	政策内容	出处
一、省“三旧”改造支持政策					
类别	“工业改工业”门槛	降低“工业改工业”门槛	1	2009 年 12 月 31 日前已建设使用，规划用途为工业，且经符合提升改造的旧工业用地，可按规划纳入“三旧”改造范围进行改造，不受工业用地比例限制。	《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造提升专项行动方案的通知》（粤办函〔2021〕236 号）。
		“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	2	“三旧”改造涉及提升规划实施范围的区域，可由规划主管部门编制“三旧”改造专项规划，参照提升规划详细规划审批程序审批后，纳入规划信息平台，作为规划许可的依据。“三旧”改造专项规划编制，按照提升规划详细规划审批程序审批。	《广东省自然资源厅、广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队联合印发广东省村镇工业集聚区升级改造专项行动三年行动方案（2021-2023 年）》（粤自然资发〔2021〕7 号）附件《村镇工业集聚区升级改造专项行动政策汇编》。
类别	“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	允许“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	3	对于已划为工业用地或工业用地用途的土地，按照“三旧”改造提升规划可以协议出让的土地（除《土地管理法》规定不得协议出让的土地外），由市人民政府批准，在符合规划的前提下，可以协议出让。	《广东省自然资源厅、广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队联合印发广东省村镇工业集聚区升级改造专项行动三年行动方案（2021-2023 年）》（粤自然资发〔2021〕7 号）附件《村镇工业集聚区升级改造专项行动政策汇编》。
		允许“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	4	“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据。对于已划为工业用地或工业用地用途的土地，按照“三旧”改造提升规划可以协议出让的土地（除《土地管理法》规定不得协议出让的土地外），由市人民政府批准，在符合规划的前提下，可以协议出让。	《广东省自然资源厅、广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队联合印发广东省村镇工业集聚区升级改造专项行动三年行动方案（2021-2023 年）》（粤自然资发〔2021〕7 号）附件《村镇工业集聚区升级改造专项行动政策汇编》。
类别	“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	允许“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	5	“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据。对于已划为工业用地或工业用地用途的土地，按照“三旧”改造提升规划可以协议出让的土地（除《土地管理法》规定不得协议出让的土地外），由市人民政府批准，在符合规划的前提下，可以协议出让。	《广东省自然资源厅、广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队联合印发广东省村镇工业集聚区升级改造专项行动三年行动方案（2021-2023 年）》（粤自然资发〔2021〕7 号）附件《村镇工业集聚区升级改造专项行动政策汇编》。
		允许“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	6	“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据。对于已划为工业用地或工业用地用途的土地，按照“三旧”改造提升规划可以协议出让的土地（除《土地管理法》规定不得协议出让的土地外），由市人民政府批准，在符合规划的前提下，可以协议出让。	《广东省自然资源厅、广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队联合印发广东省村镇工业集聚区升级改造专项行动三年行动方案（2021-2023 年）》（粤自然资发〔2021〕7 号）附件《村镇工业集聚区升级改造专项行动政策汇编》。
类别	“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	允许“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	7	“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据。对于已划为工业用地或工业用地用途的土地，按照“三旧”改造提升规划可以协议出让的土地（除《土地管理法》规定不得协议出让的土地外），由市人民政府批准，在符合规划的前提下，可以协议出让。	《广东省自然资源厅、广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队联合印发广东省村镇工业集聚区升级改造专项行动三年行动方案（2021-2023 年）》（粤自然资发〔2021〕7 号）附件《村镇工业集聚区升级改造专项行动政策汇编》。
		允许“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据	8	“三旧”改造提升规划可作专项规划实施依据。对于已划为工业用地或工业用地用途的土地，按照“三旧”改造提升规划可以协议出让的土地（除《土地管理法》规定不得协议出让的土地外），由市人民政府批准，在符合规划的前提下，可以协议出让。	《广东省自然资源厅、广东省工业和信息化厅、广东省生态环境厅、广东省应急管理厅、广东省消防救援总队联合印发广东省村镇工业集聚区升级改造专项行动三年行动方案（2021-2023 年）》（粤自然资发〔2021〕7 号）附件《村镇工业集聚区升级改造专项行动政策汇编》。

类、...、别	支持措施	序号	政策内容	出处
政策类	支持集体和国有建设用地使用权出让	9	对于纳入“三旧”改造范围的存量建设用地使用权出让，可一并打包进入土地市场，通过公开交易方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	支持集体和国有建设用地使用权出让	10	在符合规划、权属清晰、位置适宜的前提下，允许“三旧”用地采取存量建设用地使用权出让方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	支持集体和国有建设用地使用权出让	11	对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	支持集体和国有建设用地使用权出让	12	对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	支持集体和国有建设用地使用权出让	13	对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
二、市“三旧”改造政策举措				
规划类	落实“三旧”改造规划	1	对于纳入“三旧”改造范围的存量建设用地使用权出让，可一并打包进入土地市场，通过公开交易方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	落实“三旧”改造规划	2	对于纳入“三旧”改造范围的存量建设用地使用权出让，可一并打包进入土地市场，通过公开交易方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	落实“三旧”改造规划	3	对于纳入“三旧”改造范围的存量建设用地使用权出让，可一并打包进入土地市场，通过公开交易方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	落实“三旧”改造规划	4	对于纳入“三旧”改造范围的存量建设用地使用权出让，可一并打包进入土地市场，通过公开交易方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	落实“三旧”改造规划	5	对于纳入“三旧”改造范围的存量建设用地使用权出让，可一并打包进入土地市场，通过公开交易方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	落实“三旧”改造规划	6	对于纳入“三旧”改造范围的存量建设用地使用权出让，可一并打包进入土地市场，通过公开交易方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）
	落实“三旧”改造规划	7	对于纳入“三旧”改造范围的存量建设用地使用权出让，可一并打包进入土地市场，通过公开交易方式出让。对于存量建设用地使用权出让，实行“一放、一收、一管”。	《广东省城乡规划条例》（2019年7月1日施行）

类	序号	支持措施	政策内容	出处
			(三) 符合规划要求, 可以划拨方式供地。	
	8	允许划拨用地系统	符合规划, 权属清晰, 土地征缴费用不等的情况下, 经相关土地权利人同意, 允许对农村集体经营性建设用地系统经营性建设用地进行流转, 但流转后系统经营性用地面积不得超过 97% 以上。	
	9	历史遗留用地处理	对 1987 年至 1998 年形成的, 按照 5 元/平方米的标准补缴处理; 1999 年至 2009 年形成的, 按照 10 元/平方米的标准补缴; 2010 年至 2019 年形成的, 按照 15 元/平方米的标准补缴; 2020 年及以后形成的, 按照 20 元/平方米的标准补缴。	
	10	完善建设用地手续	对集体经营性建设用地, 2009 年以前形成的, 按照 5 元/平方米的标准补缴; 2010 年至 2019 年形成的, 按照 10 元/平方米的标准补缴; 2020 年及以后形成的, 按照 20 元/平方米的标准补缴。	
	11	建设用地退出管理	1. 对完善建设用地手续, 不涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。2. 对完善建设用地手续, 涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。3. 对完善建设用地手续, 涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。	《中山市旧厂房升级改造实施细则》(中府〔2020〕94 号)
用地管理	12	允许划拨用地系统	符合规划, 权属清晰, 土地征缴费用不等的情况下, 经相关土地权利人同意, 允许对农村集体经营性建设用地系统经营性建设用地进行流转, 但流转后系统经营性用地面积不得超过 97% 以上。	
	13	历史遗留用地处理	对 1987 年至 1998 年形成的, 按照 5 元/平方米的标准补缴处理; 1999 年至 2009 年形成的, 按照 10 元/平方米的标准补缴; 2010 年至 2019 年形成的, 按照 15 元/平方米的标准补缴; 2020 年及以后形成的, 按照 20 元/平方米的标准补缴。	
	14	完善建设用地手续	对集体经营性建设用地, 2009 年以前形成的, 按照 5 元/平方米的标准补缴; 2010 年至 2019 年形成的, 按照 10 元/平方米的标准补缴; 2020 年及以后形成的, 按照 20 元/平方米的标准补缴。	
	15	建设用地退出管理	1. 对完善建设用地手续, 不涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。2. 对完善建设用地手续, 涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。3. 对完善建设用地手续, 涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。	
	16	建设用地退出管理	1. 对完善建设用地手续, 不涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。2. 对完善建设用地手续, 涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。3. 对完善建设用地手续, 涉及土地征收的, 由农村集体经济组织或农民集体自行与用地单位协商, 经农村集体经济组织或农民集体成员会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上户代表同意, 并报经乡(镇)人民政府批准, 可以退出。	《中山市旧厂房升级改造实施细则》(中府〔2020〕94 号)

[illegible]

类别	序号	措施名称	出处
规划类	29	制定《土地管理法》	《土地管理法》(2020年9月1日施行)
	30	制定《土地管理法实施条例》	《土地管理法实施条例》(2021年9月1日施行)
	31	制定《土地管理法实施条例》	《土地管理法实施条例》(2021年9月1日施行)
	32	制定《土地管理法实施条例》	《土地管理法实施条例》(2021年9月1日施行)
政策类	33	制定《土地管理法实施条例》	《土地管理法实施条例》(2021年9月1日施行)
	34	制定《土地管理法实施条例》	《土地管理法实施条例》(2021年9月1日施行)
	35	制定《土地管理法实施条例》	《土地管理法实施条例》(2021年9月1日施行)
	36	制定《土地管理法实施条例》	《土地管理法实施条例》(2021年9月1日施行)

关于印发《<关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施>的解释（三）》的通知

中山工改发〔2022〕17号

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《<关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施>的解释（三）》发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》的解释（三）

中山市村镇低效工业园改造升级

工作指挥部

2022年10月28日

附件

《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》的解释（三）

经市村镇低效工业园改造升级工作指挥部联席会议通过，现将《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，以下简称《若干措施》）第（五）点、第（十四）点解释如下：

一、关于“不涉及完善用地手续”的具体适用情形

《若干措施》第（五）点明确“对不涉及完善用地手续的‘工改工’宗地改造项目，由镇街政府……按照市政府的委托，审批改造方案后组织实施”，对“工改工”宗地改造项目用地只需办理以下业务的，可视为“不涉及完善用地手续”的情形：

- （一）延长土地使用期限；
- （二）国有划拨补办出让手续；
- （三）调整容积率补缴地价款；
- （四）调整建筑高度补缴地价款。

二、关于“分割单元要求”的解释说明

《若干措施》第（十四）点明确“用地面积达到30亩以上的自主改造或合作改造‘工改工’、‘工改M0’项目……销售部分可以按照幢或层等固定界限为基本单元进行分割，对因企

业行业性质、特殊技术等需求，确需进行层内按间（套）分割的，应当满足独立使用和消防安全等要求，且单元面积不小于300平方米”，现对具体操作解释如下：

用地面积达到30亩以上的自主改造或合作改造“工改工”、“工改M0”项目，改造主体在与属地镇街政府签订监管协议，明确产业、环保、能耗等准入条件，投资强度、纳税强度要求以及相应监管措施和违约赔偿条款的前提下，由改造主体结合市场需求及形势，基于“企业的行业性质、特殊技术等因素”考量计划按间（套）为单元进行分割销售的，由改造主体在规划报建方案中明确拟分割单元，相关审批部门无需对是否属于“因企业行业性质、特殊技术等需求”进行实质性审查。

中山市城市更新局关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条解释说明的通知

中山更新发〔2022〕16号

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：

经市政府同意，现将《关于中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条的解释说明》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向我局反映。

附件：关于中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条的解释说明

中山市城市更新局

2022年5月11日

关于中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条的解释说明

对 2009 年 12 月 31 日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积 1/3 及以上并使用至今的旧厂房用地，经属地镇街政府核实并出具该用地符合“三旧”改造要求、申请实施改造（仅限“工改工”“工改公服”）意见的，视为非闲置土地，可按规定办理相关手续。按照审批权限，改造方案经市土地管理委员会或镇街党政领导班子会议审议通过并印发相关会议纪要（会议纪要明确按照《中山市旧厂房升级改造实施细则》第二十三条规定进行放行）后，由市自然资源局出具闲置放行意见，改造主体可凭闲置放行意见办理标图入库、土地合并、因工改公服需要的改变土地用途（包括因部分用地工改公服需要的土地分割）、因土地整合需要的土地转让（包括土地作价入股）、用地界线调整、土地置换、用地布局调整、合并归宗、收回土地使用权及施工报建业务。已被认定为闲置土地的不适用上述规定。具体办理要求如下：

一、符合“2009 年 12 月 31 日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积 1/3 及以上并使用至今的旧厂房用地”要求的旧厂房用地，凭属地镇街政府出具的核实意见办理标图入库报审、改造方案报审手续。

属地镇街政府出具的核实意见需明确该宗地于 2009 年 12 月 31 日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积 1/3 及以上并使用至今，符合“三旧”改造要求，未被认定为闲置土地，现申请实施改造，根据《中山市旧厂房升级改造实施细则》第二十三条规定，视为非闲置土地。

二、按照审批权限，改造方案经市土地管理委员会或镇街政府党政领导班子审议通过并印发相关会议纪要（会议纪要明确由市自然资源局根据《中山市旧厂房升级改造实施细则》第二十三条规定出具闲置放行）后，由市自然资源局按规定出具闲置放行，闲置放行时明确项目用地可以办理标图入库、土地合并、因工改公服需要的改变土地用途（包括因部分用地工改公服需要的土地分割）、因土地整合需要的土地转让（包括土地作价入股）、用地界线调整、土地置换、用地布局调整、合并归宗、收回土地使用权及施工报建业务。

三、市自然资源局出具闲置放行后，凭闲置放行批准标图入库审批，批准标图入库后正式批准改造方案。

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年度实施计划管理办法》的通知

中山工改发〔2022〕9号

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：

《中山市村镇低效工业园改造升级项目年度实施计划管理办法》已经市工改指挥部联席会议第三次会议同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022年6月17日

中山市村镇低效工业园改造升级项目 年度实施计划管理办法

第一章 总则

第一条 为提高我市村镇低效工业园改造升级项目年度实施计划（以下简称年度实施计划）管理的科学性，做好项目全程跟踪服务，根据省、市有关政策，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称年度实施计划，是指中山市域范围内，由各镇政府、区管委会、街道办事处（以下简称镇街政府）根据村镇低效工业园改造升级年度任务报批改造项目具体实施计划，经中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部（下称市工改指挥部）批准的村镇低效工业园改造升级项目实施计划。

村镇低效工业园改造升级项目申报城市更新片区单元规划、“三旧”改造方案等审查、审批事项的，应先纳入年度实施计划。

经批准纳入年度实施计划的项目完成情况（拆除整理、新增实施、完成改造），作为年度改造任务考核的主要依据之一。

第三条 年度实施计划分为改造计划编制、动态维护、跟踪服务与监督三个方面进行管理。

第四条 市工改指挥部负责组织全市年度实施计划的编制、审批与动态维护工作；负责组织落实全市年度实施计划项目进度管理并建立项目跟踪服务管理机制；负责根据年度实施计划统筹协调搬迁腾挪、拆除整理、动工改造、预算资金安排等；负责对项目实施情况进行信息统计、通报和考核。

市自然资源局、市城市更新局、市住房城乡建设局等相关职能部门和镇街政府按各自职能负责指导规划编制、开展项目审批，协同处理项目实施中重点难点问题，按时报送项目工作进度。

市城市更新局负责收集整理和初审年度实施计划项目申报材料，并报市工改指挥部审批。

市政务服务数据管理局负责年度实施计划项目推进过程中有关政务数据的归集和共享提供。

镇街政府负责辖区范围内项目信息收集整理、项目申报、动态维护申报，负责跟踪落实项目实施，及时报送项目工作进度等情况。

第二章 计划编制

第五条 年度实施计划编制基本程序如下：

（一）市工改指挥部于每年初预下达各镇街的当年度改造任务。

（二）镇街政府结合预下达的年度改造任务和本辖区改造潜力情况，组织筛选、汇总符合申报条件的的项目，整理成书面材料报

市城市更新局。

（三）市城市更新局组织对各镇街政府申报项目的规划情况及标图入库等因素进行初审后，报市工改指挥部。

（四）市工改指挥部组织审查后，于当年度3月初拟定并按规定公布年度实施计划。

（五）市工改指挥部在省自然资源厅下达当年度改造任务1个月内，正式下达各镇街改造任务，并据此组织当年度实施计划的动态维护。

第六条 年度实施计划申报项目的基本情况：

（一）已核查项目用地符合土地利用总体规划，或者用地不符合土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模。

（二）已核查项目用地符合“三旧”改造专项规划，或纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围。

（三）已核查项目用地符合详细规划（含控制性详细规划和村庄规划），或者已纳入规划条件论证、详细规划调整计划；涉及“工改其他”的，用地符合工业用地一级保护红线外的要求。

（四）已核查土地利用现状（二调和最新变更成果）、2009年12月31日前建设使用情况符合《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021版）》中标图入库要求；涉及闲置用地

的，已核查符合“三旧”改造相关要求。

（五）位于连片改造区域及十大主题产业园范围内的单个项目，用地规模应符合《关于促进村镇低效工业园改造升级若干措施》（中府规字〔2022〕11号）相关要求。

（六）宗地改造项目，已核查用地权属清晰、无争议，不存在被司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制土地权利的情形，不涉及土地抵押情形（抵押双方均同意改造的情形除外）。

（七）项目具备初步改造意愿。

第七条 镇街政府对所提交的项目申报材料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。年度实施计划项目申报材料包括：

（一）项目申报表。包括项目名称、地址坐落、行政管辖、改造类型、实施方式、初步意愿、用地规划（国土空间规划及相关专项规划）、2009年及最新地类情况、产权人、现状用途、违法情况、涉及闲置用地及处置情况、上盖物（构）筑物建成年份、标图入库情况、用地抵押情况、用地报批和完善用地手续情况、是否涉及历史文化资源，以及改造必要性、改造目标、推进情况及问题描述等。

（二）项目实施进度计划。按实施节点编制计划开始时间、计划完成时间，完成标准等，实施节点包括但不限于纳入年度实施计划、确定开发建设条件（落实详细规划、启动/完成地块规划条件

论证、启动/完成详细规划编制）、完成用地拆除平整、完成标图入库、完成改造方案批复、完成供地手续、完成规划报建、完成施工报建、完成规划条件核实、完成竣工验收（备案）等。

（三）项目范围线（DWG 格式，中山统一坐标系、闭合多段线）。

（四）项目现场影像（TIF、PNG 或 JPG 文件格式，包括正射影像图、现场全景和细节照片）。

（五）不符合“三旧”条件的且没有土地使用权证的，应提供 1999 年地类情况。

（六）根据项目实际，其他需要报送的材料。

第三章 动态维护

第八条 年度实施计划获批并实施后，实行项目动态维护管理机制。

第九条 项目动态维护管理指年度实施计划获批后，于当年度内开展项目增补、退出、变更等调整工作。

第十条 项目动态维护管理工作，由镇街政府提出申请，市工改指挥部组织审查并批准。除“工改其他”项目原则上每半年最多申请一次外，其他类型项目可随时申报调整。

第十一条 项目增补，指根据相关政策要求、重要工作部署或实际需要，对亟需开展的项目，可增补纳入当年度实施计划，并按

本办法第六、七条要求提交申报材料。

第十二条 项目退出，指根据工作实际调整退出年度实施计划管理。年度实施计划项目符合下列情况的，可申请退出当年度实施计划，申报材料包括退出原因、文件依据和证明材料等，项目经批准退出后，自退出之日起2年内，除其用地由政府征收、收回外，不再受理该项目享受有关“三旧”改造优惠政策实施改造的申请。

（一）自主改造的项目，权利人没有改造意愿或者改造能力，且镇街确定不实施征收、收回土地的。

（二）合作改造的项目，合作各方未最终达成协议，且镇街确定不实施征收、收回土地的。

（三）政府整备改造的项目，与产权人补偿协商等难以完成的，且镇街政府确定不启动强制征收程序的。

（四）经片区策划论证不能达到经济平衡或不具备改造可行性的。

（五）其他必要退出的情形。

第十三条 项目退出后，镇街辖区内项目拆除整理、新增实施、完成改造等规模总量低于年度改造任务的，必须先增补相应的改造规模，再受理退出申请，保证改造规模总量不低于年度改造任务。

第十四条 项目变更指根据实际开展情况，对项目信息进行的必要性变更，包括项目基本信息变更和项目范围变更。项目变更须提交变更内容、变更原因、文件依据和证明材料等。其中，涉及缩

小项目范围的，项目变更后镇街辖区内项目拆除整理、新增实施、完成改造等规模总量不得低于年度改造任务要求。

第十五条 纳入本年度实施计划的项目，年底前未最终完成改造的，自动纳入下一年度实施计划进行管理；项目纳入年度实施计划满2年，非因客观原因导致没有实质进展（未完成用地拆除整理或未形成新增实施成效）的，自纳入实施计划期满2年之日起，视为自动退出，且2年内不再受理该项目享受有关“三旧”改造优惠政策实施改造的申请。

第四章 跟踪服务与监督

第十六条 对于纳入年度实施计划的项目，由市工改指挥部重点组织协调项目推进的跟踪服务，属地镇街政府要及时、准确掌握项目情况，并向市工改指挥部报送进展情况。

第十七条 市工改指挥部组织年度实施计划项目建档入库，并跟踪项目进度，及时协助项目改造主体和镇街政府分析、研判和处置项目实施中的问题，服务项目具体实施。

第十八条 市工改指挥部协调镇街政府、市各相关职能部门建立项目协调处理机制，并按各自职能建立项目审批绿色通道，协同推进项目实施。

第十九条 年度实施计划管理实行责任管理制度，做到责任清晰、联动高效。

（一）市工改指挥部指定年度实施计划项目责任部门 and 责任人，对应负责项目实施进度跟踪、问题沟通与协调处置、项目信息统计、情况汇报等工作。

（二）市自然资源局、市城市更新局、市住房城乡建设局等职能部门指定责任科室、责任人，具体负责项目跟踪服务和联络工作。

（三）镇街政府指定项目联络员，负责项目实施计划落实、进度情况收集整理、问题沟通和措施落实等工作。

第二十条 市工改指挥部根据年度实施计划的项目进展情况，定期组织有关部门汇总项目进度信息，并对项目实施进度进行通报。

第五章 附则

第二十一条 本办法由中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部负责解释。

第二十二条 本办法自印发之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

关于印发《中山市市属国企参与村镇低效工业园改造升级实施模式与操作流程指引》的通知

中山工改发〔2022〕12号

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《中山市市属国企参与村镇低效工业园改造升级实施模式与操作流程指引》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022年7月28日

中山市市属国企参与村镇低效工业园改造升级 实施模式与操作流程指引

为了贯彻落实市委市政府决策部署，大力支持和鼓励市属国企深度参与村镇低效工业园改造升级，根据法律、法规和省、市有关政策，结合我市实际，制定本指引。

一、适用范围

本指引适用于市属国企改造升级自有低效工业用地，以及与区管委会、镇政府、街道办事处（简称镇街政府）、村集体、土地权利人、产业投资机构等各类主体进行合作，对村镇低效工业园实施改造升级的活动。

本指引所称“市属国企”，是指由市国资委代表市政府履行出资人职责的国有全资及国有控股企业、国有实际控制企业，及其下属各级国有全资及国有控股企业、国有实际控制企业。

二、职责分工

（一）市国资委。履行市属国企参与村镇低效工业园改造升级的监管主体职责：

1.参与村镇低效工业园改造升级工作指挥部办公室（简称市工改办）工作，主动谋划、提前介入连片改造策划，会同市相关职能部门指导市属国企积极参与投资、改造重点项目。

2.指导市属国企加强与镇街政府、村集体及其他土地权利人等各类主体合作，因地制宜制定实施路径，强化项目投

融资和建设招商运营能力，通过收（并）购等方式整合低效工业物业，为政府统筹掌控产业空间资源。

3.负责市属国企参与村镇低效工业园改造升级项目的投资立项审批或备案（中山翠亨集团有限公司由翠亨新区国有资产事务中心负责）。

4.协调解决市属国企参与村镇低效工业园改造升级项目过程中的有关问题，实施全过程监督管理。

（二）市属国企。履行村镇低效工业园改造升级具体项目的实施主体职责：

1.全面摸排自有低效用地，组织实施自有低效物业改造升级工作，打造“工改工”示范标杆项目，积累园区建设、产业招商和运营管理经验。

2.加强与镇街政府合作，提供资金、技术、管理等服务，支持镇街政府征收、收回（收储或挂账收储）低效用地；加强与村集体、其他土地权利人等各类主体合作，统筹综合运用各种可行的实施模式参与改造、产业招商和园区运营。

3.广泛开展改造潜力调查，对意向项目进行充分调研分析，按规定申报项目投资立项或备案；负责参与项目的管理及风险控制等。

三、工作原则

（一）服务产业原则。落实市委市政府关于村镇低效工业园改造升级决策部署，发挥市属国企引领作用，坚持“工改工”主攻方向，积极盘活和改造提升自有低效物业，为项目落地、产业提档升级提供载体；强化招商、项目投融资和

建设运营管理等专业能力；有序推动“工改工”与“工改住、商”等连片综合改造，通过“工改住、商”收益反哺连片“工改工”，促进产城融合。

（二）市场合作原则。积极主动与村集体、其他土地权利人、产业投资机构、产业投资基金、优质社会资本等进行市场化合作，引入新型金融工具，吸纳社会资金，有效利用市场化手段，强化市场竞争意识，以合作共赢为导向，助力打造产业发展新动能，推动制造业高质量发展。

（三）持续发展原则。全力服务市委市政府决策部署、展现国企新担当新作为的同时，主动抢抓村镇低效工业园改造升级和城市更新发展机遇，探索多种改造模式和实施路径，深度参与项目改造、建设和运营，进一步丰富城市建设运营经验，促进市属国企提升综合实力，与城市良性互动发展。

四、实施模式

鼓励市属国企根据法律法规及省、市有关政策，积极借鉴先进城市经验做法，因地制宜、综合施策，统筹或创新融合运用以下一种或多种实施模式，深度参与村镇低效工业园改造升级：

模式一：市属国企自主改造自有低效用地。

1.适用范围

本模式适用于市属国企改造提升自有低效工业物业的情形。

2.模式概述

市属国企根据法律法规及省、市有关政策对自有低效用地进行投资、改造提升和运营管理，打造改造示范样本。

3.主要工作流程

（1）申报纳入项目年度实施计划。市属国企将自主改造计划及相关地块信息等报属地镇街政府，由镇街政府组织编制项目实施计划，按规定纳入或增补纳入全市年度实施计划。

（2）办理改造地块标图入库。市属国企按照标图入库指引，将拟改造地块申报纳入省“三旧”改造地块数据库。

（3）申报审批改造方案。按照项目改造方案编审指引报批改造方案，同步与属地镇街政府签订项目监管协议。涉及完善用地手续的，一并打包办理；涉及延长国有土地使用权年期的，凭改造方案批复办理，并按规定补缴土地出让价款。

（4）按照经批准的改造方案实施改造。改造后，可按规定销售、自持经营或以注资形式开展招商合作。

模式二：土地权利人自主改造，市属国企提供专业服务。

1.适用范围

本模式适用于土地权利人（含村集体）有自主改造诉求，但缺乏土地前期整理资金、产业招商或园区运营管理等经验和能力，委托市属国企提供专业服务的情形。

2.模式概述

市属国企不以取得土地开发权为目的，为土地权利人（含村集体）自主改造所涉及的前期清租清拆等土地整理工

作以及后续工程建设工作提供资金、技术等服务，对土地权利人（含村集体）投资改造后的物业提供统租、招商、运营、物业管理等服务，并由土地权利人（含村集体）按照约定支付相应报酬。

3.主要工作流程

在市属国企与有自主改造意向的土地权利人（含村集体）协商达成合作协议的情况下，由土地权利人（含村集体）或者市属国企协助土地权利人（含村集体），参照“模式一”的流程办理有关手续。

模式三：政府协助村集体进行土地前期整理，市属国企提供专业服务。

1.适用范围

本模式适用于村集体对名下集体性质的低效工业园有改造诉求，但因资金与改造经验不足而难以独立承担土地整理工作，由政府协助村集体完成土地前期整理的情形。

2.模式概述

镇街政府与村集体签订委托合同，协助村集体完成土地整理工作。市属国企（或项目公司）根据法律法规或政策要求，与镇街政府签订合作协议，由其协助镇街政府完成清租赔付、搬迁补偿、拆除清理等部分或全部土地整理工作，解决土地前期整理工作所需资金。村集体将集体建设用地流转出让后，村集体向政府返还土地前期整理垫支款，政府再向市属国企支付前期工作费用和合理利润。

或由村集体与镇街政府、市属国企签订三方协议，约定

市属国企协助镇街政府完成部分或全部土地整理工作并解决土地前期整理工作所需资金，待村集体将土地流转出让后，村集体向市属国企支付前期工作费用和合理利润。

3.主要工作流程

（1）签订委托合同。经村集体表决同意后，由镇街政府与村集体签订合同，或由村集体与镇街政府、市属国企签订三方合作协议，协助村集体进行土地前期整理。

（2）开展前期工作。镇街政府协助村集体开展相关前期工作。

（3）申报纳入项目年度实施计划。

（4）按需编报项目前期策划方案。《项目前期策划方案》审议通过后，由镇街政府组织村集体申报办理改造地块标图入库。

（5）落实搬迁补偿和土地整理工作。镇街政府进行租约解除、搬迁补偿、土地整理等工作，市属国企（或项目公司）按与政府签订的合作协议提供相应支持保障。

（6）办理集体建设用地使用权流转出让手续。村集体将整理后的集体土地使用权流转出让，收取土地受让方向村集体缴纳的地价款。

（7）村集体与镇街政府、市属国企签订三方合作协议的，由村集体向市属国企支付前期工作费用和合理利润；村集体与镇街政府、镇街政府与市属国企各自签订合作协议的，村集体先向政府返还土地前期整理垫支款，政府再向市属国企支付前期工作费用和合理利润。相关合理利润的年收

益率按不高于前期工作总费用的 6% 计算。

模式四：配合政府征收或收回土地，市属国企提供保障支持。

1.适用范围

本模式适用于市属国企与镇街政府合作，由镇街政府主导征收村集体低效用地或者镇街政府（联合市土地储备中心）收回（收储或挂账收储）低效国有用地，完成拆迁平整后公开出让确定土地使用权人的情形。

2.模式概述

市属国企（或项目公司）根据法律法规或政策要求，与镇街政府签订合作协议，由其协助镇街政府完成改造意愿和基础数据调查、规划调整、搬迁补偿等部分或全部前期工作，解决前期工作所需资金。待土地完成征收或收回手续并重新公开出让后，镇街政府从土地出让收益、新产业项目的新增地方经济贡献中，结合财政资金收支有关规定按照约定向市属国企（或项目公司）支付前期工作费用和合理利润。

3.主要工作流程

（1）开展前期工作。镇街政府自行组织，或者按照合作协议委托市属国企（或项目公司）开展相关前期工作。

（2）申报纳入项目年度实施计划。镇街政府组织编制项目实施计划，按规定纳入或增补纳入全市年度实施计划。

（3）按需编报项目前期策划方案。镇街政府组织编制《项目前期策划方案》报市工改指挥部联席会议审议。审议通过后，镇街政府组织办理改造地块标图入库。

（4）镇街政府征收、收回土地。结合项目实际，根据《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》，分类按程序办理征收集体土地、接管村集体“集转国”用地或者收回国有土地使用权。市属国企（或项目公司）按协议提供相应保障支持。

（5）办理相关土地规划等审批手续。结合项目实际，协同推进规划（按照现行控规实施，或者调整控规、编制单元规划）手续、改造方案审批、用地报批或不动产注销登记等手续。

（6）土地公开出让。镇街政府申请公开出让土地，由竞得人按规划实施建设。镇街政府按照约定通过合法途径，向市属国企（或项目公司）支付前期工作费用和合理利润，合理利润的年收益率按不高于前期工作总费用的6%计算。

模式五：参与改造权公开交易，实施一二级联动开发。

1.适用范围

本模式适用于“工改工”与“工改住”、旧村庄改造、旧城镇改造等捆绑实施连片综合改造（涉及住宅用地开发），通过改造权公开交易，确定改造主体实施一二级联动开发的情形。

2.模式概述

镇街政府组织相关单位完成改造意愿和基础数据调查、规划调整以及改造方案、招商方案等报批后，将拟连片改造的用地，通过公开方式确定实施主体入围资格。市属国企参与公开竞价交易、取得实施主体入围资格的，在限定期限内

完成清租清退、搬迁补偿、整理土地达到供地条件后，申请与市自然资源部门签订土地出让合同并实施改造。

3.主要工作流程

（1）开展前期工作。镇街政府组织开展相关前期工作。

（2）申报纳入项目年度实施计划。镇街政府组织编制项目实施计划，按规定纳入或增补纳入全市年度实施计划。

（3）按需编报项目前期策划方案。镇街政府组织编制《项目前期策划方案》报市工改指挥部联席会议审议。审议通过后，镇街政府组织办理改造地块标图入库。

（4）改造权公开交易。镇街政府组织同步编制改造方案、招商方案，按程序报批。经批准后，通过市公共资源交易中心进行公开交易，确定实施主体入围资格。招商文件应当明确，竞得人从竞价成交之日起至与全部土地权利人签订搬迁补偿协议、全面完成土地整理的期限，该期限可结合项目情况设定。地价款竞价起始价，按我市村镇低效工业园改造升级项目改造权公开交易有关规定确定。如需配建并无偿移交公共设施的，该起始价按扣除该公共设施建设成本后确定。

（5）落实搬迁补偿和土地整理工作。如市属国企竞得改造权的，应在规定期限内完成改造范围内的搬迁补偿、上盖建筑拆除、场地平整等工作，协调办理不动产注销登记手续、完善历史用地手续、用地“集转国”手续等。属地镇街政府应对搬迁补偿协议签订工作进行协调、指导和监督。

（6）签订土地出让合同并实施改造。在完成搬迁补偿

和土地整理工作并经属地镇街核实确认后，竞得的市属国企申请与市自然资源部门签订国有建设用地出让合同，缴纳土地出让价款，办理土地登记后实施改造。

模式六：实施土地前期整备，推进改造权公开交易。

1.适用范围

本模式适用于“工改工”与“工改住”、旧村庄改造、旧城镇改造等捆绑实施连片综合改造（涉及住宅用地开发），具备土地整备资格的市属国企与镇街政府签订前期土地整备协议，待土地达到供应条件后交由政府组织改造权公开交易、确定改造主体的情形。

本实施模式所称“具备土地整备资格的市属国企”，是指以城市更新建设为主业并受市国资委监管的市属国有企业。

2.模式概述

镇街政府委托有关市属国企对拟连片改造范围内用地开展改造意愿和基础数据调查、规划调整、搬迁补偿、土地整理等工作，待土地达到供应条件后，交由政府组织改造权公开交易。竞得人与该市属国企签订前期土地整备权益转让协议，申请与市自然资源部门签订土地出让合同，缴纳土地出让价款，办理土地登记后实施改造。

3.主要工作流程

（1）开展前期工作。镇街政府与具备土地整备资格的市属国企签订前期土地整备协议。

（2）申报纳入项目年度实施计划。镇街政府组织编制

项目实施计划，按规定纳入或增补纳入全市年度实施计划。

（3）按需编报项目前期策划方案。镇街政府组织编制《项目前期策划方案》报市工改指挥部联席会议审议。审议通过后，镇街政府组织办理改造地块标图入库。

（4）落实搬迁补偿和土地整理工作。市属国企可参照《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》等相关政策拟定搬迁补偿方案，报镇街党政领导班子集体审议同意，其中涉及村集体物业的，应事先经村集体按规定表决同意。市属国企按照经批准的搬迁补偿方案，完成改造范围内的搬迁补偿工作、实施上盖建筑拆除和场地平整，协调办理不动产注销登记手续等。属地镇街政府应对搬迁补偿协议签订工作进行协调、指导和监督。

（5）改造权公开交易。镇街政府组织同步编制改造方案、招商方案，按程序报批。经批准后，镇街政府通过市公共资源交易中心进行公开交易，确定实施主体入围资格。招商文件应当明确，竞得人须在竞价成交之日起的一定期限内与有关市属国企就前期土地整备权益转让事宜协商达成一致并签订前期土地整备权益转让协议，该期限可结合项目情况设定。地价款竞价起始价，按我市村镇低效工业园改造升级项目改造权公开交易有关规定确定。如需配建并无偿移交公共设施的，该起始价按扣除该公共设施建设成本后确定。

（6）签订土地出让合同并实施改造。竞得人与市属国企签订前期土地整备权益转让协议，按照约定向有关市属国企支付土地整理整备成本和合理利润。完成前期土地整备权

益转让后，竞得人可申请与市自然资源部门签订国有建设用地出让合同，缴纳土地出让价款，办理土地登记后实施改造。

模式七：与村集体合作，实施村企合作改造。

1.适用范围

本模式适用于因村集体资金实力与开发经验不足，村集体通过公开方式遴选市属国企作为合作主体，合作改造提升村集体低效用地的情形。

2.模式概述

市属国企结合村集体改造意愿和项目实际，综合采取“集转国”后协议出让、作价入股到村集体项目公司、集体建设用地流转出让（入市）、承租村集体建设用地等方式，由村集体按规定通过市农村集体“三资”管理服务平台或市公共资源交易平台遴选市属国企作为合作主体，实施村企合作改造。按是否涉及土地所有权变更、是否涉及土地使用权变更等情形，可细分为若干实施模式。

3.主要工作流程

（1）村集体自愿“集转国”后，政府按规定将土地出让给市属国企或者市属国企与村集体成立的项目公司。主要流程有：

①开展前期工作。村集体或者市属国企协助村集体组织开展相关前期工作。

②申报纳入项目年度实施计划。

③按需编报项目前期策划方案。《项目前期策划方案》审议通过后，由镇街政府组织村集体申报办理改造地块标图

入库。

④改造方案、“集转国”（及土地转用）、招商方案经“四议两公开”和村集体民主表决程序表决同意后，同步报批。

⑤公开遴选确定合作主体。

⑥办理用地出让手续。由双方约定的改造主体，按《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则》（中山更新发〔2020〕76号）有关规定缴纳土地出让价款（其中工业用地按照市场评估价的16%缴纳），办理土地登记后实施改造。

（2）村集体自愿“集转国”后，政府将土地协议出让给村集体全资项目公司，由市属国企以增资扩股方式合作改造。主要流程有：

①开展前期工作。村集体或者市属国企协助村集体组织开展相关前期工作。

②申报纳入项目年度实施计划。

③按需编报项目前期策划方案。《项目前期策划方案》审议通过后，由镇街政府组织村集体申报办理改造地块标图入库。

④改造方案、“集转国”（及土地转用）、招商方案经“四议两公开”和村集体民主表决程序表决同意后，同步报批。

⑤办理土地协议出让手续。由村集体全资项目公司，按《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则》（中山更新发〔2020〕76号）有关规定缴纳土地出让价款（其中工业用

地按照市场评估价的 16%缴纳)。

⑥村集体通过民主程序进行确定公开遴选方式，按规定引入市属国企作为增资扩股的合作主体。增资扩股后，由该项目公司实施改造。

(3) 村集体将名下国有土地使用权作价入股其项目公司，由市属国企以增资扩股方式合作改造，该模式属于项目公司“自主改造”。主要流程有：

①开展前期工作。村集体或者市属国企协助村集体组织开展相关前期工作。

②申报纳入项目年度实施计划。

③按需编报项目前期策划方案。《项目前期策划方案》审议通过后，由镇街政府组织村集体申报办理改造地块标图入库。

④村集体通过民主程序进行确定公开遴选方式，按规定引入市属国企作为增资扩股的合作主体。增资扩股后，由该项目公司实施改造。

⑤改造方案、“集转国”(及土地转用)、招商方案经“四议两公开”和村集体民主表决程序表决同意后，同步报批。

(4) 村集体保留集体土地所有权，市属国企按照集体建设用地流转出让方式，受让集体建设用地使用权，双方可以约定流转期满后，将集体建设用地使用权及上建(构)筑物无偿归还村集体。主要流程有：

①开展前期工作。村集体或者市属国企协助村集体组织

开展相关前期工作。

②申报纳入项目年度实施计划。

③按需编报项目前期策划方案。《项目前期策划方案》审议通过后，由镇街政府组织村集体申报办理改造地块标图入库。

④报批改造方案，如需完善建设用地手续的，同步报批。

⑤办理集体建设用地使用权流转（入市）手续。流转年限可参照不高于国有工业用地出让年限设定。竞得的市属国企向村集体缴纳集体建设用地地价款、办理土地登记后实施改造。

（5）村集体保留集体土地所有权和集体建设用地使用权，出租土地给市属国企，市属国企协助村集体实施改造。主要流程有：

①开展前期工作。村集体或者市属国企协助村集体组织开展相关前期工作。

②申报纳入项目年度实施计划。

③按需编报项目前期策划方案。《项目前期策划方案》审议通过后，由镇街政府组织村集体申报办理改造地块标图入库。

④报批改造方案，如需完善建设用地手续的，同步报批。

⑤办理集体建设用地使用权公开出租手续。竞得的市属国企缴纳集体建设用地租金，协助村集体实施改造及改造物业的经营开发。

（6）其他合作情形。包括村集体自主改造、村集体“集

转国”后将“工改住、商”用地交政府组织改造等情形，主要流程可分别参照模式二，以及《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》办理。

模式八：与若干国有土地权利人合作，单一主体整合改造。

1.适用范围

本模式适用于土地性质均为国有土地且用地相连，由市属国企作为单一主体整合改造的情形。

2.模式概述

市属国企（或项目公司），与拟改造范围内的若干土地权利人通过签订搬迁补偿协议、房地产作价入股、联营、收购归宗等方式，将房地产权益转移到市属国企（或项目公司）后，完成改造范围内的搬迁补偿、上盖建筑拆除、场地平整、协调办理不动产注销登记等手续后，申请协议出让取得土地使用权实施改造。

3.主要工作流程

（1）开展前期工作。市属国企组织开展相关前期工作，与土地权利人合作改造达成初步意向。

（2）申报纳入项目年度实施计划。

（3）按需编报项目前期策划方案。《项目前期策划方案》审议通过后，由市属国企组织相关土地权利人申报办理改造地块标图入库。

（4）报批改造方案。改造方案须明确整合用地的具体“单一主体”。结合项目实际需要，可协同推进规划调整（调整控规或编制单元规划）等手续。

（5）完成土地整理。经批准的改造方案所确定的单一主体，完成改造范围内的搬迁补偿、上盖建筑拆除、场地平整、协调办理不动产注销登记等手续。

（6）办理土地协议出让手续。由改造主体按《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则》（中山更新发〔2020〕76号）有关规定缴纳土地出让价款、办理土地登记后实施改造。

五、重大问题“一事一议”制度

为充分发挥市属国企引领作用，鼓励和支持市属国企深度参与村镇低效工业园改造土地整备和开发，在突破土地瓶颈攻坚战中更好展现责任担当，对市属国企推进村镇低效工业园改造升级有关项目过程中的重大问题，可报市村镇低效工业园改造升级工作指挥部研究解决。具体流程如下：

（一）市属国企提出申请。由负责项目实施的市属国企向市国资委提出申请，附相关材料：

- 1.书面申请材料，说明项目类型，需要提请解决的具体问题或事项；
- 2.项目前期策划方案或项目改造方案；
- 3.涉及项目经济平衡问题的，应提供有关项目经济可行性研究报告；
- 4.根据实际需要，提供涉及问题或事项的其他说明或论证材料。

（二）市国资委审查。市国资委对市属国企申报材料和申请事项的合法性、必要性和可行性进行审查，审查通过后，

由市国资委报市工改办。

（三）市工改办组织联审。市工改办视具体问题或事项情况，征求工改办有关工作组及市发改、工信、财政、自然资源、住建、税务等部门意见，形成反馈意见复市国资委；市工改办也可提交指挥部联席会议审议，形成会议纪要后发市国资委及有关市属国企；涉及重大事项的，专题上报市委、市政府。

六、其他事项

（一）市属国企参与村镇低效工业园改造升级的，若法律、法规或者国家、省、市政策未要求公开招选的，镇街政府或权利人可通过协议方式交由市属国企参与改造。

（二）各镇（街）属企业参与村镇低效工业园改造升级的，可参照本指引执行。

（三）本指引自印发之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日。本指引执行过程中如遇政策调整的，以新政策为准。

关于印发《中山市村镇低效工业园改造项目 实施监管协议（范本）》的通知

中山工改发〔2022〕16号

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项目实施监管协议（范本）》印发给你们。请结合实际做好项目实施监管工作，执行过程中如遇问题，请径向市相关职能部门反映。

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022年10月8日

中山市村镇低效工业园 XX 改造项目 实施监管协议（范本）

协议编号：

<注：统一编号规则为镇街行政区划代码（12 位数）+年份（4 位数）+流水号（3 位数），数字中间无符号分隔。>

本协议双方当事人：

甲方：中山市 镇人民政府（区管委会、街道办事处）

法定代表人：_____ 职务：_____

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

乙方：_____

法定代表人：_____ 职务：_____

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

使用说明

一、本协议中的甲方由镇政府、区管委会、街道办事处（以下简称镇街政府）作为签约主体。

二、本协议适用于经批准项目改造方案、改造后为工矿仓储（包括改造后为新型产业用途 M0）的项目。

三、除了由政府整备改造的项目外，其他改造项目均须签订项目实施监管协议：其中已明确改造主体的项目，属地镇街政府应在报批改造方案的同时，一并提交改造主体（乙方）已签章的项目实施监管协议；未落实改造主体的项目，属地镇街政府在改造方案环节增加对项目实施监管协议的审核，与改造方案同步报市政府审议，并在落实具体改造主体（乙方）后两个月内完成签订项目实施监管协议手续。须签订项目实施监管协议的改造项目应在办理项目用地手续或报建手续前完成签订项目实施监管协议手续。

四、因改造方案调整需修改协议内容的，甲方应在调整后的改造方案获批之日起一个月内与乙方重新签订监管协议。

五、本协议在签订过程中，除改造方案审批情况（第二条第八款）与法定代表人或授权代表签名以及签订日期可以手写外，其余内容必须由打印机打印形成，手写部分一律无效。空格处无填写内容时，应打斜杠“/”或填写“无”。

六、改造范围涉及历史文化保护的，应在项目实施监管协议中明确约定不同主体对历史文化保护的相关义务及责

任，确保落实保护优先的原则。

七、本协议为指导性文本，各镇街可根据项目类型和特点等设定相应监管内容，与改造方案一并提交审议通过后执行。

八、实施监管协议需在镇街城市更新一张图工具中统一填报，以便于系统跟踪监管。

第一条 总则

（一）根据《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、《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》（粤府〔2019〕71号）、《中山市城市更新管理办法》（中府〔2020〕93号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）等政策及相关规划要求，为确保项目按期实施建设、落实项目建设要求等，双方本着自愿、诚实、守信的原则，签订本协议。

（二）甲方根据本协议约定的监管内容、监管措施、责任义务等对乙方实施改造行为进行监管，乙方应当予以积极配合，按照甲方要求及时准确提供项目进展信息。乙方未能履行协议约定义务的，甲方有权采取相应处理措施，并要求乙方进行整改。

（三）乙方应当遵守中华人民共和国相关法律、法规和广东省、中山市城市更新（“三旧”改造）政策规定，按照经批准的改造方案、建设工程规划许可及相关规划要求实施改造，履行改造范围内配套建设义务，保障改造范围内原土地权利人的合法权益，维护社会公众利益，实现改造项目的综合效益。

第二条 项目概况

(一) 项目名称: 中山市_____镇(街)_____“三旧”改造项目。

(二) 地块位置: _____。

(三) 地块面积: _____。

(四) 标图建库号: _____。

(五) 项目办理规划、用地、建设等审批手续情况: _____。

(六) 土地用途: _____。

(七) 规划条件: _____(具体以自然资源部门核发的规划许可文件和签订的土地使用权出让合同为准)。

(八) 改造方案审批情况: _____年____月____日批准, 批文编号: _____, 批复有效期至____年____月____日。

(九) 改造资金投入: 不低于人民币(大写) _____万元(小写 _____万元)。

(十) 土地使用现状: _____。

(十一) 改造涉及补偿安置情况: _____

_____。

(十二) 改造规模: 拆除建筑面积_____平方米, 平整后可供开发建设用地面积_____平方米, 在符合控制性详细规划的基础上改造后容积率不小于____, 总建筑面积不小于_____平方米。其中: 公共配套设施不小于_____平方米。工业配套行政办公及生活服务设施(允许/不允许)跨宗地集中设置, 用地

面积占比不大于____%，总建筑面积占比不大于____%。

第三条 监管内容

甲方对乙方在实施“三旧”改造项目（村镇低效工业园改造升级项目）过程中承担的下列义务进行监管：

（一）实施实质性改造义务。

1.改造方式及内容：本项目用地经完善用地手续后，市政府采用（协议出让/集体自用/集体流转）方式供地，由乙方采取全面改造（拆除重建/生态修复/土地复垦）/微改造（改变使用功能/整饰修缮/保护活化）/局部改造方式实施改造。具体改造内容按本项下第____种方式履行：

（1）依法解决本项目用地所涉纠纷，自行清理拆除原有地上建筑物、构筑物及其附属设施，并按照经批准的改造方案及相关规划要求施工建设，或实施生态修复、土地复垦。

（2）依法解决本项目用地所涉纠纷，维持现状建筑物主体结构基本不变，对现状建筑物进行加建、改建，改变使用功能，整饰修缮、保护活化，完善公益性设施。

（3）依法解决本项目用地所涉纠纷，保留符合规划、建筑规范和安全标准的建筑物，另行加建、改扩建。

（4）_____。

2.项目实施期限：乙方在_____年_____月_____日之前协助完成办理供地手续（或办理用地手续），在_____年_____月_____日之前完成原有地上建（构）筑物及其附属设施清理拆除工作/每期动工前完成当期改造地块的拆除工作，在_____年_____月_____日之前动工，在_____年_____月_____日之前竣

工。跨宗地集中设置的行政办公和生活配套设施与工业用房一并报建，不早于工业用房建设、验收，或者与工业用房同步建设、同步验收。

项目分期实施时间：

一期：动工时间：_____年____月____日之前，竣工时间：_____年____月____日之前，建筑面积不小于_____平方米，公共配套设施不小于_____平方米；

二期：动工时间：_____年____月____日之前，竣工时间：_____年____月____日之前，建筑面积不小于_____平方米，公共配套设施不小于_____平方米；

...

（注：1.本协议动工是指项目已依法领取施工许可证，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。项目分期实施的，首期工程符合上述要求的视为项目动工。2.本协议竣工是指项目已办理完成综合验收备案手续。项目分期实施的，项目竣工指所有分期工程均已办理完成综合验收备案手续。）

（二）履行公共配建义务（本协议涉及☐ 不涉及☐ 该内容）

1.公益用地移交：乙方同意在规定期限前向甲方或甲方指定的部门无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设用地 _____平方米。移交用地共_____宗，

面积分别为_____。

2.公共设施配建/代建：乙方同意在项目改造范围内配建/代建下列公共设施，建设完成且经相关部门验收合格后，无偿移交给甲方或指定的部门/由甲方按地上建安成本核算的成本价进行回购 / 按照相关规定执行。配建/代建的公共设施分别为：

（1）道路代建项目：_____，动工实施时间为：____年____月____日，竣工移交时间为：____年____月____日。

（注：此处应填写相应道路名称、道路宽度及长度、绿化设施等信息。）

（2）市政公用设施项目：_____，动工实施时间为：____年____月____日，竣工移交时间为：____年____月____日。

（注：此处应填写配套设施类型、占地面积、建筑面积等信息。）

（3）_____。

（4）_____。

（三）履行安置补偿义务（本协议涉及☐ 不涉及☐ 该内容）

乙方自行清理项目改造范围内的所涉纠纷，通过与原土地权利人、租户友好协商，就安置补偿事项达成一致意见。办理用地手续前应与所有原土地权利人签订安置补偿协议，约定具体的补偿安置标准、时限、临时过渡安置等事项，确定以货币

方式进行补偿的，按照协议约定及时足额兑现相关补偿安置资金；确定以实物方式进行安置的，安置物业应当安排在项目工程首期建设，竣工和交付使用并办理房地产登记的时间不得迟于项目其他工程，并保证工程建设质量，按时移交，维护原土地权利人的合法权益。

（四）工业厂房建设标准。

申请亩均贡献阶梯式财政奖励的新建工业厂房（行政办公和生活配套设施用房除外），乙方必须遵守以下规定：

1.项目用地不小于 0.667 公顷（折 10 亩）；

2.容积率不低于 1.5 且不高于市国土空间规划技术标准与准则最高限值，建筑限高不高于市国土空间规划技术标准与准则最高限值；

3.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；因特殊生产工艺需要，经市工业和信息化主管部门同意可作适当调整；

4.新建建筑楼面活荷载设计标准值不低于 4KN/m²。

（五）申请分割及分割销售的工业项目，除满足工业厂房建设标准要求，乙方必须遵守以下规定：

1.项目分割及分割销售比例、分割单元按以下 ____ 条处理：

（1）用地面积达到 10 亩以上的自主改造或合作改造“工改工”项目，产权人自持比例不得小于确权登记总建筑面积的 51%，自办理不动产（房产）登记之日起自持不少于 15 年。对

引进优质产业项目的，在符合我市有关产业准入标准等政策规定和监管要求的前提下，可降低自持比例要求；分割或分割销售部分的厂房应符合独立使用和消防安全等要求，以幢或层为固定界限为基本单元，且幢和层的单元面积分别不小于 2000 平方米、500 平方米。本项目自持比例为不小于：____%。

（2）用地面积达 30 亩以上的“工改工”“工改 M0”项目，入驻产业项目在符合我市有关产业准入类型和标准、亩均税收贡献等政策规定和监管要求的前提下，产权人自持比例可以降低至确权登记总建筑面积的 20%，自办理不动产（房产）登记之日起自持不少于 15 年；分割或分割销售部分的厂房应符合独立使用和消防安全等要求，以幢或层为固定界限为基本单元，且幢和层的单元面积分别不小于 2000 平方米、500 平方米。因企业行业性质、特殊技术等需求，确需进行层内按间（套）分割的，分割单元面积不小于 300 平方米。本项目自持比例为不小于：____ %。

2.行政办公和生活配套设施用房不得独立进行销售或抵押，但可以按照不高于厂房分割或分割销售的比例，随厂房一并销售或抵押。

3.受让主体须为企业，受让后自完成登记之日起 5 年内不得申请转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）；已办理分割销售部分不得申请再次分割。

（六）改造后投产经营要求。

乙方应履行产业准入约定的内容为：

1.投资产业类别：_____；

- 2.环保准入条件：_____；
- 3.能耗准入条件：_____；
- 4.投资总额：_____年____月____日前达到人民币_____万元/亩，投资强度不低于人民币_____万元/亩；
- 5.改造后年产值：_____年____月____日前达到人民币_____万元/亩，产值强度不低于人民币_____万元/亩；
- 6.改造后年税收：_____年____月____日前达到人民币_____万元/亩，税收强度不低于人民币_____万元/亩；
- 7.其他：_____。

（七）股权转让限制。（本协议涉及☐ 不涉及☐该项内容）

涉及村企合作改造的项目，村企合作协议约定的主体应当按照项目招标文件在项目所在地成立具有独立法人资格的项目公司。该项目公司转让股权、变更股东应当符合有关政策规定。

（八）历史文化资源保护利用措施。（本协议涉及☐ 不涉及☐该项内容）

对涉及历史文化资源的改造项目，乙方需在建设及动迁过程中严格落实好经相关主管部门同意的历史文化资源保护措施及保护要求。

第四条 监管措施

（一）资金监管。（本协议涉及☐ 不涉及☐该项内容）

甲方采取下列第_____种方式对乙方改造、投产进行资金监管：

1.乙方应在签订土地使用权出让合同前到项目约定的银行设立改造专项资金监管账户，按照补偿安置协议约定标准由乙方/或者代表乙方的主体足额存入复建安置资金。监管账户内资金由甲方、乙方和监管账户开户银行三者共同监管，确保专款专用，禁止任何人、任何单位擅自挪用。项目复建安置房竣工之前，复建安置资金只能按项目形象进度用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费，不得挪作他用；

2.乙方应在签订土地使用权出让合同之前向甲方提供专项监管保证资金的银行保函（出具保函的相关费用由乙方承担），银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，由甲方监管，并按有关规定专款专用。专项保函金额为____（由双方根据乙方配建义务内容的建安成本测算确定），保函期限为____个月，保函到期前乙方必须提供后续银行保函。乙方未能按本协议约定履行义务，视为乙方违约，甲方可向出具该保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议；

3.村集体公开遴选市场主体进行合作改造的，乙方应在签订土地使用权出让合同前将缴纳的交易保证金及相应利息转为履约保证金，转入甲方指定的监管账户，由甲方、乙方、监管账户开户银行、村集体共同监管，确保专款专用，禁止任何人、任何单位擅自挪用；

4.为确保项目改造后投产行业/年税收/年产值等符合行业准入要求，本协议签订起____个工作日内，乙方向甲方指定账户支付项目履约保证金，即人民币_____万元，该履约

保证金在交付期间不计利息。

开户银行：_____

甲方账户：_____

乙方账户：_____

5. _____

—。

（注：以上方式可结合运用，资金监管措施及方式应依据项目招商方案的资金保证要求制定具体内容。）

（二）完善用地手续监管。（本协议涉及☐ 不涉及☐ 该内容）

对需办理土地出让手续，或者办理其他用地手续需重新签订土地使用权出让补充协议的，乙方在签订土地使用权出让合同前应征求甲方监管意见，乙方须持监管意见、监管协议等资料申请签订土地使用权出让合同，本协议第二条“项目概况”约定的内容作为补充条款，纳入后续与自然资源主管部门签订的《国有土地使用权出让合同》或《国有土地使用权出让合同补充合同》，或者与村集体签订的集体建设用地流转出让（入市）相关协议。

（三）建设工程规划许可监管。

乙方应按改造方案及规划条件（变更）、土地出让合同要求组织项目报建方案及施工图设计，并按如下要求完善图纸设计内容：

1.配套公建设施的用地面积（独立用地时须明确）、用地范围、设施名称、建筑面积、位置等，应在办理建设工程

规划许可证时在报建图纸及相应的建设工程平面图中单独标注（总平面图中应标明用地界线和坐标信息及配套公建用地面积）。

2.涉及财政奖励的工业厂房应在报建、施工图纸中明确相关建设要求；报建方案图应明确项目规划技术指标，标注建筑层高及建筑高度；施工图应明确建筑楼面活荷载设计标准值。

（四）股权转让监管。（本协议涉及☐ 不涉及☐该内容）

对村企合作改造项目，乙方应遵守招商方案或双方约定的项目公司持股比例及转让股权等限制要求，在办理项目供地手续前，乙方应就公司股权情况等征求甲方监管意见，乙方须持监管意见、监管协议等资料申请签订土地使用权出让合同。项目公司转让股权应当符合有关政策规定。

（五）验收监管。

乙方应按经批准的项目改造方案、建设工程许可实施建设。甲方应加强对施工过程进行监管，在监管中如发现违建问题，应及时向执法部门反映，迅速依法依规予以制止。不能整改的，不得办理规划验收及综合验收。如涉及安置物业，乙方应将当期安置物业先行建设。乙方在申请项目规划验收前，须完成项目安置物业建设，并向甲方出示安置物业已竣工验收、办理移交手续的相关证明文件。安置物业没有竣工验收之前，乙方不得提出对项目其他工程的验收申请，自然资源主管部门对项目其它工程不予验收。

涉及完善工业建筑产权手续的，对采用局部改造方式实施的项目，保留建筑以外部分用地未动工的，乙方不得申请办理保留建筑的不动产登记手续。

（六）工业项目分割销售监管。

涉及分割销售的改造项目，在项目竣工验收后按分割单元进行首次登记后，由乙方向甲方申报项目分割销售方案，该方案经中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部审议通过后，乙方依据审议通过意见向不动产登记中心申请转移登记。

乙方应如实告知受让方自完成登记之日起5年内不得转让和已办理分割销售部分不得再次分割的限制要求，并按通过审议的销售方案办理销售登记手续，具体限制转让或再转让的起止时限在不动产证书附记项中予以注记。

（七）投产经营监管。

项目改造完成后，乙方应严格按本协议约定的投资产业类型、环保能耗准入、税收强度等进行投产经营，或与买受方、承租方签订落实上述准入条件的投产经营协议，约定违约条款，禁止违规转租、改变使用功能、加建改建等行为。乙方应成立物业管理部门或委托物业管理公司，设置物业管理用房，承担物业管理、安全生产、公共设施维修等责任。

甲方应当定期对项目投产行业类型、环保能耗、年税收等落实情况征求相应的主管部门意见，作为办理项目经营许可、资格认定、申请财政奖励等手续的必备要件。对违反约定的行为发出整改通知书，提出处置意见。

（八）历史文化资源保护措施监管（本协议涉及☐ 不涉及☐该项内容）

乙方如发现历史文化资源有损毁危险，应当立即停止施工、保护现场，立即报告甲方并通知相应行政主管部门。甲方要利用网格化管理、综合执法、部门监督检查等方式，加强对改造项目的动态巡查，压实乙方责任，及时发现、报告并制止各类破坏历史文化资源的行为。

对保护不力，造成已列入保护名录的保护对象或应列入保护名录而未列入的历史文化资源的历史文化价值受到严重破坏的，依法依规对相关责任人和责任单位作出处理。

第五条 双方责任

（一）在每月 22 日前，乙方应将该时间段内项目进展情况（包括项目工程形象进度和投资额）及取得的相关行政审批手续文件（复印件）报送甲方。甲方在镇街城市更新一张图工具中统一填报，以便于系统跟踪监管。甲方可根据实际需要，到项目现场实地检查，乙方应予以配合。

（二）乙方应在改造方案获批之日起 1 年内申请办理供地（或用地）手续，并按协议约定时间动工竣工。乙方因自身原因未在规定期限内申请办理供地（或用地）手续的，甲方有权提请改造方案批准机关撤销其方案批复文件，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。（本协议涉及☐ 不涉及☐该项内容）

（三）甲方有权督促乙方按期动工、按期竣工。乙方未按约定期限实施改造的，由甲方责令乙方限期整改，拒不整改

的，甲方有权提请改造方案批准机关撤销其方案批复文件，已享受“三旧”优惠政策办理用地手续的，甲方有权提请批准机关解除土地出让合同，依法限制乙方（含组成项目公司的市场主体）参与本市范围内其他城市更新项目，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。因甲方或政府原因导致乙方无法动工或逾期动工的，乙方有权申请延期。

（四）乙方未按照改造方案和有关规划要求开发建设项目，未履行公共设施配建义务的，甲方有权责令整改，在完成整改之前，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（五）在涉及搬迁补偿安置工作中，因乙方原因引发的相关赔偿、诉讼等纠纷，均由乙方自行解决，并承担相应责任。乙方与项目改造范围内原土地权利人签订的补偿安置协议应当报甲方存档。乙方未能按本协议履行搬迁补偿安置义务，引发社会不稳定重大事件的，视为乙方违约，甲方有权解除本协议，提请相关行政主管部门依法处理。（本协议涉及 ☐ 不涉及 ☐ 该项内容）

（六）如涉及安置物业，工程质量不合格或不符合设计标准的，视为乙方违约，乙方应承担所有经济及法律责任，并赔偿因此而造成的对甲方或政府相关部门及利害关系人的损失。甲方可向出具银行保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议。（本协议涉及 ☐ 不涉及 ☐ 该项内容）

（七）如涉及历史文化资源，甲方应加强对项目实施过

程中的指导、严格拆除管理，监督乙方在施工过程中不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的历史文化资源要素；乙方需严格按照已征询相关主管部门意见的改造方案、保护与活化利用方案，科学合理制定具体保护利用措施。（本协议涉及☐ 不涉及☐该项内容）

（八）乙方需对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责，因资料虚假所造成的经济及法律后果全部由乙方自行承担。

（九）对需办理土地出让手续，或者办理其他用地手续需重新签订土地使用权出让补充协议的，乙方未按本协议约定将本协议第二条作为项目土地使用权出让合同补充条款的，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。（本协议涉及☐ 不涉及☐该项内容）

（十）对村企合作改造项目，乙方未按规定擅自转让股权的，视为乙方违约，甲方可向监管账户开户银行方提出支付保证金，乙方不得有异议；甲方有权向相关行政主管部门提出不予办理本项目相关审批手续或停止享受财政奖励的意见（已享受的奖励须退回或追回），由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。（本协议涉及☐ 不涉及☐该项内容）

（十一）乙方完成项目整体验收、投产后，违反产业类型、环保能耗、年产值、税收等准入要求的，甲方有权向相关行政主管部门提出不予办理相关审批手续或停止享受财

政奖励的意见（已享受的奖励须退回或追回），由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

甲方有权采取下列_____方式追究乙方违约责任：

1.乙方未经甲方书面同意擅自变更用地投资产业类别的，须在甲方发出整改通知书之日起____个月内整改完毕，若仍不能按期整改完毕的，每年须向甲方缴纳违约金____万元（已缴纳保证金的优先在保证金账户中扣除），直至达到投资产业类别标准。

2.乙方在本协议约定的时间内未达到约定的税收标准，每年须向甲方缴纳违约金____万元（承诺税收数的差额，计算公式为<本协议约定的每亩税收强度-未达标当年实际的每亩税收强度>×已取得的项目土地亩数），直至达到税收标准；乙方在本协议约定的时间内未达到约定的投资标准，每年须向甲方缴纳违约金____万元，直至达到投资额标准（每年按照实际差额部分占约定的固定投资额的比例，支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，直到达到约定的固定资产投资额为止）。已缴纳保证金的优先在保证金账户扣除违约金。

3._____。

4._____。

5._____。

（注：建议设置违约金的项目情形：市相关产业发展政策、规划或市职能部门、镇街政府已明确产业准入要求的改造项目。）

（十二）地块改造后的园区须统一进行物业管理，且管理年限与地块出让年限保持一致。乙方应成立物业管理部门或委托物业管理公司为园区提供统一的物业管理服务。甲方对园区物业的维护、保养、环境、卫生、安全、防护等进行监管检查，并要求乙方及物业管理公司整改。

第六条 不可抗力

（一）任何一方因不可抗力（如地震、战争、暴动等自然灾害或疫情一级防控及临时封控）造成本协议约定内容的部分或全部不能履行的，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失，且在不可抗力影响消除后应立即履行。在不可抗力影响消除后不积极履行协议义务的，视为违约，按第五条规定承担违约责任。

（二）遇有不可抗力的情况，乙方应在四十八小时内将事件的情况以信函、传真等书面形式通知甲方，并在事件发生后3日内，向甲方提交协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七条 其他约定

（一）本协议第二条“项目概况”约定的内容作为补充条款，纳入后续与自然资源主管部门签订的《国有土地使用权出让合同》或《国有土地使用权出让合同补充合同》，或

者与村集体签订的集体建设用地流转出让(入市)相关协议。

(二)如改造方案已按整宗地计算容积率落实到规划工业用地范围使用,对控制性详细规划中属非工业用地部分,日后政府需按规划开发建设时,乙方应无偿将该部分用地交给属地政府使用。

(三)在协议履行过程中,如相关政策发生变化,双方根据变化后的政策,协商解决本协议涉及的相关事宜。

(四)本协议未尽事宜,由双方按有关规定协商解决并签订补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。

(五)本协议双方在履行本协议过程中产生分歧的,应先行协商解决,协商不成的,乙方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(六)本协议一式六份,自双方签字盖章之日起生效,双方各执一份,报市自然资源局备案一份,预留办理有关手续三份,均具同等法律效力。

(七)本协议自双方的法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效至乙方全部履约完成之日止。

甲方(盖章): 中山市 镇人民政府(区管委会、街道办事处)

法定代表人(或授权代表):

日期: _____年____月____日

乙方(盖章):

法定代表人(或授权代表):

日期: _____年____月____日

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

中山自然资函〔2023〕183号

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、强化政府整備改造。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”有关土地整備周转资金、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/政府整备改造/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。

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

中山工改发〔2023〕1号

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

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。

空间规划类

中山市自然资源局关于印发《中山市村镇低效工业园改造单元规划编制指引》的函

中山自然资函〔2022〕692号

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：

依据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号），我局拟订了《中山市村镇低效工业园改造单元规划编制指引》，经局务会审议同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，可径向我局反映。

附件：《中山市村镇低效工业园改造单元规划编制指引》

中山市自然资源局

2022年7月21日

中山市村镇低效工业园改造 单元规划编制指引

第一条 【编制依据】

为规范村镇低效工业园改造单元规划编制，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《中山市控制性详细规划管理办法》、《中山市控制性详细规划实施细则（试行）》（送审稿）、《中山市城市更新管理办法》、《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》的要求，制定本指引。

第二条 【更新单元】

本指引所称城市更新单元（下称“更新单元”）是指结合改造意愿和更新资源，综合考虑行政区域界线、产权界线、道路、河流、山体以及相关国土空间规划范围等因素，划定的具有一定面积、相对成片的区域。更新单元以连片街区范围为标准，用地面积原则上不小于 6.67 公顷（100 亩）。

第三条 【单元规划】

单元规划作为国土空间详细规划层面的法定规划，是指导改造项目实施建设的法定依据，按照控制性详细规划（下称“控规”）编审程序获批后，可直接替代控规。改造区域涉及控规未覆盖区域，可直接编制单元规划或控规；改造区域涉及控规调整的，可按照控规一般修改程序编制单元规划或按照《中山市控制性

详细规划管理办法》（下称《控规管理办法》）、《中山市控制性详细规划实施细则（试行）》（送审稿）（下称《控规实施细则》）修改控规，批复后覆盖原控规。

第四条 【适用范围】

中山市行政区域内的村镇低效工业园连片改造适用本指引。按已批控规实施或按《控规管理办法》、《控规实施细则》等文件要求对控规申请修改或局部调整的更新项目，可不编制单元规划。

第五条 【编制内容】

单元规划的主要任务是明确村镇低效工业园改造的发展目标，对村镇低效工业园改造的功能定位、产业发展、空间布局、公益性用地和设施（包括公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施、绿地与广场等）、开发建设量 and 经济平衡测算、土地整备方式、改造模式、生态环境保护、地下空间、空间形象以及分期实施等方面做出具体规划和管控要求，保障公共利益，协调各方诉求，提升村镇低效工业园改造的综合效益。

第六条 【编制原则】

（一）统筹兼顾、公益优先

单元规划是协调政府、市场与权利人多方利益的平台，强调整体性更新，鼓励整体连片改造，应充分体现规划的公共政策属性，优先保障及重点落实上层次规划的各类公益性用地和

设施。

（二）强化产业、保障空间

强化产业引导和发展方向，制定产业发展分区指引，开展空间定制为产业提供多样化空间保障。

（三）以人为本、品质建设

挖掘山水景观资源，提升园区建设品质，针对特色化区域制定人性化的空间环境。

（四）面向实施、合作共赢

分类制定土地开发策略，充分尊重相关权益人的合法权益，有效实现政府、权利人、参与村镇低效工业园改造的其它主体等各方利益平衡。

（五）节约集约、绿色低碳

节约集约利用土地，提升土地承载能力。高度重视生态文明建设、落实集中治污理念，以绿色低碳更新，改善生态环境，引导高效能、高品质、绿色智慧园区建设。

第七条 【编制程序】

由区管委会、镇政府、街道办事处（简称镇街政府）组织编制单元规划，镇街政府向市人民政府或市工改指挥部书面提出单元规划编制申请，审议同意后组织开展单元规划编制工作。

规划方案应充分协调相关权益人利益，符合上层次规划相关强制性管控，经镇街党政领导班子审议同意并函告市自然资源局（详见附件3）后，在政府信息网站、中山日报、办公地点、

项目现场进行公开征求意见（详见附件4），公示时间30个自然日，公示内容应包含用地规划方案、用地整理方案、改造模式、更新方式、改造分期、公益性设施配套、单元管控要求等相关内容，同时将公示公告送达直接利害关系人，公示结束后，镇街政府书面出具公示情况及送达情况说明函件（详见附件5），并将函件结合成果上报。单元规划报送审批前，市自然资源局应当依程序组织召开专家和部门联审会议。公示和专家及部门联审会议的先后顺序可结合项目实际调整。

第八条 【审批程序】

镇街政府将单元规划草案提交市国土空间规划委员会审议时，应附镇街集体决策材料、各相关部门意见、公众意见及采纳处理情况。单元规划草案经市国土空间规划委员会审议通过并修改完善后报市政府批准。

经批准的单元规划，应当自批准之日起20个工作日内在政府信息网站、中山日报上予以公布，但按规定应予保密的内容除外。未经公布的单元规划，不得作为规划管理和实施改造的依据。

第九条 【修改程序】

单元规划批复后确需调整的，参照《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》、《中山市控制性详细规划管理办法》、《中山市控制性详细规划实施

细则（试行）》（送审稿）等文件的法定流程执行。

第十条 【职责分工】

（一）镇街政府

参与单元规划编制和修改全过程，负责通过规定的方式征求和处理单元规划内公众意见，必要时召开听证会，切实承担起属地责任，制定和落实土地征收、置换等补偿措施，积极主动与利害关系人协商救济事宜，努力化解矛盾纠纷。

（二）市自然资源局

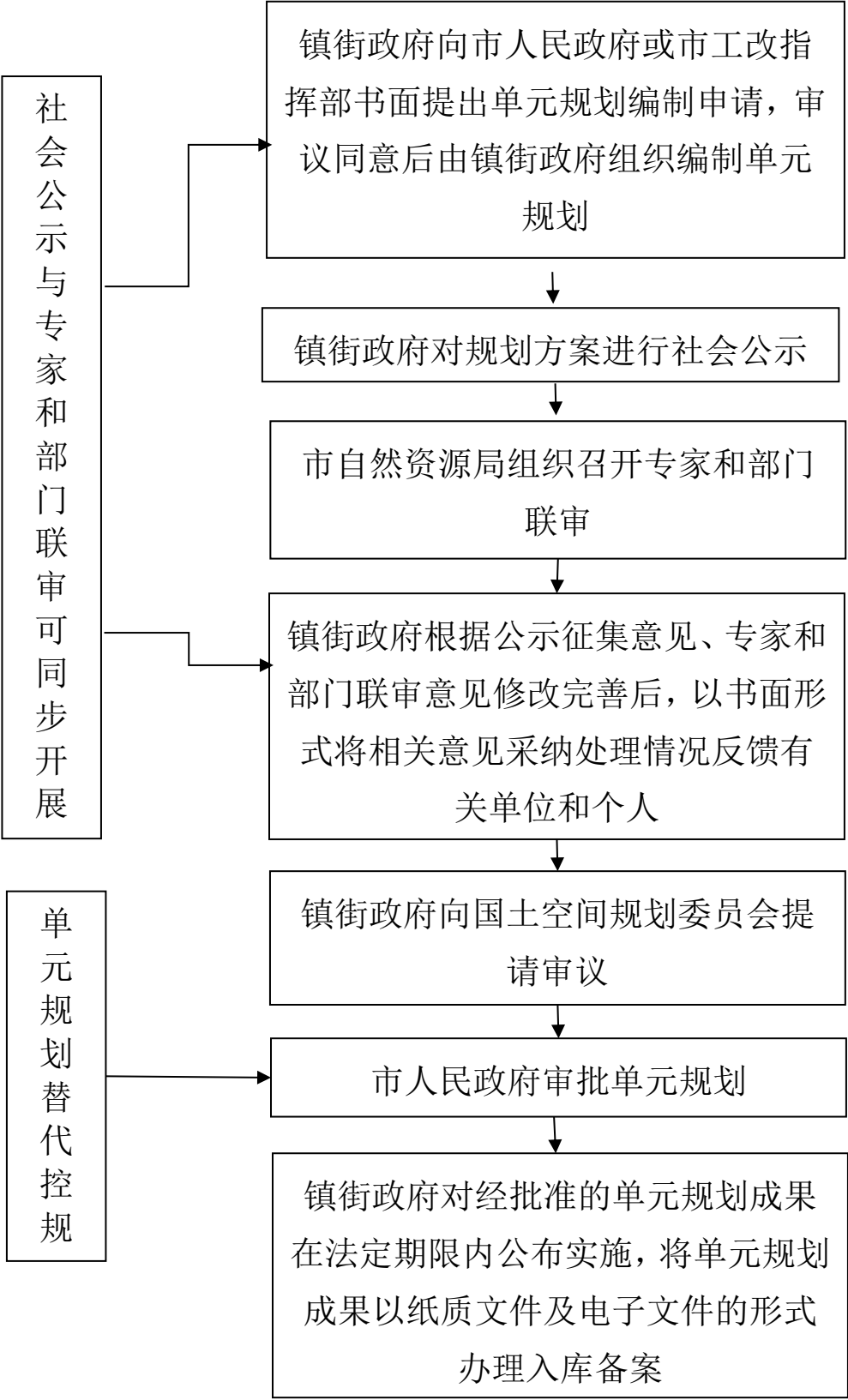
参与单元规划方案审查工作，对单元规划与上层次规划衔接内容进行符合性审查；核对已查明土地权属、公开交易用地、地质灾害防治点、城市地质调查资料以及政府储备用地等基础地理信息数据；核对纳入“建设用地土壤环境联动监管地块”地理信息数据；对单元规划与中山市城市更新专项规划和项目地块标图建库情况进行审查；根据城市更新（“三旧”改造）政策，科学提出相关控制要求；合理利用城市设计成果科学提出相关控制要求；组织召开专家和部门联审会。

（三）其他部门

参照《控规管理办法》部门职责要求。

- 附件： 1. 单元规划编制与审查流程示意图
2. 关于申请开展城市更新单元规划的函（模板）
 3. 关于开展城市更新单元规划公示的函（模板）
 4. 关于城市更新单元规划的公示（模板）
 5. 关于城市更新单元规划公示情况的说明（模板）
 6. 城市更新单元规划成果要求
 7. 城市更新单元规划说明书（模板）

附件 1 **单元规划编制与审查流程示意图**



附件 2

关于申请开展____城市更新单元规划的函

市政府/市工改指挥部：

XX（镇、街道）拟开展 XX 单元更新改造，改造范围东至 XX 路、南至 XX 路、西至 XX 路、北至 XX 路，面积约 XX 公顷（折 XX 亩），范围内整体效益低下、道路交通拥堵、存在较大消防隐患（据实填写），迫切需要实施改造。该片区项目已纳入 XX 城市更新年度实施计划，拟开展单元规划编制工作。

妥否，请指示！

翠亨新区管委会/火炬开发区管委会/

_____ 镇人民政府/区办事处

XX 年 XX 月 XX 日

附件 3

关于开展____城市更新单元规划公示的函

市自然资源局：

XX（镇、街道）XX 单元改造项目范围东至 XX 路、南至 XX 路、西至 XX 路、北至 XX 路，面积约 XX 公顷（折 XX 亩），范围内整体效益低下、道路交通拥堵、存在较大消防隐患（据实填写），迫切需要实施改造。该片区项目已纳入 XX 城市更新年度实施计划，目前已完成改造意愿调查、基础数据调查成果已备案入库，规划方案已经过我镇党委会审议，现拟开展规划公示，公示日期 XX 年 XX 月 XX 日至 XX 年 XX 月 XX 日。

专此函达！

翠亨新区管委会/火炬开发区管委会/

_____镇人民政府/区办事处

XX 年 XX 月 XX 日

关于____城市更新单元规划的公示 (模板)

____年__月__日，由____镇人民政府（管委会、街道办事处）组织编制了____（名称）城市更新单元规划，根据相关政策规定，现对该城市更新单元规划的有关事项公示如下。

一、该城市更新单元位于____，单元用地面积为____公顷。

二、公示时间：____年__月__日至____年__月__日（不少于 30 日）。

三、该城市更新单元规划的具体内容，将通过以下方式进行公示：

1. 网上公示：镇区政府官网；
2. 现场展示：____镇（区）____城市更新单元现场；
3. 报纸公示：中山日报。

四、相关权利主体可在公示期内通过以下方式对该城市更新单元计划提出意见和建议。逾期未提出的，视为放弃该项权

利。

1. 将意见投入设在展示现场的意见收集箱；
2. 电子邮件发送到：_____（镇街政府主管部门电子邮箱）；
3. 传真发送到：_____（镇街政府主管部门传真）；
4. 纸质意见邮寄到_____（镇区政府主管部门地址），信封表面须注明“中山市____镇（区）_____城市更新单元规划公示意见”。

五、个人意见需要提供身份证复印件和有效联系电话，企业意见需要提供法人资料和有效联系电话，否则视为无效意见。

翠亨新区管委会/火炬开发区管委会/
_____镇人民政府/区办事处

XX 年 XX 月 XX 日

关于____城市更新单元规划公示情况的说明

（模板）

市自然资源局：

我镇（管委会、街道办事处）于__年__月__日至__年__月__日在____网站、____地点对____城市更新单元规划方案进行公示。现将公示情况说明如下：

一、公示送达情况

经核查，____城市更新单元影响土地权属____宗，已送达____宗，详见下表：

编号	土地权属人	土地证号	证载用途	规划性质	是否已送达
1					
2					
3					
... ..					

二、意见收集情况及处理建议

公示期间共收到意见____条（如未收到相关意见，则本条填公示期间未收到相关公示意见），详见下表：

编号	土地权属人	意见内容	处理建议
1			
2			
3			
... ..			

现将公示送达材料、公示证明材料（网站截图、现场照片、登报公示截图）、意见原始材料扫描件等相关材料附上，此函。

翠亨新区管委会/火炬开发区管委会/
_____镇人民政府/区办事处
XX 年 XX 月 XX 日

城市更新单元规划成果要求

一、成果构成

单元规划成果由技术文件和法定文件两部分组成，其中技术文件包括规划说明书和规划方案图集（含城市设计），制作要求与控规一致，说明书内容参照单元规划说明书模板（详见附件7）进行编制；法定文件包括规划文本、更新单元导则和法定图则。

二、内容要求

单元规划成果须在《控规管理办法》要求的基础上，补充更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果等内容，具体如下：

（一）项目概述

说明单元规划编制的背景及主要过程，包括编制单位资质、编制过程、公示和公众参与情况、专家和部门联审情况等（完成对应的审查程序后，增加相应内容），重点说明单元范围划定的论证说明内容，并详细描述划定后更新单元的四至范围。

（二）现状分析

1、区位、交通、社会、经济、用地、人口、公服、市政基础设施、现状建设情况、环境景观资源情况等；

2、现状建设和土地权属情况；

3、改造意愿综述

结合改造意愿摸底,归纳编制过程中各有关主体(政府部门、土地权利人、利益相关方)对更新片区改造的意愿、诉求和建议,重点表达各类更新意愿的统计数据 and 空间分布情况,采用图表结合的形式。

4、基础数据调查情况

说明更新单元的基础数据调查成果和结论,重点表达各类土地、房屋信息的分类统计情况和空间分布情况,如:国有用地情况、集体用地情况、现状已建用地分类、规划条件情况、已征未建土地情况、有证建筑面积与分布、无证建筑面积与分布等,采用图表结合的形式。

(三)相关法律法规依据

说明单元规划工作所依据法律、法规、规范、相关规划和政策依据。

(四)相关规划情况

说明上层次规划对更新单元的相关管控要求,落实更新单元涉及的刚性控制要求(生态红线、永久基本农田、城市开发边界、生态控制线、蓝线、工业保护红线等);分析综合路网交通、市政设施、公共服务设施、生态、历史文化保护等专项规划对更新单元的管控指引;评估分析现行控制性详细规划的实施建设情况和承载力分析。

(五)单元规划说明

1、片区¹统筹论证

连片改造的片区统筹规划仅论证道路交通、公共服务设施和市政基础设施专项内容，但涉及安全隐患、地质灾害易发区域、生态环境影响、预判存在重大社会矛盾的片区应当开展专题评估。

2、发展定位与更新目标

结合更新单元及周边地区的发展条件提出整体发展定位与更新目标。

3、产业分析：根据省、市产业发展布局和要求，结合自身的产业发展态势，明确更新单元的产业定位和目标。

4、用地布局：提出用地布局优化方案，对比更新单元所在控规的功能定位、人口规模、用地布局、建设强度、公益性用地和设施等更新前后的变化情况。

5、开发容量：依据上层次规划要求、密度分区管控、承载力评估、城市设计研究、初步经济可行性分析、产业用房需求等，综合研判开发总量及各类功能建设面积。

6、交通优化：明确交通组织形式和道路优化设计，衔接区域的路网功能、等级、红线位置、断面控制、重要交叉口形式及相关交通设施。明确公交、轨道的路线及站点布置，确定人行天桥、地下人行通道的位置、数量和形式。说明静态交通组

¹ 片区范围原则上应与控规管理范围一致，可综合考虑土地权属、标图建库、河流山体等要素，在保证基础设施和公共服务设施相对完整基础上微调，并论证微调理由。

织情况，明确停车场位置和配建车位数量。

7、公共管理与公共服务设施规划：结合相关政策要求，明确单元内规划公共管理与公共服务设施的类型和规模，并明确公共管理与公共服务设施的实施措施和责任主体。

8、公用设施工程规划：根据用地规划及建设规模，规划各类市政公用设施。包括给水工程、排水工程、电力工程、电信工程、燃气工程、工程管线综合等的相关安排，内容应包括：现状建设情况及存在问题，原控规的规划标准和规模，更新单元的规划预测，增减量措施及治水、管网布局等内容。

9、地下空间规划：提出更新单元范围内整体地下空间利用，明确地下空间使用功能和开发控制要求。

10、编制内容应结合更新单元实际情况需增加的其他内容。

（六）城市设计

城市设计原则上以片区为范围开展，并形成片区控制导则。片区范围内城市设计应落实上层次城市设计指导要求，结合更新片区目标定位和用地布局，提出整体的城市设计概念方案，明确更新片区整体空间结构，分析更新片区内的建筑高度分区、地下利用空间、公共开敞空间系统、慢行交通组织系统等核心城市设计要素的控制要求，对更新片区边界沿线、交界节点等地段提出空间协调管控意见和措施。结合更新片区的自然条件分析，提出海绵城市建设、绿色建筑等指引。

（七）控规调整内容说明

阐述控规调整的主要内容；全方位对比调整前后的变化情况，包括用地布局、规模、人口、交通、公服、市政、绿地等的变化情况；校核调整后的城市配套设施的服务水平，交通、环境、景观以及对周边地块的影响分析。

（八）实施计划

1、更新方式：确定属于全面改造、局部改造、微改造、全面改造与微改造并举、现状保留等不同更新方式的范围界线，编制“更新方式分布情况一览表”。

更新方式分布情况一览表

分布 序号	更新方式	占地面积 (m ²)	现状建筑面 积 (m ²)	责任主体 (政 府、业主)	备注
	全面改造				
	局部改造				
	微改造				
	全面改造与微改造并举				
	现状保留				

2、土地整备：根据国家、省、市土地管理有关规定和城市更新政策有关要求，结合更新单元内权属梳理情况、用地布局意向和周边规划情况，提出完善历史用地手续、土地归宗、土地置换、“三地”（边角地、插花地、夹心地）处理及各项目用地整合等土地整理建议，明确各类土地的综合整理处置的流程、周期、难点、应对措施等土地整备模式细节，完善土地整备实施路径，保障更新项目落地和建设周期协同。

3、实施模式：结合土地整备情况，对更新单元提出政府整备改造、合作改造、权利人自主改造等实施模式指引。

4、实施时序：结合规划目标与发展策略，提出更新单元总体实施策略，说明更新单元的实施时序与分期建设计划，说明土地开发、公共设施建设移交的计划安排。

5、责任主体：明确公益性用地和设施用地提供的责任主体²及其完成时间表。列出“城市更新单元公益性用地和设施规划一览表”。公益性用地和设施应与同期的更新项目同步实施、同步完成，并列“更新项目公益性用地和设施实施责任一览表”。

城市更新单元公益性用地和设施规划一览表

用地类别		地块编号		用地		实施的 责任主体	实施 时间	备注
		现状 保留	更新 新增	规模 (m ²)	用地提供的 责任主体			
服务设施用地 (含幼儿园用地)		A-01			政府(1000 m ²); XX 改造(更新) 项目开发主体 (500 m ²)			
			A-02				2022	
行政办公用地		B-01						
文化设施用地		B-02						
教育科研用地								
其中	高等院校用地							
	中等专业学校用地							
	中小学用地							
	特殊教育用地				村集体			
	科研用地							
体育用地						镇街政府		
其中	体育场馆用地							
	体育训练用地							
医疗卫生用地								
其中	医院用地							
	卫生防疫用地							

² 用地提供的责任主体可以包括：各镇街政府、村集体和更新项目开发主体等。

用地类别	地块编号		用地		实施的 责任主体	实施 时间	备注
	现状 保留	更新 新增	规模 (m ²)	用地提供的 责任主体			
特殊医疗用地							
其他医疗卫生用地							
社会福利设施用地							
文物古迹用地							
外事用地							
宗教设施用地							
城市道路用地							
...							

更新项目公益性用地和设施实施责任一览表

编号	更新项目	拆除面积 (m ²)	公共设施 地块编号	设施 类型	实施 时间	开发主体提供的公共 设施用地		公共设施的实施		
						规模 (m ²)	占拆除用地 的比例 (%)	规模	建设主体及 建设方式	备注
1										
						非独立占地公共设施				
2										

6、经济平衡：根据项目性质和整备深度，组合多个目标等级方案。高目标方案把所有公共设施收储成本纳入项目成本，筛选实施项目的重要性因子，结合不同开发强度制定不同的比选方案。次目标为仅优先整备重要公共设施，结合开发强度提出多方案比选。通过比选多方案最终建立起“目标选择-开发强度选择-最终投入/盈利”的决策树图。根据需要，可以增加需要决策的情况，建立目标选择与经济平衡分析。

（九）其他协调事项

- 1、有关事项的详细描述。
- 2、具有可行性的建议或具体方案。

三、技术图集

1、区位图。标明村镇低效工业园升级改造项目所在区域的地理位置及区域交通条件。

2、更新单元范围图。结合最新卫星影像图，标识更新单元用地范围、标图建库红线、涉及的行政边界。

3、用地现状图。编制“现状用地汇总表”，附 1: 500-1: 2000 比例的地形图。

4、用地权属图。标绘所有涉及更新的地块界线、土地权属性质、用地手续完善情况，其中涉及标图建库的需标注宗地编号。

5、上层次规划对比图（若干）。

6、用地规划图。须编制“规划用地汇总表”。

7、用地整理规划图。须附统计安置地块、公开出让或协议出让地块、产业发展地块、公益性用地和设施、安置区、产业发展区等用地规模的“各类用地汇总表”。

各类用地汇总表

用地类别	规模（ha）
安置地块	
公开出让或协议出让地块	
产业发展地块	
公益性用地和设施	

8、更新方式分布图。划定全面改造、局部改造、微改造、全面改造与微改造并举、现状保留等更新方式的用地范围。

9、公益性用地和设施规划图。须编制“城市更新单元公益性用地和设施规划一览表”。

城市更新单元公益性用地和设施规划一览表

更新单元面积（ha）	规划增加公益性用地和设施面积（ha）			用地比例（%）
XXX	XXX			XX%
	其中	幼儿园用地	XXX	
		小学用地	XXX	
		道路用地	XXX	
		公共绿地	XXX	
			XXX	

10、更新项目布局图。标示各更新项目的界线及名称，编制“更新项目一览表”。

更新项目一览表

更新项目	更新方式	占地面积	建设规模	建设内容	备注
	全面改造				
	局部改造				
	微改造				
	全面改造与微改造并举				

11、分期实施规划图。须附“规划公益性用地和设施同步实施一览表”。

规划公益性用地和设施同步实施一览表

公益性用地和设施建设分期	用地类别	面积（平方米）	备注
一期建设要求	幼儿园	——	非独立占地配建 X 班
	绿地	XXX	
	道路	XXX	
总计		XXX	
二期建设要求	道路	XXX	
	公交首末站	XXX	
总计		XXX	
三期建设要求	小学	XXX	原控规 X 班小学
		XXX	规划新增 X 班小学

12、控规调整相关图纸与图则。按照控规调整成果要求，替换原控规核心规划图纸与图则。

13、更新项目开发建设图则。按照景观设计与历史文化保护评估结论，细化更新项目开发建设控制要求，并作为附件与用地规划条件一并发出。

四、附件要求

1、权属（确权）数据信息及基础资料汇编。

2、过程文件：包括公示和征求意见的采纳处理情况说明，相关部门针对本方案出具的回复意见，以及修改和落实结论性意见记录等。

3、更新项目实施情况一览表

更新项目实施情况一览表

基本 信息	更新单元名称	更新单元		
	所在区位	区/镇		
	更新单元用地面积	m ²	更新单元总建筑面积	m ²
	全面改造范围用地面积	m ²	全面改造与微改造并举范围用地面积	m ²
	拟改造建筑面积	m ²	微改造范围用地面积	m ²
	拟拆迁建筑面积	m ²	权利人数量	

规划情形	☐ 城市更新单元所处的控制性详细规划：所属_____镇（区）_____片区单元， 规划主导用地功能_____。 ☐ 未编制控制性详细规划		
	改造理由 ☐ 1. 布局分散、土地利用效率低下和不符合安全生产和环保要求的工业用地 （陈述理由）_____ ☐ 2. 按照产业转型升级要求需要转变土地功能的工业用地 （陈述理由）_____ ☐ 3. 国家产业目录规定的禁止类或淘汰类产业转为鼓励类产业、以现代服务业和先进制造业为核心的现代产业的工业用地 （陈述理由）_____ ☐ 4. 城乡建设用地拆旧复垦区域 （陈述理由）_____ ☐ 5. 城市治理、村镇低效工业园改造提升等及其它经市或镇政府认定属于城市更新范围的用地 （陈述理由）_____		
更新单元现状	人口规模	总人口：_____人（含暂住人口）	
	产业发展	产业/产品类型：_____（现状用地功能为工业的填写） ☐ 属于我市禁止类或淘汰类产业 租金水平：_____（元/平方米·月） 厂房、店铺空置率：_____ %（包含商业、工业用地的填写）	
规划方案	历史文化保护情况	☐ 以下四类范围总建筑面积_____m ² ，占地面积_____m ² ☐ 不可移动文物：_____（名称） ☐ 历史建筑：_____（名称） ☐ 传统风貌建筑：_____（名称） ☐ 历史文化保护及特色风貌区：_____（名称）	
	更新目标	1. 用地功能：_____ 2. 产业发展方向：_____（更新为工业用地的填写）	
	拟建建筑面积	拟建总建筑面积 ² ：_____ m ² ，具体包括：	
		工业：_____ m ² ； 商业：_____ m ² ；	办公：_____ m ² ； 居住：_____ m ² ；
保留建筑面积	保留总建筑面积 ² ：_____ m ² ，具体包括：		
	工业：_____ m ² ； 商业：_____ m ² ；	办公：_____ m ² ； 居住：_____ m ² ；	其他：_____, _____ m ² ； 其他：_____, _____ m ² 。

	开发强度	申请容积率() = 拟建总建筑面积() / 项目建设用地面积 ³ ()		
	实施方式	☐ 政府主导	☐ 权利人自行改造	☐ 市场主体实施 ☐ 合作实施
更新意愿	☐ 更新单元范围内_____权利人同意更新, 占权利人总数量的_____%; 同意更新权利人占有的建筑物面积为_____m ² , 占总建筑面积的_____%。 ☐ 更新单元涉及多地块的, 同意更新的用地共_____块, 占总用地面积的_____%。 ☐ 属村集体的, _____会议表决同意。			
承诺: 1. 承诺可提供用于公益性用地和设施总面积为_____m ² , 占拆迁范围面积的_____%。其中, 根据城乡规划要求须落实的_____m ² 。 2. 本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任由申报人承担, 与审批(或核准)机关无关。 申报单位(人): (签章) 申报时间:				
填表说明: 表格内涉及选择项的, 须在符合项的“ ☐ ”上划“√”。 1) 已覆盖控制性详细规划的区域以控制性详细规划为依据。 2) 拟建总建筑面积不包含公益性用地和设施的建筑面积。 3) 项目建设用地面积是指扣除公益性用地和设施后, 实际将用于建设开发的用地面积。				

五、成果格式要求

(一) 书面成果。报告、说明书、文本等成果采用小四号字体、A4幅面; 附表、图集等成果采用A3幅面(特殊情况可适当调整纸张大小), 成果说明书模板参照城市更新单元规划说明书(详见附件7)。所有书面成果材料均应加盖编制主体公章、编制设计单位公章或出图章确认。

(二) 电子成果。报告、说明书、文本、附表等成果采用word、excel或pdf格式文件; 图集采用dwg和jpg格式文件。电子成果须市自然资源局有关规划成果电子报批的审核和管理格式要求, 经市政府批准的电子成果应纳入“一张图”系统。

附件 7

XX 村镇低效工业园单元规划说明书 (模板)

第一部分 规划报告

一、项目概述

1. 规划背景
2. 规划编制主要过程
3. 规划公示和公众参与情况（完成该项审查程序后，增加相应内容）
4. 规划专家和部门联审情况（完成该项审查程序后，增加相应内容）

二、现状分析

1. 项目区位
2. 更新单元范围及划定依据（包括更新单元范围、更新项目范围、享受政策范围等）
3. 社会经济
4. 现状用地
5. 土地权属现状情况
6. 道路交通现状
7. 现状建设现状概况

8. 公共管理与公共服务设施现状
9. 公用设施现状
10. 现存问题

三、对接相关规划情况

1. 上层次规划解读（包括：国土空间总体规划、市更新专项规划、相关专项规划和专题研究等）
2. 相关专项规划衔接（包括：交通、水、电、燃气、文化教育医疗、生态景观、生态环境、饮用水源保护等环保专项规划和历史文化保护等内容）
3. 项目所在控规衔接（包括：上版或现行控规等）

四、定位与目标

1. 发展条件（产业）分析
2. 发展定位（或功能定位）
3. 更新目标

五、更新规划

1. 片区统筹论证：重点进行道路交通、公共服务设施和市政基础设施的统筹论证。
2. 规划布局（用地功能、空间结构、用地布局、道路系统、公共管理与公共服务设施、公用设施规划等）
3. 拟规划建设情况（明确安置地块、公开或协议出让地块、村集体经济用地地块等）

4. 公益性用地和设施规划（附“城市更新单元公益性用地和设施规划一览表”）
5. 其他项目编制所需内容

六、规划调整

参照控规调整相关内容制定。

七、实施计划

1. 更新方式
2. 责任主体（明确公益性用地和设施提供的责任主体及其完成时间表，附“更新项目公益性用地和设施实施责任一览表”）
3. 实施时序
4. 土地整备……

八、其他协调事项

1. 有关事项的详细描述
2. 其他内容（视更新单元实际情况而定）

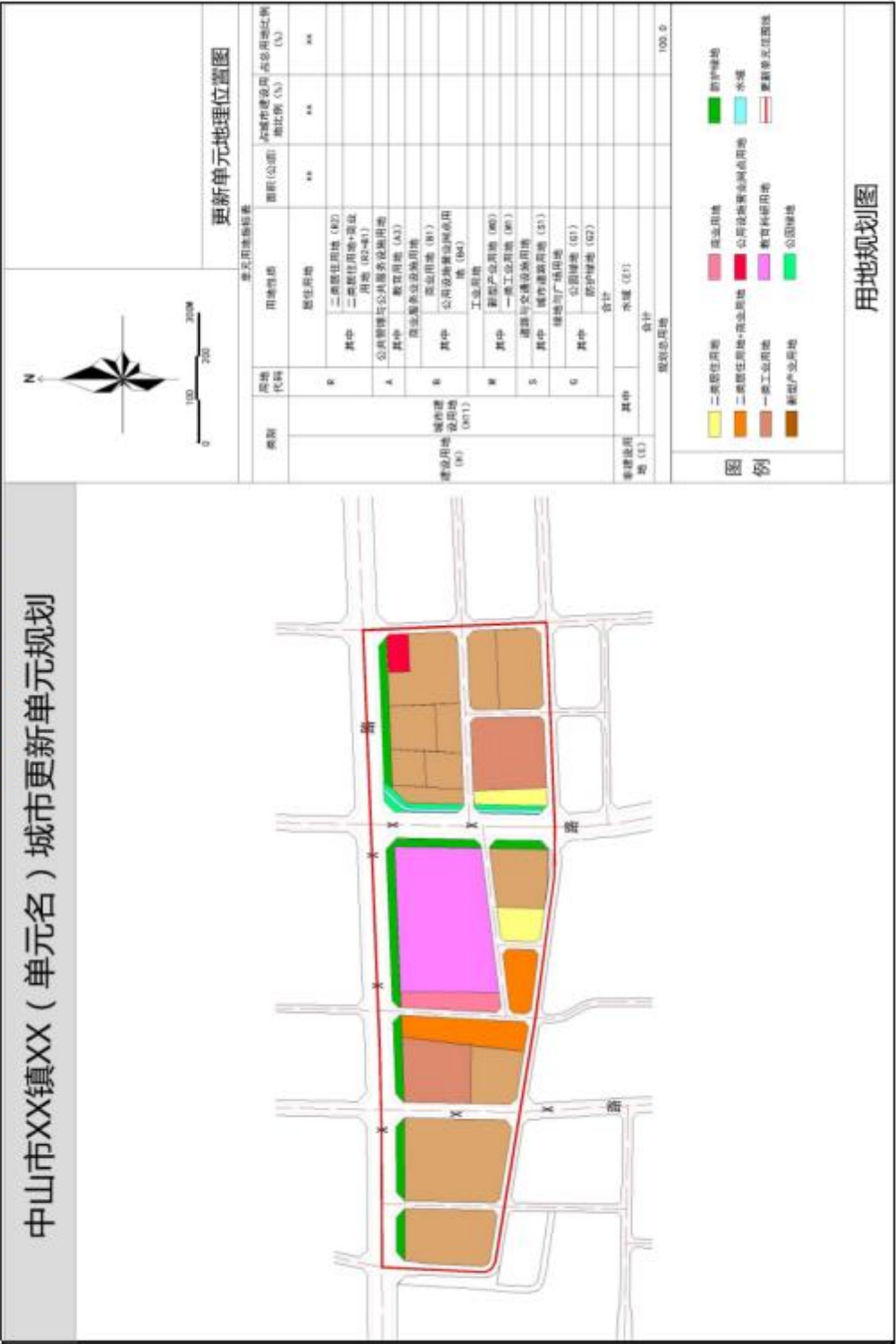
第二部分 技术图集

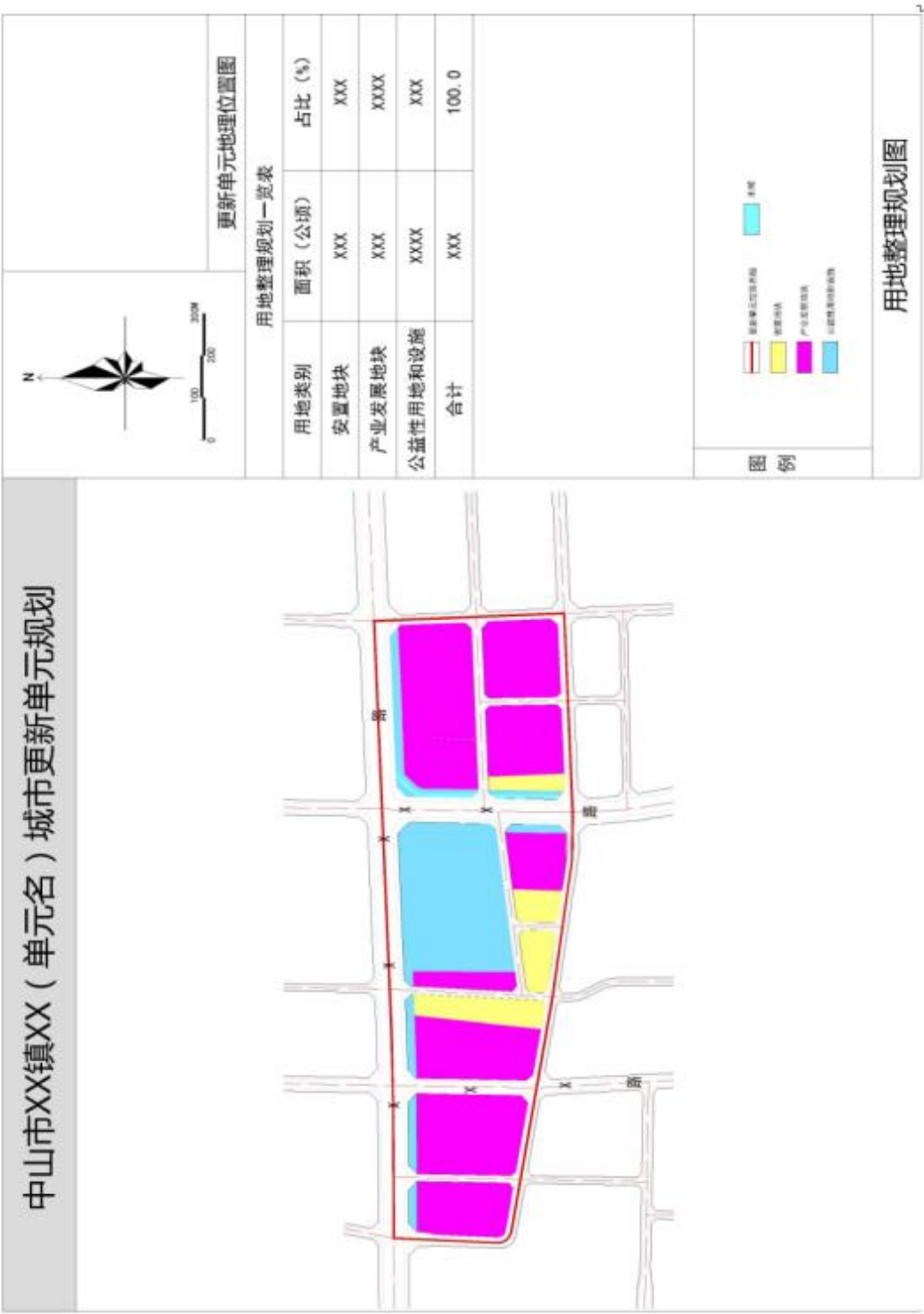
1. 区位图
2. 更新单元范围图
3. 用地现状图（附 1: 500-1: 2000 比例的地形图和“现状用地汇总表”）

4. 用地权属图
5. 上层次规划对比图（若干）
6. 用地规划图（附 1: 500-1: 2000 比例的地形图和“规划用地汇总表”）
7. 用地整理规划图
8. 更新方式分布图
9. 公益性用地和设施规划图（附“城市更新单元公益性用地和设施规划一览表”）
10. 更新项目布局图（附“更新项目一览表”）
11. 分期实施规划图（附“规划公益性用地和设施同步实施一览表”）
12. 项目开发建设图则
13. 其他相关图纸（包括控规调整相关图纸与图则，具体参照控规调整）

第三部分 附件

1. 权属（确权）数据信息或基础资料汇编
2. 过程文件（包括公示和征求意见的建议反馈和处理说明，相关部门针对本方案出具的回复意见，以及修改和落实结论性意见记录等）
3. 更新项目实施情况一览表







中山市XX镇XX(单元名)城市更新单元规划

单元细分图



单元导控图

[illegible]



关于制定集体自用、集体划拨建设用地变更规划条件办事指引的通知

各科室，分局，下属单位：

根据《中山市人民政府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），结合市村镇低效工业园改造升级工作指挥部有关工作安排，参照《中山市建设用地规划条件管理办法》的规定，现就集体自用、集体划拨建设用地变更规划条件有关事项通知如下：

一、适用范围

（一）本通知适用集体自用建设用地及集体划拨建设用地变更规划条件，其中登记在自然人名下的宅基地除外。

1. 集体自用建设用地。已取得省或市农转用批文，并通过办理农村集体建设用地使用权自用审批手续登记在土地所有权人（农村集体）名下的集体建设用地。

2. 集体划拨建设用地。通过完善历史用地手续取得建设用地批文并办理土地登记的集体建设用地；或使用农民集体土地进行非农业建设，经批准确定集体建设用地使用权并办理土地登记的集体建设用地。

（二）变更规划条件包括五种情形：改变土地用途、调整容积率、调整建筑高度、土地合并、土地分割。

二、总体要求

(一) 土地使用权人应当严格按照经批准的规划条件开发建设, 已出具的规划条件不得擅自改变, 符合下列情形之一的, 可由土地使用权人申请变更规划条件:

1. 因城乡规划修改导致地块开发条件变化的;
2. 因国家和省重大项目建设需要的;
3. 因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的;
4. 法律、法规规定的其他情形。

(二) 变更规划条件, 应当同时符合下列要求:

1. 已办理土地所有权登记、土地使用权登记;
2. 土地所有权人出具同意意见;
3. 符合现行详细规划或村庄规划要求, 符合在编的国土空间规划或在土地利用总体规划及城市总体规划中均为建设用地(过渡期参照关于进一步做好过渡期国土空间规划冲突处理的指导意见);
4. 商业用地周边已敷设市政污水管网, 或工业用地周边未敷设市政污水管网但属地镇街政府已制定实施计划;
5. 不涉及司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地使用权。

三、办理条件

(一) 改变土地用途。

土地登记用途与详细规划或村庄规划用途不相符的, 可

按详细规划或村庄规划用途（居住用地除外）办理改变土地用途。

（二）调整容积率

土地登记用途符合详细规划或村庄规划，原批准容积率低于详细规划或村庄规划容积率上限的，可按详细规划或村庄规划上限调整容积率。

（三）调整建筑高度。

土地登记用途符合详细规划或村庄规划，且原批准容积率与详细规划或村庄规划容积率上限一致、原批准建筑高度低于详细规划或村庄规划上限的，可按详细规划或村庄规划上限调整建筑高度。涉及海岸线和河岸线沿线、历史文化街区、旧城风貌保护区及视线通廊等高度敏感区须符合规划要求。

（四）土地合并。

同一土地使用权人名下（且同一土地所有权人），同为集体自用或集体划拨，且土地登记用途相同的若干宗相连用地可整合为单宗用地。用地中部分被规划为道路、绿地、广场等的，允许以土地登记用途为单一主要用途整宗用地办理土地合并手续。

（五）土地分割。

因城乡规划调整导致部分土地已登记用途与详细规划或村庄规划用途不相符的，土地使用权人可办理土地分割，

将与详细规划或村庄规划用途不相符部分办理土地分割手续。分割后与详细规划或村庄规划用途不相符部分须同时办理改变土地用途手续，且分割后单宗商业用地、工业用地不得少于 5 亩。

四、规划指标的确定

（一）变更规划条件前用地没有规定开发强度的，容积率按 1.5 处理，绿地率、建筑密度、建筑高度按现行详细规划或村庄规划指标处理。

（二）变更规划条件后的用地规划指标按详细规划或村庄规划出具。

五、开竣工时间规定

办理改变土地用途、土地合并、土地分割须明确开竣工时间，自发出批复之日起六个月内开工建设，自约定开工之日起两年内竣工。

六、办理程序

1. 土地使用权人向市自然资源局提出变更规划条件申请。

2. 市自然资源局审核后进行公示，经公示无异议后核发建设用地规划许可证（仅限办理改变土地用途、土地合并、土地分割）、建设用地规划条件变更批复书及三线图。

3. 市自然资源局审核申请材料后拟订方案，报市政府批准后发出批复。

4. 市自然资源局办理不动产登记（仅限办理改变土地用途、土地合并、土地分割）。

中山市自然资源局

2022 年 8 月 5 日

关于印发《中山市集体出让工业、仓储用地 变更规划条件操作指南》的函

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：

根据《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（粤府令第100号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》（中府〔2022〕11号）和《中山市人民政府关于印发中山市支持优质规上工业企业增资扩产十六条的通知》（中府函〔2022〕37号）等规定，我局制定了《中山市集体出让工业、仓储用地变更规划条件操作指南》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：中山市集体出让工业、仓储用地变更规划条件操作指南

中山市自然资源局

2022年9月13日

中山市集体出让工业、仓储用地变更规划条件操作指南

一、适用范围

本操作指南适用集体出让工业、仓储用地变更规划条件，变更规划条件包括土地合并、调整容积率、调整建筑高度三种情形。

二、办理要求

土地使用权人应当严格按照经批准的规划条件开发建设，已出具的规划条件不得擅自改变。同时符合下列要求的，可由土地使用权人申请变更规划条件：

（一）符合国土空间规划要求，过渡期内则应符合在编国土空间总体规划及经批准的控制性详细规划或村庄规划要求；

（二）已办理土地所有权、土地使用权登记，土地登记用途为工业或仓储用地；

（三）土地所有权人出具书面同意意见；

（四）不涉及司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地使用权；

（五）周边未敷设市政污水管网的，属地镇街政府已制定相关实施计划；

（六）非“三旧”改造项目且属闲置土地的，已按规定

进行处置（仅限办理土地合并）；属“三旧”改造项目用地的按相关规定执行。

三、办理条件

（一）土地合并。

土地所有权人、土地使用权人及土地登记用途相同的若干宗相连集体出让用地可整合为单宗用地。用地中部分被规划为道路、绿地、广场等的，允许以土地登记用途为单一主要用途整宗用地办理土地合并手续。

合并后建设用地的剩余使用年限为原用地登记的剩余使用年限。合并前多宗土地的剩余使用年限不一致的，合并后用地的剩余使用年限按合并前多宗土地中的最短年限进行约定。

（二）调整容积率。

土地登记用途符合经批准的控制性详细规划或村庄规划，原批准容积率低于控制性详细规划或村庄规划容积率上限的，可按控制性详细规划或村庄规划上限调整容积率。

（三）调整建筑高度。

土地登记用途符合经批准的控制性详细规划或村庄规划，且原批准容积率与控制性详细规划或村庄规划容积率上限一致，但原批准建筑高度低于控制性详细规划或村庄规划上限的，可按控制性详细规划或村庄规划上限调整建筑高度。涉及海岸线和河岸线沿线、历史文化街区、旧城风貌保护区及视线通廊等高度敏感区须符合规划要求。

（一）开发强度的确定

（一）变更前用地开发强度。

变更规划条件前用地的开发强度按出让合同的约定确定。出让合同没有约定开发强度的，容积率按1.5处理，绿地率、建筑密度、建筑高度按经批准的控制性详细规划或村庄规划确定。涉及多个出让合同的，应根据原出让合同的约定容积率和相应的用地面积计算得出该宗用地总计容建筑面积，总计容建筑面积与其用地面积的比值视为约定容积率。

（二）变更后用地开发强度。

变更规划条件后用地的规划指标均按经批准的控制性详细规划或村庄规划确定。

五、开工、竣工时间的确定

办理土地合并须明确开竣工时间：属“三旧”改造项目用地的，开工、竣工时间按照“三旧”改造方案确定；不属“三旧”改造项目用地的，自发出批复之日起六个月内开工建设，自约定开工之日起两年内竣工。

六、办理程序

（一）土地使用权人向市自然资源局提出变更规划条件申请，申请时应一并提交已与土地所有权人签订的出让合同变更协议。

（二）市自然资源局审核后进行公示，经公示无异议后核发建设用地规划许可证（仅限办理土地合并）、建设用地

规划条件变更批复书及三线图。

（三）市自然资源局审核申请材料并报市政府批准后，发出用地批复。

（四）市自然资源局办理不动产登记（仅限办理土地合并）。

附件：土地所有权人书面同意意见（样板）

附件：土地所有权人书面同意意见（样板）

关于同意 不动产权证号（土地使用权证号） 用地办理用地手续的意见

中山市自然资源局：

我村属 不动产权证号（土地使用权证号） 用地（土地位置：按证载位置，土地用途：按证载用途，土地面积：按证载面积）的土地所有权人，该宗用地已流转出让予 土地使用权人。我村现同意 不动产权证号（土地使用权证号） 用地参照国有出让用地相关规定办理 土地合并/调整容积率/调整建筑高度 手续，请给予办理相关用地手续。

申请单位：

法定代表人（签名）：

年 月 日

关于印发《工业用地配套设施集中布局实施细则》的通知

中山自然资函〔2022〕1087号

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：

为进一步深化工业用地市场化配置改革，促进我市工业经济高质量发展，依据《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》（粤办函〔2021〕226号），结合我市实际，我局制定了《工业用地配套设施集中布局实施细则》，现印发给你们，请遵照实施。

附件：工业用地配套设施集中布局实施细则

中山市自然资源局

2022年11月14日

工业用地配套设施集中布局实施细则

第一条 为进一步深化工业用地市场化配置改革，促进我市工业经济高质量发展，依据《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》（粤办函〔2021〕226号），结合我市实际制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于国有出让工业用地（M0用地除外）。

第三条 本文所述配套设施指生产服务、行政办公、生活服务设施，主要包括：行政办公用房、物业管理用房、员工宿舍、员工食堂、员工活动室等。

第四条 同一土地使用权人相邻多宗用地可统一规划布局配套设施，相邻多宗用地的配套设施可集中建设在其中一宗地或多宗地上。道路等市政设施相隔的多宗地可视为相邻宗地。

第五条 集中布局建设后的配套设施用地面积、建筑面积分别占总用地面积、总建筑面积的比例可不减少；按第四条实施的多宗地应以宗地为单位各自核算容积率、建筑密度、绿化率等指标。

第六条 配套设施的建设进度不应超过产业用房的建设进度。办理规划报建、规划条件核实的配套设施建筑面积累计进度不应超过产业用房建筑面积累计进度；分期建设的，每一期

均应符合本条要求。

第七条 集中布局的配套设施不得单独分割转让、抵押。

第八条 建设方应明确集中布局内容，做好集中布局方案，并明确表达在规划报建总平面图等申报材料中。

第九条 集中布局的项目所涉宗地，须在建设工程规划许可证附件、规划条件核实批复书、不动产登记簿中均注明“配套设施集中布局项目”字样，并注明项目包括的所有宗地的土地证证号或不动产权证证号。

第十条 本细则由市自然资源局负责解释。

第十一条 本细则有效期与《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》（粤办函〔2021〕226号）一致，即至2026年8月20日。

关于明确“工改工”项目配套设施比例提高操作指引的通知

中山自然资函〔2022〕1090号

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：

《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）已于2022年1月30日印发实施，现就其中第十五条配套设施比例提高的操作指引通知如下：

一、对于项目总用地面积达到30亩以上的“工改工”项目，在配套设施用地面积占比不超过7%的前提下，允许配套设施建筑面积占总建筑面积比例上限由15%提高至20%。

二、配套设施指行政办公、生活服务设施，主要包括：行政办公用房、物业管理用房、员工宿舍、员工食堂、员工活动室等。

三、按第一条要求申请调整配套设施占比的项目所涉及的宗地，可通过用地规划条件变更并签订土地出让合同变更协议的方式办理，程序如下：

（一）项目按工改要求申报工改方案（方案中应写明配套设施比例提高后占比值等内容，未写明的默认为不超过15%），并通过中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部联席会议

审议。

（二）项目所涉宗地的土地使用权人依据工改方案，按规定向市自然资源局提出调整配套设施比例的规划条件变更申请。

（三）市自然资源局审核后进行公示（公示期为 10 个日历日），经公示无异议后核发建设用地规划条件变更批复书及三线图。

（四）市自然资源局报市政府审批后，与土地使用权人签订土地使用权出让合同变更协议。

中山市自然资源局

2022 年 11 月 15 日

关于延长《中山市闲置土地处置实施细则》政策有效期的通知

中山自然资利用〔2022〕104号

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处：

经市政府批准，现将《中山市闲置土地处置实施细则》（中府规字〔2019〕13号，即中府〔2019〕71号文）政策有效期延长至2022年12月31日，期间如有相关新政策出台，按新政策执行。特此通知。

附件：中山市闲置土地处置实施细则

中山市自然资源局

2022年4月28日

中山市人民政府关于印发中山市闲置土地处置实施细则的通知

中府〔2019〕71 号

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处，市各有关单位：

现将《中山市闲置土地处置实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

中山市人民政府

2019 年6 月27 日

中山市闲置土地处置实施细则

第一章 总则

第一条 为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）、《中山市闲置土地处置实施办法》（中府〔2013〕32号）的有关规定，结合我市实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于中山市行政区域内国有建设用地的闲置土地调查、认定和处置。

第三条 闲置土地的调查、认定和处置，应当根据法律、法规的规定，遵循依法依规、促进利用、保障权益、信息公开的原则。

第四条 市政府建立市级闲置土地处置联席会议制度，由分管市领导担任召集人，成员单位包括相关职能部门，联席会议下设办公室在市自然资源局，联席会议负责对市自然资源局提交的政府原因闲置土地处置方案进行审议。镇级闲置土地处置联席会议制度参照执行。

市自然资源局及派出机构负责组织实施本市闲置土地的调查、认定和处置工作。市发展改革局、市财政局、市住房和城乡建设局、市司法局、市金融局、市公安局、市工业和信息化局、市商务局、市生态环境局等相关职能部门，按照工作职责做好相关工作。各镇区政府（含火炬开发区管委会、翠亨新区管委会、各区办事处、镇政府，下同）按以下职责开展工作。

（一）石岐区、东区、西区、南区。属地区办事处负责承担辖

区内涉嫌闲置土地的调查、认定及处置工作相关材料组织及上报；市自然资源局负责闲置土地调查、认定的审核及处置工作。

（二）石岐区、东区、西区、南区以外的其他镇区。

1. 调查、认定工作。属地镇区政府根据市自然资源局委托负责本辖区内的闲置土地调查、认定工作。

2. 处置工作。属地镇区政府根据市自然资源局委托负责非居住类用地（即除商住、住宅用地以外的其他用地）涉嫌闲置土地的审核及处置工作，拟定处置方案提交镇（区）闲置土地处置联席会议审议；市自然资源局负责居住类用地（住宅、商住用地）涉嫌闲置土地的审核及处置工作，拟定处置方案提交市闲置土地处置联席会议审议。

第二章 闲置土地的调查和认定

第五条 调查、认定和处置闲置土地以宗地为单位。通过划拨、出让方式取得的国有建设用地办理分割和合并手续的，以目前不动产登记权属证书登记的宗地为单位进行调查、认定和处置。

第六条 闲置土地是指国有建设用地使用权人超过出让合同或划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。

（一）超过出让合同或划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的。

（二）出让合同或划拨决定书未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，自实际交付土地之日起一年为动工开发日期，满一年未动工开发的。

（三）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一，或者已投资额占总投资额不足 25%，中止开发建设连续满一年的。

（四）法律、法规、规章规定的其他情形。

动工开发是指已依法领取施工许可证，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

上述已投资额、总投资额均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。

第七条 1998 年 2 月 28 日前已建成且使用至今，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一及以上的，不认定为闲置土地。

建成状态的认定依据历年影像图确定，由属地镇区政府结合证明材料出具审查意见。

第八条 建筑物已拆除的用地，原有合法建筑物基底面积达到应建土地面积三分之一及以上，拆除后现状为空地的，自建筑物拆除完毕之日起一年为动工开发日期，逾期满一年未动工的，按闲置土地相关规定处置。建筑物拆除情况依照镇（区）住建部门出具的意见及参照影像图确定。

第九条 因历史原因形成房、地登记用途不一致，目前合法登记的建筑物基底面积达到原土地用途应动工开发建设用地面积三分之一及以上的，不认定为闲置土地。

第十条 同一份出让合同出让的用地或者由同一土地证分割成若干宗用地的，按照以下方式进行认定：

（一）一份出让合同的用地或者由同一土地证办理分割手续变更为若干宗地的，如在项目建设时按原出让用地范围整体报建，已动工建设的建筑物基底面积达到应建土地面积三分之一及以上的，土地出让合同范围内的土地不认定为闲置土地。

（二）出让时包含多宗土地，已动工建设的用地面积达到土地总面积三分之一及以上的，出让合同范围内的土地不认定为闲置土地。

上述规定只适用于该用地未办理转移登记，空置用地面积不超过140亩。

第十一条 对司法裁定拍卖的土地，在办理不动产登记手续时由市自然资源局与买受人签订出让合同补充协议，买受人须在协助执行通知书签发之日起一年内完成不动产登记手续，并在完成不动产登记手续之日起一年内动工开发。买受人未能按时办理不动产登记手续或动工开发的，以原国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期为应动工日期，按照闲置土地处置有关规定处理。

第三章 闲置土地的处置

第一节 政府原因的闲置土地处置

第十二条 政府原因闲置土地是指因政府、政府有关部门行为造成动工开发延迟的土地。自然灾害等不可抗力原因造成动工开发延迟的土地，参照政府原因闲置土地进行处置。

属于政府原因以及自然灾害等不可抗力原因造成闲置的，各镇

区政府和有关部门按以下情形制定解决方案，加快消除闲置原因：

（一）因未按照出让合同或者划拨决定书约定、规定的期限以及条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的。

由镇区政府或市土地储备中心拟定交付土地的处置方案。确定闲置原因需提交的主要材料：镇区政府或市相关职能部门出具的未交付土地的证明材料。

（二）因不符合土地利用总体规划、城市总体规划或控制性详细规划（以下分别简称土规、总规、控规），造成国有建设用地使用权人不能按照出让合同或划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的。

1. 拟定解决闲置原因的处置方案，启动相关的土规和总规或控规编制调整程序，在下一轮的修编工作中调整完善。

2. 符合改变土地用途条件的由市自然资源局依法办理改变土地用途手续，变更原出让合同或划拨决定书，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。

确定闲置原因需提交的主要材料：市自然资源局依据经批准的土规和城规出具的证明材料。

（三）因土地存在权属不清或因涉及土地的群众信访和纠纷事项导致无法动工开发的。

属地镇区政府、相关职能部门应当主动协调，拟定解决闲置原因的处置方案。确定闲置原因需提交的主要材料：市相关职能主管部门出具的纠纷受理、认定材料或其他证明材料。

（四）因军事管制、文物保护、政府批准矿产资源开采、其他

政府行为以及因自然灾害等不可抗力原因导致土地闲置的。由镇区政府会同相关部门协调，拟定解决闲置原因的处置方案，经市自然资源局审核后报市政府批准实施。确定闲置原因需提交的主要材料：市相关职能主管部门出具的证明材料。

（五）因动工开发所必要的、且非由国有建设用地使用权人承担的周边市政配套设施建设等前期工作未完成而无法动工开发的。

镇区政府、土地储备中心、市住房和城乡建设局等责任单位要拟定解决闲置原因的处置方案，实施必要的市政配套设施建设。确定闲置原因需提交的主要材料：加盖镇区政府公章的现状照片、调查意见及市相关职能部门出具的未完善必要市政配套设施的证明材料。

（六）因道路、供水等基础设施占用和电力设施高空限制等原因导致土地闲置的。

由镇区政府会同交通、供水和供电等市相关职能部门协调，拟定解决闲置原因的处置方案，经市自然资源局审核后报市政府批准实施。确定闲置原因需提交的主要材料：加盖镇区政府公章的现状照片、调查意见及市相关职能部门出具的证明材料。

（七）对于 2016 年 12 月 31 日前由于政府、政府有关部门的其他行为导致工业项目分期分批供地而造成土地闲置的。

由属地镇区政府拟定解决闲置原因的处置方案，落实项目用地分期分批开发方案。确定闲置原因需提交的主要材料：属地镇区政府出具的证明材料。

（八）同一产权人名下若干宗非公开出让的相同用途的相邻宗地，由于政府、政府有关部门要求整合作为一个项目整体开发建设

而造成土地闲置的。

由属地镇区政府拟定解决用地整合问题，落实项目整体开发建设的处置方案。确定闲置原因需提交的主要材料：市自然资源局、属地镇区政府出具证明材料。

（九）镇区政府、政府有关部门的其他行为导致无法动工开发的。由镇区政府、政府有关部门拟定解决方案，出具证明材料。

第十三条 因第十二条规定情形造成土地闲置的，各镇区政府和相关职能部门应积极与国有建设用地使用权人协商，选择延长动工期限、调整土地用途和规划条件、安排临时使用、置换土地或协议有偿收回土地使用权等方式，盘活利用土地。

（一）**延长动工期限**。对已基本具备开工建设条件的，可延长动工开发期限，由市自然资源局与国有建设用地使用权人签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任，自政府原因消除之日或联席会议纪要发文之日起延长动工开发期限，延长动工开发期限最长不得超过一年。

（二）**调整土地用途和规划条件**。符合调整土地用途和规划条件的，国有建设用地使用权人可申请按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，继续开发建设。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划。

（三）**安排临时使用**。因政府原因不具备动工开发条件的，镇区政府或市相关职能部门根据土地利用总体规划和城乡规划，可与国有建设用地使用权人协商，签订临时使用协议，安排为绿地、广场、停车场等基础设施、公共设施用地，临时使用期限最长不得超过两年。国有建设用地使用权人凭临时使用协议和部门审核意见向

市自然资源局提出申请，由市自然资源局批准并签订补充协议，在临时使用期满之日起一年内动工开发。

（四）置换土地。对已缴清土地价款，落实项目资金，但因规划不符导致闲置的国有建设用地，国有建设用地使用权人可申请置换土地，由属地镇区政府与国有建设用地使用权人协商提出置换方案，报市自然资源局初审后，报请市政府批准对该用地进行收回，按价值相当、用途相同的原则，提供新的国有建设用地，通过协议出让给原国有建设用地使用权人，重新签订土地出让合同，不动产登记证书注明为置换土地。

（五）有偿收回。政府原因导致的闲置土地，由属地镇区政府牵头解决政府原因，对符合现行收储政策的，市土地储备中心和镇区政府与国有建设用地使用权人协商一致，采取有偿方式收回。市土地储备中心主导收储在控规中为经营性的建设用地及工业建设用地，其余由镇区政府全资主导收储。

有偿收储按市政府批准的《中山市存量建设用地收储实施方案》执行。

（六）除上述处置方式外，市自然资源局可根据实际情况拟定其他处置方式，经市政府批准后实施。

第二节 自身原因的闲置土地处置

第十四条 自身原因闲置土地是指除政府、政府有关部门行为或自然灾害等不可抗力外，因自身原因导致闲置的土地。自身原因的闲置土地，经调查认定后，采取征缴土地闲置费、有偿收回、无偿收回的方式处置。

第十五条 征缴土地闲置费。

（一）出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期在2012年7月1日（含）后，国有建设用地使用权人因自身原因超过约定、规定的动工开发日期满一年未满两年尚未动工开发的国有建设用地，由国有建设用地使用权人按照土地出让价款或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费后，由市自然资源局与国有建设用地使用权人签订补充协议，允许国有建设用地使用权人在缴纳土地闲置费之日起一年内动工开发。

（二）出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期在2012年6月30日（含）前，国有建设用地使用权人因自身原因超过约定、规定的动工开发日期满一年以上尚未动工开发的国有建设用地，未按闲置土地相关文件处置的，国有建设用地使用权人必须在2021年12月31日前，参照土地出让价款或者划拨价款的百分之二十，同时参照申请缴交闲置费时期的土地市场评估价的百分之二十，按孰高原则缴纳土地闲置费并在缴纳土地闲置费之日起一年内动工开发。

（三）计征土地闲置费时，土地出让价款或者划拨价款以出让合同或者划拨决定书确定的标准乘以宗地面积计算。如果一宗地涉及多个出让合同或者划拨决定书，能明确每个出让合同或者划拨决定书中的用地面积占比的，加权计算土地出让价款或者划拨价款；不能明确用地面积占比的，按照孰高原则确定计算标准。土地闲置费不得列入生产成本。

土地划拨价款以划拨土地时缴纳的土地补偿费（含土地使用费）为依据。

第十六条 有偿收回。符合现行收储政策的自身原因导致的闲置土地，由市土地储备中心与国有建设用地使用权人协商，依法缴交土地闲置费后进行收储。若国有建设用地使用权人确实无法支付土地闲置费的，可向市土地储备中心申请在收储过程中代扣代缴土地闲置费。

第十七条 无偿收回。按照上述第十五条（一）（二）项规定，自缴纳土地闲置费之日起超过一年未动工开发的，以及按照出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期期满两年未动工开发的，由市自然资源局报市人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权，纳入市土地储备中心管理。无偿收回的闲置土地，已收取的土地价款不予退回，地上建筑物、构筑物 and 附属设施按出让合同或者划拨决定书约定、规定的条款处理。无偿收回按以下流程办理：

1. 闲置土地的调查、认定。

2. 书面告知国有建设用地使用权人拟作出收回闲置土地使用权决定的事实、理由和依据，以及陈述和申辩的权利。

3. 发出听证告知书，告知国有建设用地使用权人有申请听证的权利，国有建设用地使用权人要求举行听证的，应当依法举行听证。

4. 市自然资源局拟定闲置土地无偿收回的处置方案，报请市政府批准。

5. 市自然资源局向国有建设用地使用权人发出《收回建设用地使用权决定书》。国有建设用地使用权人自《收回建设用地使用权决定书》送达之日起 30 日内，到市自然资源局办理土地使用权注

销登记手续。

6. 国有建设用地使用权人对《收回建设用地使用权决定书》不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。逾期不办理国有建设用地使用权注销登记，由市自然资源局直接公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书，或者向人民法院申请强制执行。

7. 通知市发改、住建等部门撤销相关批准文件。

第三节 农村集体名下的国有闲置土地处置

第十八条 村集体（包括村委会或村经联社）名下因政府征地而取得的国有留用地，经属地镇区政府根据征地合同等证明材料审核出具意见，按照以下方式处置：

1. 对政府原因导致闲置的，可由属地镇区政府出具书面意见，说明导致闲置的政府原因和拟定用地开发计划，闲置土地处置方案提交闲置土地处置联席会议审议，审议通过后按处置方案执行。

2. 对自身原因导致闲置的，按照本实施细则第十四条、第十五条、第十六条、第十七条的规定办理。

第十九条 村集体（包括村委会或村经联社）作为一般市场主体通过市场取得的国有建设用地，按照本实施细则第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条、第十七条的规定办理。

第四章 闲置土地的预防监管和责任

第二十条 严格按照《中山市集体土地征收实施办法》征收土地和《中山市国有建设用地供应管理办法》供应土地，实行从用地指标计划和分配、用地报批、用地供应、供后监管的全程预防和监

管体系。

第二十一条 国有建设用地使用权人应当在项目开发建设期间，按照合同约定的动工、竣工时间节点，及时向属地镇区政府报告项目动工开发、开发进度、竣工等情况。

第二十二条 镇区政府负责监管辖区范围内用地供后履约情况，对用地开发建设情况进行动态巡查，国有建设用地使用权人未能按照出让合同约定或划拨决定书规定的日期开、竣工的，镇区政府应提前提醒督促、跟踪管理，按期动态更新情况报市自然资源局。同时，对辖区闲置土地组织开展动态巡查和处置工作，并每月更新台帐报市自然资源局备案。

第二十三条 国有建设用地使用权人未能按照出让合同或者划拨决定书、闲置土地处置方案约定、规定的日期开工或者竣工的，须按违约条款处理或进行闲置土地处置后，由市自然资源局出具同意办理意见后，方可受理该用地的抵押登记、变更登记、转移登记、施工报建和竣工验收手续。

第二十四条 各镇区政府对出让合同、划拨决定书和监管合同的审核和监管不严，造成闲置土地数量较多或闲置土地处置工作滞后的，市政府暂停该镇区政府的用地报批和供应业务；对未按要求完成当年闲置土地处置任务的镇区，暂停其下一年度除民生保障项目外的计划指标分配。

第二十五条 市自然资源局、市相关职能部门、各镇区政府及工作人员在闲置土地调查、认定和处置工作中徇私舞弊、滥用职权、弄虚作假、玩忽职守的，按规定追究相关人员的责任。

第五章 附则

第二十六条 本实施细则由市自然资源局负责解释。

第二十七条 本实施细则规定的内容与此前我市相关政策文件不一致的，按本实施细则办理。未提及的事项，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）及《中山市闲置土地处置实施办法》（中府〔2013〕32号）执行。

第二十八条 本实施细则自印发之日起施行，有效期至2021年12月31日。《关于闲置土地处置的实施意见》（中土函[2015]834号）和《中山市国土资源局关于闲置土地处置有关问题的通知》（中土函〔2017〕1551号）自本实施细则实施之日起作废。

关于进一步细化闲置土地处置操作指引的通知

中闲置函〔2022〕614号

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：

为夯实闲置土地处置基础，加快推进闲置土地处置工作，经市政府同意，现就进一步细化闲置土地处置操作指引有关事项通知如下：

一、补充明确动工开发认定的情形

（一）已办理改变土地用途、土地合并、土地分割但未重新约定动工日期的，按不动产权属登记之日起一年为动工开发日期。

（二）对分期开发的项目，动工开发标准还需满足基坑开挖完毕或打入所有基础桩的范围达到宗地应动工开发建设用地面积的三分之一，方可认定为已动工开发。

（三）应动工开发建设用地面积按用地批文、出让合同（包括选址意见书、建设用地规划条件）、划拨决定书或经批准的规划总平面图等材料确定。没有上述材料或通过上述材料仍无法确定的，按照以下建筑密度分类确定应动工开发建设用地面积，其中居住类按30%，商业类按40%，工业、仓储类按30%核算，其他用地可参照同期该片区同类用地的规划建筑密度上

限指标核算。

（四）以下几类情形视为已动工开发，可申请办理抵押登记、变更登记、转移登记、施工报建等手续。

1、已形成合法的地上建（构）筑物的用地，已建建（构）筑物基底面积达到应动工开发建设用地面积三分之一的。

2、已形成合法的地上建（构）筑物的用地或已建设地下车库的用地，已投资额占总投资额达到百分之二十五的。已投资额、总投资额均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。土地使用权人提供有资质的会计师事务所出具的工程投资审计报告，报告明确作出“该项目已完成开发投资总额的百分之二十五以上”标准结论的作为认定已动工开发的依据。

3、1998年2月28日前已建成且使用至今，地上建（构）筑物基底面积达到应动工开发建设用地面积三分之一的。

（五）经批准的规划总平面图包含多宗相连用地整体开发的，且所有宗地均未办理转移登记（建成后转移登记的除外），则允许该总平面图范围内的宗地按照整体报建核算已动工开发建设用地面积占比，如已动工开发建设用地总面积占应动工开发建设用地总面积达到三分之一的，可申请办理施工报建手续、规划总平面图范围内多宗用地可申请办理一次用地合并。

（六）地上合法建（构）筑物被全部或部分拆除，经属地镇街政府核实证明原有合法建（构）筑物基底面积达到应动工开发建设用地面积三分之一的用地，可申请办理施工报建等手续。如属工业用地，需与属地镇街政府签订监管协议。

二、补充细化可认定为政府原因造成土地闲置的情形

补充细化因不符合土地利用总体规划、城市（镇）总体规划或控制性详细规划（以下简称土规、城市总规、控规）不能按时开发建设，导致土地闲置的两类情形：

（一）规划实施不到位。

属地镇街政府及主管部门对城市总规、控规中规划的供水、排水、供电、供气、道路、通信、广播电视等基础设施和学校、卫生院、文化站、幼儿园、福利院、公园与绿地等公共服务设施的规划实施建设不到位，致使工业、仓储用地，不动产权证证载用途与规划相符的面积低于宗地面积的 70%（含），除工业、仓储以外的其他用地，不动产权证证载用途与规划相符的面积低于宗地面积的 60%（含），造成土地使用权人不能按时开发建设，导致土地闲置的。

（二）规划调整及管控影响。

1、受规划政策管控和预控影响；

2、因规划调整导致不动产权证载用途与规划用地性质不相符；

3、因规划退让等其他原因对用地开发造成重大影响的，土地使用权人可委托有资质的建筑设计单位编制论证方案，提交市自然资源局技审会审查，经审查认为按规划退让后项目设计方案确实无法达到出让合同约定容积率上限的。

三、明确因政策调整导致土地闲置的处理方式

因政府政策调整导致用地无法办理报建等手续的，以国家、省、市委（办）、市政府（办）印发的政策文件、会议纪

要，或者经市委市政府批准的部门文件作为依据。原约定或规定的动工期限自政策调整之日起中止，政策调整完毕之日接续计算。

四、允许因政府原因导致的闲置土地办理抵押

涉嫌因政府原因导致土地闲置且至今仍未消除政府原因的闲置土地，允许提交市土委会或镇街闲置联席会审议，经审议认定为政府原因导致闲置的，允许申请办理抵押登记，抵押登记期限自该次会议纪要发文之日起两年，不签订补充协议。如此前已经市土委会或镇街闲置联席会认定为政府原因导致闲置，且原提供政府原因证明的单位出具证明确认自认定至今政府原因持续影响的，允许申请办理抵押登记，抵押登记期限自出具证明之日起两年。

五、明确公益公建用地动工开发的处理方式

公益公建用地包括交通运输用地、公共管理与公共服务用地（营利性的教育科研、医疗卫生、社会福利用地除外），党政机关、财政全额拨款的事业单位行政办公用地。可按照以下方式处理：

（一）对于公益公建用地超过出让合同或划拨决定书约定、规定的动工开发日期未动工未滿一年的，可依据使用权人或使用单位的申请，经属地镇街政府或主管部门审核，报市土委会审议通过后，合理延长动工、竣工时间，延长时间不超过一年，市自然资源局与使用权人签订补充协议重新约定动工、竣工期限。

已闲置的公益公建用地，经属地镇街政府核实具备动工条件并急需动工的，经土地使用权人或使用单位提出申请，经属地镇

街政府或主管部门审核，报市土委会审议通过后，允许限期一年内动工开发。

（二）地上已建成建（构）筑物（简易结构建筑除外）并已办理土地不动产权登记的，由土地使用权人或使用单位提供《建筑工程施工许可证》或由属地政府、主管部门出具意见，建筑物基底面积达到应动工开发建设用地面积三分之一的不认定为闲置土地。项目由多宗相连用地组成的，可按项目整体报建核算动工标准，没有整体报建的应动工开发建设用地面积可参照同期该片区同类用地的规划建筑密度指标核算。

绿化、道路、公园、广场等无需建设建筑物或较少建筑物的公益公建用地，经属地政府、主管部门同意并已开工的，不认定为闲置土地，相应属地政府、主管部门出具的意见或项目的《建筑工程施工许可证》作为认定动工开发的依据。

六、明确司法拍卖用地动工开发的处理方式

对司法裁定拍卖的土地，买受人须在协助执行通知书签发之日起一年内取得拍卖土地的权属登记，在办理不动产登记手续时由市自然资源局与买受人签订出让合同补充协议，约定在不动产权属证书核发之日起一年内动工开发。超过协助执行通知书签发之日起一年内未取得拍卖土地权属登记，或在协助执行通知书签发之日起一年内完成不动产登记手续但未在不动产权证核发之日起一年内动工的，按照原出让合同或划拨决定书约定、规定的动工日期进行闲置土地的认定和处置。

我市此前印发的政策文件与本通知不一致的，以本通知为准。

本通知自印发之日起施行，有效期五年。

中山市闲置土地处置工作领导小组办公室

2022 年 7 月 8 日

关于明确村集体闲置土地处置措施的通知

中闲置函〔2022〕615号

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：

为扶持村集体、保障村民利益、促进闲置土地盘活利用，按照《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》等文件精神，结合我市实际，我办针对村集体闲置土地处置拟定了以下措施，经市政府同意，现将有关措施通知如下：

一、村集体名下闲置国有建设用地的处置

（一）村集体闲置留用地的处理。村集体（包括村委会、村经联社、生产队/小组、社区居民委员会或社区居民委员会居民小组或村集体全资公司）名下因政府征地而取得的国有留用地，超过出让合同或划拨决定书约定、规定的动工开发日期未动工未满一年的，可依据村集体申请，经属地镇街政府审核，按职责分工提交市土委会或镇街闲置联席会审议通过后，合理延长动工、竣工时间，延长时间不超过一年，市自然资源局与使用权人签订补充协议重新约定动工、竣工期限；已经闲置的，按以下方式处置：

1. 对政府原因导致闲置的，可由属地镇街政府出具书面

意见，说明导致闲置的政府原因，拟定用地开发方案或与政府协商收储的处置方案，提交市土委会或镇街闲置联席会审议。

2. 对自身原因导致闲置的，按出让价款或划拨价款 20% 缴纳土地闲置费，如没有约定出让价款、无土地划拨价款或者土地划拨价款不明确的按现行基准地价区片价的 20% 缴纳土地闲置费（已缴纳闲置费的无需缴纳），缴纳土地闲置费后可与政府协商收储、由村集体自主开发、引入市场主体合作开发。自缴纳土地闲置费之日起超过一年未动工开发的，按规定收回留用地使用权，属地镇街可通过折算货币、置换物业等其他方式给予适当补偿。

（二）村集体用地作价入股的处理。村集体名下（包括包括村委会、村经联社、生产队/小组、社区居民委员会或社区居民委员会居民小组）国有建设用地作价入股到本村集体全资子公司名下，不再审核土地开发投资进度及用地闲置情况，但该宗用地再次办理作价入股或转让前，应按规定审核投资进度及用地闲置情况。

（三）村集体留用地和拆迁安置地未报先建的处理。村集体名下（包括村委会、村经联社、生产队/小组、社区居民委员会或社区居民委员会居民小组或村集体全资子公司）国有建设用地，经属地镇街政府核实已建成地上建筑物（简易结构建筑除外），符合建筑安全要求，经违法建筑处罚结案后，建筑物基底面积达到应动工开发建设用地面积三分之一的，可申请办理施工报建等手续。

（四）村集体名下其他闲置国有土地的处理。村集体（包

括村委会、村经联社、生产队/小组、社区居民委员会或社区居民委员会居民小组或村集体全资公司）名下除征地留用地、拆迁安置地以外的国有建设用地，属自身原因闲置，经协商一致同意由政府收储的，在征缴土地闲置费后可按收储方式处置，闲置费按出让价款或划拨价款的 20%征缴，如没有约定出让价款、无土地划拨价款或者土地划拨价款不明确的，按照现行基准地价区片价的 20%征缴土地闲置费。对政府原因导致闲置的，可由属地镇街政府出具书面意见，说明导致闲置的政府原因，拟定用地开发方案或与政府协商收储的处置方案，提交市土委会或镇街闲置联席会审议。

二、村集体经济组织流转 to 非本村集体的闲置集体建设用地的处理

村集体经济组织流转 to 非本村集体的集体建设用地，动工开发标准参照国有建设用地。涉嫌土地闲置的，闲置调查、认定参照国有建设用地有关规定执行。已认定为闲置的集体建设用地，属政府原因造成土地闲置的，由属地镇街政府参照国有建设用地进行处置，处置后由镇街政府与土地使用权人签订监管合同，监管其开发利用。属自身原因造成土地闲置的，允许参照国有建设用地按流转价的 20%向政府缴纳土地闲置费，缴纳土地闲置费之日起限期一年内动工开发。

我市此前印发的政策文件与本通知不一致的，以本通知为准。本通知自印发之日起施行，有效期五年。

中山市闲置土地处置工作领导小组办公室

2022 年 7 月 8 日

关于印发《“三旧”改造旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批工作指引》的函

中山更新函〔2022〕132号

火炬开发区管委会、翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处：

为推动城市更新（“三旧”改造）项目加快落地，明晰“三旧”改造用地报批事项，根据省“三旧”改造用地报批有关文件要求，制定《“三旧”改造旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批工作指引》，现印发给你们，请结合实际贯彻执行。

此函

附件：“三旧”改造旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批工作指引

中山市城市更新局

2022年4月12日

“三旧”改造旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批工作指引

一、事项权限

根据《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（粤府令第248号）、《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》（粤府〔2019〕16号）的规定，省人民政府委托地级以上市人民政府行使的“三旧”用地审批权限旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批。

二、审查依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- 2.《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
- 3.《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；
- 4.《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）
- 5.《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作的实施意见(试行)的通知》（粤府办〔2009〕122号）
- 6.《关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知》（粤国土资试点发〔2011〕199号）
- 7.《关于调整“三旧”改造涉及完善征收手续报批方式的通知》（粤国土资利用发〔2012〕145号）

8.《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）

9.《广东省国土资源厅关于印发<广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案>的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号）

10.《广东省国土资源厅关于印发<广东省“三旧”用地报批标准化审查手册>的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕19号）

11.《广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕26号）

12.《广东省自然资源厅关于印发<广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）>的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）

三、适用范围及申报条件

申请办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续的“三旧”用地，须同时符合以下条件：符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划）、详细规划（控制性详细规划或村庄规划）或“三旧”改造单元规划；已纳入省“三旧”改造地块数据库；土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议；集体建设用地来源合法；旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式经农村集体经济组织依法表决同意；改造方案已批复并在有效期内（或与用地手续一并报批）。

四、报批材料清单

序号	材料名称	收件要求	备注
1	××镇人民政府关于中山市××镇××农村	原件	涉及用地面积以平方米保

	集体经济组织要求将旧村庄建设用地转为国有建设用地的函		留小数点后 2 位小数表述，并折算为公顷保留小数点后 4 位小数。
2	改造方案及批复文件	原件/复印件（盖镇街人民政府公章）	改造方案已批复并在有效期内；同步审批改造方案的无须提供批复文件
3	农村集体经济组织的申请材料	原件	含征收集体土地报批申请表
4	国土空间规划批复前，提供涉及申报用地的城市总体规划成果图件（用地规划图、空间管制图）、土地利用总体规划成果图件（土地利用总体规划图）、控制性详细规划成果图件（用地规划图）；国土空间规划批复后，提供涉及申报用地的国土空间总体规划成果图件、详细规划成果图件（用地规划图）	原件/复印件（盖镇街人民政府公章或分局公章）	须在图上表标出用地位置
5	申报用地的集体土地所有权证以及建设拟征（占）用土地权属情况汇总表	集体土地所有权证（复印件，盖镇街人民政府及村集体权利人公章） 建设拟征（占）用土地权属情况汇总表（原件）	建设拟征（占）用土地权属情况汇总表，一式两份，镇、村各一份

6	建设用地来源合法证明材料（集体土地不动产权证）	复印件（盖镇街人民政府及村集体权利人公章）	
7	旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式经农村集体经济组织依法表决同意的表决材料	原件/复印件	含农村集体经济组织表决决议书、表决签名表，以及经镇街人民政府出具的表决情况的说明等材料
8	勘测定界报告及勘测定界图	原件	
9	拟占用土地 1:10000 分幅 2009 年（或二调）和最新年份的土地利用现状图，以及 2009 年遥感影像图	原件	须在图上标注用地位置，图幅上方注明项目名称及变更年份
10	坐标文件（txt 格式）	原件	提供中山坐标及 2000 国家大地坐标
11	测量红线图	原件 3 份	以镇街人民政府名义出具

五、审核要点

（一）材料规范性审查

申请材料是否齐全，格式是否规范。

（二）材料逻辑一致性审查

1. 勘测定界报告面积、测量红线图与申报用地面积、坐标文件生成地块面积是否一致。

2. 请示文、权属汇总表、勘测定界报告、测量红线图中的数据是否一致。

3. 申报用地范围是否压占已批准征收土地红线。

（三）标图入库复核审查

是否纳入标图入库范围。

（四）现状地类审查

审查 2009 年度（或“二调”）及最新年度土地利用现状地类是否为建设用地。

（五）土地权属审查

土地所有权人是否与表决农村集体经济组织一致。

（六）国土空间规划审查

国土空间规划批复后，按照国土空间总体规划和详细规划要点进行审查。审查申报用地是否压占国土空间总体规划确定的生态保护红线、永久基本农田，审查申报用地的改造用途是否符合详细规划用途。

国土空间规划批复前，暂按土地利用总体规划和城乡规划要点进行审核。审查申报用地是否全部落实建设用地规模，是否涉及限制建设区和禁止建设区；审查申报用地的改造用途是否符合已批准城乡规划的规划用途。

（七）补偿安置情况审查

审查申报用地办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式是否已经农村集体经济组织依法表决同意，补偿安置方式是否明确。

（八）建设用地合法来源审查

审查是否已具备合法的建设用地审批手续，包括集体土地不动产权证、集体建设用地批准文件。

（九）其他

按照省、市有关规定，审查其他需审查的内容。

六、审批流程

（一）镇街政府按要求组织用地报批材料，并提出发布征收土地预公告申请；

（二）镇街分局初审是否符合要求；

（三）市城市更新局发布征收土地预公告，公告时间 30 日；

（四）公告期内，镇街政府完善用地报批材料，出具用地报批函，并在广东省土地管理与决策支持系统填报用地报批信息及上传有关材料电子文档。

（五）镇街分局受理，在市自然资源局综合业务平台填报用地报批信息及上传有关材料电子文档，初审并出具审批呈报表，办理时间 3 个工作日；

（六）市城市更新局组织系统会审，办理时间 4 个工作日；

（七）市城市更新局出具审批呈批表及用地报批请示文，3 个工作日；

（八）市政府依省委托权限审批，印发批复文件；

（九）市城市更新局发布征收土地公告，公告期 10 个工作日。

七、参考模板

附件为参考模板，按照实际情况具体表述。

附件：1. × × 镇人民政府关于中山市 × × 镇 × × 农村
集体经济组织要求将旧村庄建设用地转为国
有建设用地的函

2. 关于将旧村庄集体建设用地转为国有建设用

地的申请

3. 征收集体土地报批申请表
4. 关于××（农村集体经济组织名称）申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式的表决决议
5. ××（农村集体经济组织名称）成员大会成员代表会议申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式表决签名表
6. ××镇人民政府关于××农村集体经济组织申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地表决情况的说明
7. 建设拟征（占）用土地权属情况汇总表
8. “三旧”改造项目用地报批呈批表

××镇人民政府关于中山市××镇××农村集体经济组织要求将旧村庄建设用地转为国有建设用地的函

中山市城市更新局：

为实施××（项目名称）“三旧”改造项目，中山市××镇××农村集体经济组织申请将位于××（位置）的××公顷集体建设用地转为国有建设用地（涉及多个农村集体经济组织的，需分别列明各农村集体经济组织申请转为国有建设用地的土地面积）并实施改造。该材料经我镇审核通过，有关审查意见如下：

一、该宗土地属于旧村庄/旧厂房改造，改造方案已于××年××月经××人民政府批准，该批复在有效期内（同步办理申报改造方案的，表述为已按规定编制改造方案）。该宗土地需办理集体建设用地转为国有建设用地手续的用地面积××公顷。

二、该宗土地现状为××（根据实际地类表述），为中山市××镇××农村集体经济组织所有，已依法取得《集体土地所有证》、《不动产权证书》，《集体土地所有证》证号为××，《不动产权证书》证号为××。该宗土地界址、地类面积清楚，土地权属无争议。

三、该宗土地位于中山市××镇国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的城乡建设用地范围内，在详细规划中安排为××用地，土地开发用途与规划用途一致，符合当地国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划）和详细规划。

四、该宗土地已纳入省“三旧”改造地块数据库，图斑编号为××（涉及多个图斑的，需分别列明各图斑编号和涉及的土地面积），符合标图入库要求。

五、该宗土地××公顷全部为集体建设用地，其中，××公顷为××年××月经××（政府或部门）批准的集体建设用地，批准文件为××号/××公顷于××年××月由中山市人民政府核发集体土地不动产权证，不动产权证号为××号。

六、该宗用地转为国有建设用地及补偿安置方式经中山市××镇××农村集体经济组织成员的村民会议（按照实际会议情况表述）2/3 以上成员（或 2/3 以上村民代表）同意，不涉及征地补偿、安置补助、青苗及地上附着物补偿、留用地安置、社会保障安置等补偿费用（涉及补偿安置的，按照实际情况具体表述）。经批准后，拟交由原农村集体经济组织自行改造/与相关单位合作改造/由××人民政府组织改造，并拟采取××等方式进行补偿安置（涉及补偿安置的，按照实际情况具体表述）。

鉴此，我镇认为，该宗土地符合改变为国有建设用地报批条件，拟同意其办理旧村庄建设用地转为国有建设用地手续。根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第 279 号）、《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》（粤府〔2019〕16 号）等有关规定，现将有关材料报上，请审批。

××镇人民政府

× × 年 × × 月 × × 日

关于将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的申请

中山市城市更新局：

我农村集体经济组织位于××（地名、四至位置）的土地，符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划）和详细规划，现用途为××。为实施××项目改造方案，经我农村集体经济组织成员的村民会议（按照实际会议情况表述）2/3以上成员（或2/3以上村民代表）同意，申请将××（改造项目名称）涉及的××公顷集体建设用地转为国有建设用地，不涉及征地补偿、安置补助、青苗及地上附着物补偿、留用地安置、社会保障安置等补偿费用（涉及补偿安置的，按照实际情况具体表述）。由我农村集体经济组织自行改造/与相关单位合作改造/由中山市人民政府组织改造，拟采取××等方式对农村集体经济组织成员进行补偿安置（涉及补偿安置的，按照实际情况具体表述）。经批准后，根据详细规划要求，该宗地将作为××用途。

中山市××镇××农村集体经济
组织

（盖章）

法人代表：××（签名）

××年××月××日

征收集体土地报批申请表

单位：公顷、万元、万元/公顷

地块编号		图纸编号		地块总面积	
申请用途		用地位置			
被征地农民集体					
集体经济组织责任人					
集体所有权证 登记情况		土地所有权人			
		所有权证书编号			
补偿 费用 统计	土地补偿费用				
	安置补助费用				
	青苗补偿费用				
	地上附着物补偿费用				
	其他				
	合计				
留用 地兑 现情 况	☐ 已落实	比例		面积	
		土地证权利人			
		土地证编号			
	☐ 折算货币补偿	比例		面积	
		折算标准		金额	
其他 情况 说明	上述土地权属明确，界线清晰，无争议。××农村集体经济组织于××年××月××日依法表决同意自愿申请将该集体建设用地转为国有建设用地，不涉及征地补偿、安置补助、青苗及地上附着物补偿、留用地安置、社会保障安置等补偿费用（涉及补偿安置的，按照实际情况具体表述）				

被征地集体（经济联合社、经济合作社盖章）：	镇（区）人民政府（盖章）：
负责人（签名）：	负责人（签名）：
××年××月××日	
被征地集体（经济联合社、经济合作社盖章）：	
责任人（签名）：	

关于××（农村集体经济组织名称）申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式的表决决议

为实施××“三旧”改造项目，××（农村集体经济组织名称）申请将位于××（地名、四至位置）的××公顷集体建设用地转为国有建设用地。××年××月××日，××（农村集体经济组织名称）在××（会议地点）召开成员大会/成员代表会议（按照实际会议情况表述），就上述××公顷旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式事项进行表决。××（农村集体经济组织名称）现有成员/成员代表××人，应到会××人，实际到会××人，实际到会人数占应到会人数××%，符合相关规定，会议有效。表决结果如下：

一、同意××改造项目××公顷旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的人数为××人，反对的人数为××人，弃权的人数为××人，同意人数占到会人数的××%，表决通过。

二、同意××改造项目补偿安置方式的人数为××人，反对的人数为××人，弃权的人数为××人，同意人数占到会人数的××%，表决通过。

三、上述表决结果用于××改造项目涉及的××公顷土地办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续。

附件：1. 表决签名表

2. 农村集体经济组织章程

中山市××镇××农村集体经济
组织

(盖章)

法人代表: ×× (签名)

××年××月××日

××（农村集体经济组织名称）成员大会/成员代表会议申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式

表决签名表

一、单位名称：（农村集体经济组织名称）				
二、表决时间：				
三、会议地点：				
四、表决事项：				
（一）××改造项目涉及的××公顷旧村庄集体建设用地转为国有建设用地。				
（二）××改造项目涉及的××公顷旧村集体建设用地转为国有建设用地经批准后，拟采取××等方式对农村集体经济组织成员进行补偿安置。				
五、表决情况：				
（一）同意的成员/成员代表如下（签名并盖指模）：				
（二）反对的成员/成员代表如下（签名并盖指模）：				
（三）弃权的成员/成员代表如下（签名并盖指模）：				
六、监督人	××镇人民政府：（签名，日期）			

签名	××（农村集体经济组织名称）监事会：（签名，日期）
七、表决结果： 本次会议应到会××人，实际到会××人，实际到会人数占应到会人数××%，符合相关规定，会议有效/无效，其中： （一）同意××改造项目涉及的××公顷旧村庄集体建设用地转为国有建设用地事项的人数为××人，反对的人数为××人，弃权的人数为××人，同意人数占到会人数的××%，表决通过/不通过。 （二）同意××改造项目补偿安置方式的人数××人，反对的人数为××人，弃权的人数为××人，同意人数占到会人数的××%，表决通过/不通过。	

××镇人民政府关于××农村集体经济组织申请将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地表决情况的说明

中山市城市更新局：

××年××月××日，××（农村集体经济组织名称）在××（会议地点）召开成员大会/成员代表会议（按照实际会议情况表述），就位于××（地名、四至位置）的××公顷旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式事项进行表决。××（农村集体经济组织名称）现有成员/成员代表××人，应到会××人，实际到会××人，实际到会人数占应到会人数××%，符合相关规定，会议有效。同意上述××公顷旧村庄集体建设用地转为国有建设用地及补偿安置方式事项的人数为××人，同意人数占到会人数的××%，表决通过。××（农村集体经济组织名称）对上述表决结果进行了公示（见附件），时间为××年××月××日至××年××月××日，共计××日，公示期间未收到村民的意见。经核，情况属实。

特此函告。

附件：公示照片

××镇人民政府

××年××月××日

建设拟征（占）用土地权属情况汇总表						
项目名称：					土地所在地：中山市××镇	单位：公顷
序 号	权 属 性 质	土地权利人	集体土地所有权证号	宗地号	宗地土地总面积	拟征（占）土地面积
面积合计						
填表人：						单位盖章：
						盖章日期：

中山市自然资源局第××分局“三旧”改造项目用地报批呈批表（模板）										
								单位：公顷		
序号	项目名称	申报用地情况						申请集体建设用地 转为国有建设用地 面积	拟申报用途	审批权
		申报用地总 面积	集体土地所有权情况		集体土地不动产权情况/建设用地批准情 况					
			证号	权利人	证号/批准文号	权利人	证载土地面积			
1	××“三旧” 改造项目	××	××	××	××	××	××	××	工业	省委托 市审批
合计		××	/	/	/	/	××	××	工业	省委托 市审批
中山市自然资源局第 ××分局 经办股室意见		××“三旧”改造项目，位于××镇××路××号，土地面积为××平方米（折合××公 顷），不动产权证号为××号/建设用地批准文件为××号，本次申报用地图纸编号为××。经审 核，该“三旧”改造项目用地符合土地利用总体规划和城乡规划，用地权属为××农村集体经 济组织集体所有，××农村集体经济组织于××年××月××日依法表决同意自愿申请将该集体建 设用地转为国有建设用地，不涉及征地补偿、安置补助、青苗及地上附着物补偿、留用地安置、 社会保障安置等补偿费用（涉及补偿安置的，按照实际情况具体表述）。本次用地报批符合《广 东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的报批要求，拟同意报批。								
		经办人：			审核人：				日期：	
中山市自然资源局第 ××分局 负责人意见		符合有关报批要求，同意报批。								
			负责人：						日期：	
经办人：					联系电话：					

关于印发《“三旧”改造“三地”及其他用地办理转用、征收审批工作指引》的函

中山更新函〔2022〕177号

火炬开发区管委会、翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处：

为推动城市更新（“三旧”改造）项目加快落地，明晰“三旧”改造用地报批事项，根据省“三旧”改造用地报批有关文件要求，制定《“三旧”改造“三地”及其他用地办理转用、征收审批工作指引》，现印发给你们，请结合实际贯彻执行。

此函

附件：“三旧”改造“三地”及其他用地办理转用、征收审批工作指引

中山市城市更新局
2022年5月7日

“三旧”改造“三地”及其他用地办理转用、征收审批工作指引

一、事项权限

根据《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项调整由各地级以上市实施的决定》（粤府令第248号）、《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》（粤府〔2019〕16号）的规定，省人民政府委托地级以上市人民政府行使的“三旧”用地审批权限“三地”及其他用地办理转用、征收审批。

二、审查依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- 2.《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
- 3.《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；
- 4.《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）
- 5.《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作的实施意见(试行)的通知》（粤府办〔2009〕122号）
- 6.《关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知》（粤国土资试点发〔2011〕199号）
- 7.《关于调整“三旧”改造涉及完善征收手续报批方式的通知》（粤国土资利用发〔2012〕145号）

8.《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）

9.《广东省国土资源厅关于印发<广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案>的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号）

10.《广东省国土资源厅关于印发<广东省“三旧”用地报批标准化审查手册>的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕19号）

11.《广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕26号）

12.《广东省自然资源厅关于印发<广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）>的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）

三、适用范围及申报条件

申请办理“三地”及其他用地转用、征收手续的，须同时符合以下条件：符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划）、详细规划（控制性详细规划、村庄规划）或“三旧”改造单元规划；单个地块无法单独出具规划要点、无法单独标图入库，被“三旧”改造主体地块分隔（割）、包围、楔入或者夹杂于其中的边角地、夹心地、插花地（简称“三地”），因成片改造需要与主体地块一并纳入改造项目进行整体利用；累计面积不超过主体地块总面积 20%；项目的改造方案已批复并在有效期内（或与用地手续一并报批）；已落实新增建设用地指标、耕地占补平衡；按现行的土地管理法律政策落实违法用地处理（处罚）；涉及征收的已按规定履行征地程序。

除“三地”以外，在旧村庄改造项目中，位于本村权属范围内、符合国土空间总体规划和详细规划，需要纳入旧村庄改造项目进行整体利用的其他用地，可参照“三地”有关规定进行用地报批，但只能用于复建安置或公益设施建设。

四、报批材料清单

序号	材料名称	收件要求	备注
1	××镇人民政府关于中山市××镇××“三旧”改造项目涉及“三地”/其他用地（具体申报类型）办理转用和征收手续的函	原件	涉及用地面积以平方米保留小数点后2位小数表述，并折算为公顷保留小数点后4位小数。
2	建设用地项目呈报资料	原件	参照国家和省关于城镇分批次用地报批的格式范本。
3	报国务院批准城市用地农用地转用和土地征收实施方案相关材料（含农用地转用和土地征收实施方案、城市建设用地区位调整方案、国务院批准城市建设用地农用地转用和土地征收方案汇总表、国务院批准城市建设用地实施方案审核报批进度表、国务院年度城市建设用地农用地转用和征收土地的批准文件）	原件/复印件	在已经国务院批准一年一批次城市用地范围内的须提供。新《土地管理法》实施后，在国务院批准土地利用总体规划的城市建设用地规模范围内将农用地转为建设用地的，需报省政府按照国务院授权批准。
4	改造方案及批复文件	原件/复印件	改造方案已批复并在有效期内；同步审批改造方案

			的无须提供批复文件。
5	国土空间规划批复后，提供涉及申报用地的国土空间总体规划成果图件、详细规划成果图件（用地规划图）； 国土空间规划批复前，提供涉及申报用地的城市总体规划成果图件（用地规划图、空间管制图）、土地利用总体规划成果图件（土地利用总体规划图）、控制性详细规划成果图件（用地规划图）。	原件/复印件	须在图上表标出用地位置。
6	拟占用土地 1:10000 分幅最新年度的土地利用现状图（在图上标出用地位置）	原件	须在图上标注用地位置，图幅上方注明项目名称及变更年份。
7	申报用地的集体土地所有权证以及建设拟征（占）用土地权属情况汇总表	集体土地所有权证（复印件，盖镇街人民政府及村集体权利人公章） 建设拟征（占）用土地权属情况汇总表（原件）	建设拟征（占）用土地权属情况汇总表，一式两份，镇、村各一份
8	落实耕地占补平衡的证明材料（包括耕地占补平衡分析表、耕地占补平衡挂钩信息确认单等，以及落实耕地耕作层剥离再利用的证明材料）	原件	涉及占用耕地的须提供。
9	镇街政府已按规定履行征收土地预公	原件/复印件	涉及征收农村集体经济组

	告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、补偿登记及签订征地补偿协议等征地前期程序的相关材料，镇街政府出具的征地前期程序结论性意见。落实征地补偿费用和留用地等安置措施及履行征地社保审核程序、落实征地社保费用的相关材料（或被征地农村集体经济组织经依法表决同意简化征地程序、不由政府支付补偿、举行听证、办理社保审核或安排留用地的证明材料）。		组织集体土地的须提供；镇街人民政府已按规定履行征收土地预公告、土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置公告、补偿登记及签订征地补偿协议等征地前期程序的相关材料由镇街人民政府留存备查。
10	收回国有土地协议或同意收回国有土地使用权证明	原件/复印件	涉及征收有具体使用权人的国有土地的须提供。
11	按现行土地管理法律政策落实处理（处罚）的凭证，包括行政处罚决定书、缴纳罚款的凭证等，并制作相应的违法用地处罚汇总表和违法用地示意图	原件/复印件	
12	涉及占用林地和园地的，提供林地审核手续	原件/复印件	涉及占用林地和园地地类的须提供。
13	社会稳定风险评估材料	原件	改造方案包含了“三地”及其他用地，并已按规定开展社会稳定风险评估，可直接提供改造方案的社会稳定风险评估材料。

14	勘测定界报告及勘测定界图	原件	
15	用地坐标文件（txt 格式）	原件	提供中山坐标及 2000 国家大地坐标
16	测量红线图	原件 3 份	以镇街人民政府名义出具

五、审核要点

（十）材料规范性审查

申请材料是否齐全，格式是否规范。

（十一）材料逻辑一致性审查

1. 勘测定界报告面积、测量红线图与申报用地面积、坐标文件生成地块面积是否一致。

2. 请示文、权属汇总表、勘测定界报告、测量红线图中的数据是否一致。

3. 申报用地范围是否压占已批准征收土地红线。

（十二）国土空间规划审查

国土空间规划批复后，按照国土空间总体规划和详细规划要点进行审查。审查申报用地是否压占国土空间总体规划确定的生态保护红线、永久基本农田，审查申报用地的改造用途是否符合详细规划用途。

国土空间规划批复前，暂按土地利用总体规划和城乡规划要点进行审核。审查申报用地是否全部落实建设用地规模，是否涉及限制建设区和禁止建设区；审查申报用地的改造用途是否符合已批准城乡规划的规划用途。

（十三）用地计划指标落实情况审查

审查是否落实土地利用年度计划。审查关于用地计划指标数

量、年限、名称等是否一致，剩余用地计划指标是否足够抵扣，若使用省级指标的，是否符合省级指标使用条件。

（十四）报国务院批准城市用地农用地转用和土地征收实施方案审查

审查申报农用地转用和土地征收规模是否超出国务院批准建设用地规模范围；涉及区位调整的，审查提供的《××城市建设用地调整方案》是否符合要求。

（十五）地类审查

按照《广东省自然资源厅关于建设用地报批地类有关问题的通知》（粤自然资管制〔2019〕1439号）执行，申报用地涉及1999年1月1日以后变更的无合法手续建设用地，必须依法处理到位后，按照违法用地前的地类报批。对无合法手续建设用地、可调整地类及设施农用地的地类进行还原。涉及设施农用地的，应核实变更前是否为耕地（含水田情况），涉及可调整地类的，应核实调整前是否涉及水田。

（十六）土地权属审查

涉及国有土地的，审查申报用地是否均位于提供的市人民政府确认的权属证明材料对应范围内。涉及集体土地的，审查申报用地是否均位于提供的集体土地所有权证对应范围内。

（十七）耕地保护落实情况审查

1. 审查是否按照“占优补优、占水田补水田”落实耕地占补平衡，是否对可调整地类和兴建前为耕地（含可调整地类）的设施农业用地落实补充耕地。是否核实可调整地类调整前水田面积、是否核实兴建前为耕地（含可调整地类）的设施农业用地在兴建前涉

及耕地中的水田面积和涉及可调整地类调整前的水田面积。

2. 补充耕地方案、补充耕地信息确认单和占补平衡分析表中数据是否正确，数据之间逻辑关系是否准确。

3. 是否使用最新耕地质量等别更新评价成果分析占补平衡落实情况。

4. 耕作层剥离再利用方案：耕作层剥离再利用方案是否按规定进行报批。

（十八）占用永久基本农田情况审查

审查是否压占永久基本农田、是否符合占用永久基本农田条件，审核是否编制土地利用总体规划修改方案暨永久基本农田补划方案等材料。建新区实施方案使用由国家核定复垦和占用地块情况的跨省域调剂城乡建设用地增减挂钩节余指标的，须审查永久基本农田占用情况。

（十九）征收农民集体所有情况审查

1. 用地涉及征收农民集体所有土地的，土地征收理由是否合法合规，是否属于公共利益征收，是否符合《土地管理法》第四十五条规定的情形和条件；征地前期工作是否已完成，征地程序是否合法合规；征地补偿标准、征地补偿安置措施是否符合法律规定；是否已办理征地农民社保审核；是否落实留用地。

2. 被征地农村集体经济组织经依法表决同意简化征地程序、不由政府支付补偿、举行听证、办理社保审核或安排留用地的，审查是否已提供经其依法表决同意的证明材料，是否已经农村集体经济组织依法表决同意。

（二十）收回国有土地情况审查

1. 涉及有具体使用权人的国有土地，是否提供双方签订的收回国有土地协议，或国有土地使用权人出具的同意收回土地使用权证明。

2. 涉及国有农场的，是否已参照征收农民集体土地履行征地程序和征地补偿安置。

（二十一）新增建设用地土地有偿使用费审查

审查涉及新增建设用地土地有偿使用费的等别、标准是否准确；是否筹措到位。

（二十二）违法用地审查

是否依法进行违法用地处罚。

（二十三）使用林地情况审查

涉及林地和园地地类的，审查是否提供林地审核手续。

（二十四）信访情况审查

审查是否涉及信访，是否处理完毕。

（二十五）行政复议及诉讼情况审查

审查是否涉及行政复议及诉讼。

六、审批流程

（一）前期工作

1. 指标申请

（1）镇街政府提出新增建设用地指标申请

（2）镇街分局审核

（3）市自然资源局组织市级部门联审

（4）市指标联系会议审议

1. 征地前期工作

(1) 镇街政府按要求组织用地报批材料，并提出发布征收土地预公告申请；

(2) 镇街分局发布征地预公告，公告时间 10 个工作日；

(3) 公告期满，镇街政府开展土地现状调查及社会稳定风险评估；

(4) 镇街分局发布征收土地补偿安置公告，公告时间 30 个自然日；

(5) 公告期间，镇级政府办理补偿登记，预存社保资金；

(6) 人社部门发布养老保险方案公告，公告时间 5 个工作日；

(7) 根据听证申请，召开听证会；

(8) 镇街政府与被征地农民集体签订征收补偿协议；

(9) 市人社部门出具社保审核意见。

(二) 审批环节

1. 镇街政府完善用地报批材料，出具用地报批函，并在广东省土地管理与决策支持系统填报用地报批信息及上传有关材料电子文档。

2. 镇街分局受理，在市自然资源局综合业务平台填报用地报批信息及上传有关材料电子文档，初审并出具审批呈报表，办理时间 3 个工作日；

3. 市城市更新局组织系统会审，办理时间 4 个工作日；

4. 市指标联席会议审议扣减指标；

5. 市城市更新局出具审批呈批表及用地报批请示文，3 个工作日；

6. 市政府依省委托权限审批，印发批复文件；

7. 市城市更新局发布征收土地公告，公告期 10 个工作日。

- 附件：1. × × 镇人民政府关于中山市 × × 镇 × × （项目名称）涉及“三地”其他用地（具体申报类型）办理转用和征收手续的函
2. 一书三方案
3. 征地补偿款材料模板
4. 留用地材料模板
5. 征收集体土地报批申请表
6. 建设拟征（占）用土地权属情况汇总表
7. “三旧”改造项目用地报批呈批表

××镇人民政府关于中山市××镇××（项目名称）涉及“三地”/其他用地（具体申报类型）办理转用和征收手续的函

中山市城市更新局：

依据《中华人民共和国土地管理法》及广东省“三旧”改造政策规定，××（项目名称）“三旧”改造涉及的××用地（“三地”类型）办理转用和征收手续应呈报市人民政府根据省政府委托进行审批。我镇已按有关规定组织编制了建设用地审批材料，该材料经我镇审核通过，有关审查意见如下：

一、用地基本情况

该宗土地改造方案已于××年××月经市人民政府批准，批复文号为××，该批复在有效期内。项目改造范围用地面积××公顷，其中批准纳入项目范围的××用地（“三地”类型/其他用地）××公顷，单块面积分别为××公顷、××公顷，占改造项目主体地块总面积的××（比例）。该宗土地为××（土地所有权人）所有。

改造方案同步审批的按此表述：该宗土地改造方案已于××年××月与该宗土地转用和征收手续一并上报审批。项目改造范围用地面积××公顷，其中拟纳入项目范围的××用地（“三地”类型/其他用地）××公顷，单块面积分别为××公顷、××公顷，占改造项目主体地块总面积的××（比例）。该宗土地为××（土地所有权人）所有。

二、规划计划落实情况

该宗用地位于中山市××镇国土空间总体规划确定的城乡建设用地范围内，符合当地国土空间总体规划和详细规划，不占用永久基本农田。

国土空间总体规划和详细规划未批复前按此表述：该宗用地位于中山市××镇土地利用总体规划确定的城乡建设用地范围内，符合当地土地利用总体规划、城市（镇）总体规划和控制性详细规划，不占用永久基本农田。

〔生态保护红线衔接情况〕该项目不占生态保护红线。

〔管制分区衔接情况〕该项目用地不占用土地利用总体规划确定的限制建设区和禁止建设区。不涉及自然保护区核心区和缓冲区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物栖息地、水源保护区核心区、蓄滞洪区、地质灾害易发区等相关区域。

〔用地指标落实〕

使用年度计划指标情形的：

该用地涉及新增建设用地××公顷、农用地××公顷（其中耕地××公顷，含可调整地类）需转为建设用地，已按规定申请使用××年度省指标（新增建设用地指标××公顷、农转用指标××公顷、耕地指标××公顷）；或按规定安排使用××年度××市指标（新增建设用地指标××公顷、农转用指标××公顷、耕地指标××公顷）。

拆旧复垦情形的，表述为：该用地涉及新增建设用地××公顷、农用地××公顷（其中耕地××公顷，含可调整地类）需转为建设用地，已按规定安排使用我市复垦指标（或复垦周转指标）××公顷；或使用同一“三旧”改造项目的“三旧”用地复垦产生的建设

用地指标××公顷；或使用购买的××“三旧”改造项目的“三旧”用地复垦产生的建设用地指标××公顷。

中心城区范围内采取城市建设用地实施方案方式报批情形的：

该批次用地根据原国土资源部《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》（国土资发〔2006〕320号）的规定，该批次用地的农用地转用和土地征收方案已经国务院批准（批准文号），属《××市××年度农用地转用和土地征收方案表》中的××号地块。〔如属于区位调整的，增加以下表述：由于××号地块因××（说明原地块无法实施原因），现予以调整。〕已落实用地计划指标，其中新增建设用地指标××公顷、农转用指标××公顷、耕地指标××公顷。

三、申报用地现状情况

该批次用地现状为农用地××公顷（耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、其他农用地××公顷）、建设用地××公顷、未利用地××公顷。建设用地中××公顷已有合法建设用地手续，为经批准的集体建设用地（具体批文号）/已核发建设用地使用证（不涉及合法建设用地的不需表述）。其余××公顷建设用地根据《广东省自然资源厅关于建设用地报批地类有关问题的通知》（粤自然资管制〔2019〕1439号）的规定，已依法作出违法用地处理，并按照违法用地前的地类报批，违法用地前的地类分别为农用地××公顷（耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、其他农用地××公顷）、建设用地××公顷、未利用地××公顷。因此，该批次用地的报批地类为农用地××公顷（耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、其他农用地××公顷）、建设用地××

公顷、未利用地××公顷。按权属和地类分：农民集体所有土地××公顷，其中：农用地××公顷（耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、其他农用地××公顷）、建设用地××公顷、未利用地××公顷；国有土地××公顷，其中：农用地××公顷（耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、其他农用地××公顷）、建设用地××公顷、未利用地××公顷，地类和面积准确。因此，需办理农用地转用××公顷，征收土地××公顷，完善使用建设用地××公顷，使用未利用地××公顷。

四、耕地占补落实情况

不占用耕地的，表述为：该项目不涉及占用耕地（含可调整地类和占用兴建前为耕地的设施农业用地）。

占用耕地且已落实耕地占补平衡的，表述为：该项目占用耕地××公顷需补充，其中水田××公顷，需补充标准粮食产能××公斤。项目用地涉及占用可调整地类××公顷，其中调整前为水田××公顷，需补充标准粮食产能××公斤，涉及占用兴建前为耕地（含可调整地类）的设施农业用地××公顷，其中兴建前为水田××公顷，兴建前为可调整地类且调整前为水田××公顷，需补充标准粮食产能××公斤。已在部耕地占补平衡动态监管系统中挂钩确认，确认信息编号为××。补充耕地面积××公顷、补充水田规模××公顷、补充标准粮食产能××公斤，已落实耕地占优补优、占水田补水田的要求，实现了耕地占补平衡。

耕作层剥离再利用的，表述为：已按要求编制耕地耕作层剥离再利用方案（确因耕地耕作层已严重破坏或污染严重等特殊情形而无法实施耕作层剥离再利用的，表述为：因耕地耕作层已严重破坏

或污染严重等特殊情形，无法实施耕作层剥离再利用，我镇政府审核同意，并已按程序进行认定。

五、土地征收前期工作与征地补偿安置情况

涉及自行改造或合作改造的，表述为：××（项目名称）“三旧”改造为××（村集体经济组织）自行改造（或与××单位合作开发建设）项目，转用和征用手续批准后仍为××（村集体经济组织）使用，交由农村集体经济组织自行改造或与有关单位合作开发建设，经农村集体经济组织依法表决同意，政府不需实际支付补偿、安排留用地和办理社保审核。

涉及政府收储后公开出让并进行收益分成的，表述为：××（项目名称）“三旧”改造为政府收储项目，经农村集体经济组织依法表决同意，该用地交由政府收储后公开出让，农村集体经济组织可按已落实政策的收储协议分享土地出让金分成，政府不需实际支付补偿、安排留用地和办理社保审核。

涉及政府实际征收的，表述为：

〔征地前期工作完成情况〕该项目符合《土地管理法》第四十五条规定的公共利益情形，用地符合国民经济和社会发展规划和专项规划。属于《土地管理法》第四十五条规定的第××种情形，因××需要（阐明理由），确需征收农民集体所有土地。**〔第五种情形增加：根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）及相关规定，“三地”及纳入改造项目进行整体利用的其他用地办理征收审批的，可不编制土地征收成片开发方案。〕**我认为，该项目征收土地理由充分，符合法律规定。我镇已依法完成拟征收土地现状调查、社会稳定风险评估、征地补偿安置方案

公告及听证、组织办理补偿登记、落实有关费用和签订征地补偿安置协议等有关前期工作，风险防控措施和处置预案可行。

〔征地补偿安置情况〕我镇已按照征收农用地区片综合地价和被征地农民安置与社会保障有关规定，拟定了征地补偿安置方案，可以确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。拟征收土地的所有权人、使用权人已全部签订征地补偿安置协议。征地补偿款已足额存入征地预存款专户并提供预存凭证（或已足额预付到位，被征地农村集体经济组织已出具收齐补偿款的证明）。

〔社会保障〕市人力资源和社会保障局已出具《征地社会保障审核意见书》，项目征地后有××人纳入被征地农民社会保障对象，被征地农民社会保障费用××万元已缴入当地社保资金专户。用地批准后，我镇按有关规定要求将符合条件的被征地农民纳入社会保障体系，可以做到被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。

〔留用地安置〕如留用地单独报批的表述为：留用地按实际征地面积的××%安排，已单独办理用地报批手续，并提供留用地对应的用地批复以及我镇的承诺文件（或相关协议文件）。

如留用地折算成货币补偿的表述为：该项目用地涉及留用地采取折算成货币补偿落实，我镇已与被征地单位协商一致，被征地单位已出具同意折算货币的说明，留用地以××万元/公顷折算成货币补偿，补偿款已足额预付到位，被征地农村集体经济组织已出具收齐留用地折算货币款的证明（或留用地折算货币款已足额存入征地预存款专户并提供预存凭证，待用地批准后与征地补偿费一并于3个月内支付给被征地单位。）

如留用地已经落实的表述为：留用地按实际征地面积的××%安排并落实，留用地已纳入××市××年度第××批次城镇建设用地区域并取得批复文件（批复文号），被征地农村集体经济组织已出具的留用地已落实到位证明，并已提供留用地对应的用地批复。

如不安排留用地或留用地安排比例低于10%，需补充表述：农村集体经济组织已出具书面意见，同意按低于10%的比例安排留用地（或不安排留用地）。

〔国有土地情况〕涉及具体使用权人的，表述为：该批次涉及收回的国有土地，市政府与国有土地原使用单位已签订收回国有土地协议。

属政府掌控土地的，表述为：该项目涉及的国有土地属我镇政府掌握的土地，不涉及收回国有土地补偿。

涉及国有农场的，表述为：该批次用地涉及收回××国有农场土地××公顷，拟收回土地的用途、位置、补偿标准、安置途径已告知该农场和所涉及的职工，拟收回土地的现状调查结果已经该农场和所涉及职工确认。收回土地的经济补偿参照征收农民集体土地的补偿标准确定。

不涉及国有土地的，表述为：该批次用地不涉及国有土地。

我镇审查认为，已依法完成土地征收前期工作，风险防控措施和处置预案可行，已按规定履行土地征收报批前期有关程序并出具结论性意见，征地补偿安置符合规定要求，已依法依规完成签订征地补偿安置协议处理工作。

〔使用林地情况〕占用林地已办理审核、占用园地出证明，表述为：该批次用地涉及使用林地××公顷，已经市自然资源局审核

同意使用（××〔××〕××号）；使用园地××公顷，已经核实为非林地。

占用林地、园地均已办理审核，表述为：该批次用地涉及使用林地××公顷、园地××公顷，已经审核同意使用（××〔××〕××号）。

只占园地全出证明，表述为：该批次用地涉及使用园地××公顷，已经核实为非林地。

占用林地、园地部分办理审核，表述为：该批次用地涉及使用林地××公顷、园地××公顷，经认定林地面积为××公顷，已经审核同意使用（××〔××〕××号）。

六、新增建设用地土地有偿使用费筹备情况

普通批次用地情形的：

该批次用地涉及城市（含建制镇）建设用地范围内新增建设用地××公顷，其中：××等别××公顷（对应征收标准为××元/平方米）、……、××等别××公顷（对应征收标准为××元/平方米）；××公顷建设用地需完善手续并补缴新增建设用地土地有偿使用费，其中：××等别××公顷（对应征收标准为××元/平方米）、……、××等别××公顷（对应征收标准为××元/平方米）。该批次用地共计应缴纳新增建设用地土地有偿使用费面积××公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费××万元。我镇承诺在批准用地后按有关规定及时足额缴纳。

涉及复垦情形的：

该批次用地涉及城市（含建制镇）建设用地范围内新增建设用地××公顷，使用复垦指标（或复垦周转指标）安排城镇建设，不

需缴纳新增建设用地土地有偿使用费；××公顷建设用地需完善手续并补缴新增建设用地土地有偿使用费，其中：××等别××公顷、××等别××公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费××万元。我镇承诺在批准用地后按有关规定及时足额缴纳。

七、信访与违法用地处理情况

〔信访处理〕不涉及信访问题的，表述为：该项目不存在涉及土地信访事项。

涉及信访问题的，表述为：××（简要说明信访事项）。我镇进行了认真调查处理，提出了××处理措施（处理具体措施）。目前，信访群众反映的问题已得到妥善解决，信访人表示不再上访。

〔违法用地处理〕不涉及违法用地的，表述为：该批次用地不存在违法用地问题。

涉及违法用地的，表述为：该批次用地存在违法用地问题，涉及违法使用土地××公顷，其中农用地××公顷（耕地××公顷，永久基本农田××公顷）。××（自然资源主管部门）于××年××月××日对该违法用地作出行政处罚决定：××（含处罚决定书编号、罚款金额、缴纳罚款情况、地上建筑物处理情况，已向法院申请强制执行的，注明法院文书编号）。〔涉及责任人的，需补充表述：同时，提出对××（具体人员名称和职务）的处分建议，已依法依规移送××纪检监察机关（或任免机关）追究行政纪律责任。〕（涉嫌犯罪的，需补充表述为：同时，涉嫌违法犯罪追究刑事责任的线索已移送××公安机关继续侦查）。

截至××年××月××日，行政处罚决定已全部落实到位，××纪检监察机关（或任免机关）已对××（责任人）作出××党纪政纪处分，××公安机关已对××立案侦查。

〔**行政复议、诉讼情况**〕不涉及行政复议、诉讼的表述为：该项目至今暂不存在针对“（涉及的不动产权证号或用地批文号）”的具体行政行为所提起的行政复议或者行政诉讼案件。

涉及行政复议、诉讼的表述为：本项目涉及行政复议（或行政诉讼），××（简要说明行政复议、诉讼进展情况）。目前相关行政复议、行政诉讼等问题已妥善处理到位。

鉴此，我镇认为，该宗用地符合有关“三旧”改造涉及“三地”/其他用地办理转用和征收报批条件，拟同意其办理有关用地审批手续。根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）、《广东省人民政府关于将一批省级行政职权事项继续委托各地级以上市实施的决定》（粤府〔2019〕16号）等有关规定，现将有关材料报上，请审批。

××镇人民政府

××年××月××日

建设用地项目呈报材料

“一书三方案”

编制机关（公章）： 中山市自然资源局

主要负责人（签字）：

编 制 时 间： 年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

一、建设用地项目呈报说明书

计量单位：公顷、万元

申请用地单位					
建设用地项目名称					
申请用地总面积			新增建设用地面积		
土地 利用 现状	权 属 地 类	合 计	其 中		
			国有土地	集体土地	
	总计				
	(一)农用地				
	其 中	耕 地			
		其中：基本农			
		园 地			
		其 他 农 用 地			
		林地			
	可调整地类				
(二)建设用地					
(三)未利用地				0.5344	
分批 次城 市 镇 建 设 用 地	拟开发地块名称	地块编号	用地面积	开发用途	

二、农用地转用方案

计量单位：公顷

地 类		转 用 面 积	其 中		
			国有土地		集体土地
农 用 地					
其中：耕地 (含带 K 地类)					
土 地 利 用 总 体 规 划					
符 合 规 划			需 调 整 规 划		
规 划 级 别	国 家 级		规 划 级 别	国 家 级	
	省 级			省 级	
	市 级			市 级	
	县 级			县 级	
	乡 级			乡 级	
农 用 地 转 用 计 划					
拟使用年度计划指标			本项目拟使用计划指标		
本年度计划指标		结转计划指标	农用地		其中：耕地

填表人：

三、补充耕地方案

计量单位：公顷、公斤

占用耕地面积				
含 25 度以上坡耕地		其他情况需补充耕地面积		
补充耕地义务单位				
补充耕地责任单位				
补充耕地费用情况	义务单位缴纳 耕地开垦费总额		平均缴费标准	
	实际补充 耕地总费用		平均费用标准	
补充耕地确认信息 编号				
补充耕地情况				
	需补充情况		已补充情况	
补充耕地数量				
补充水田规模				
补充标准粮食产能				
承诺补充耕地情况				
承诺补充耕地面积	挂钩的土地整治 项目备案号	挂钩补充耕地数量	所在县（市、区）	完成时限

承诺补充水田规模	挂钩的土地整治项目备案号	挂钩水田规模	所在县（市、区）	完成时限
承诺补充标准粮食产能	挂钩的土地整治项目备案号	挂钩标准粮食产能	所在县（市、区）	完成时限

填表人

四、征收土地方案（总）

计量单位：公顷、万元、人

被征收土地		乡（镇）				
涉及的权属单位		社（村）				
权 属 状 况		地类、面积准确，界址清楚，权属无争议				
征 地 补 偿 费 用 标 准	地 类		面 积	前三年平均 年产值	土地补偿费 倍 数	安置补助费 倍 数
	耕	水 田				
		水浇地				
		旱 地				
	地					
	地 类		面 积	费 用 标 准		
	林 地					
	园地					
	坑塘水面					
	其他农用地 （不含养殖水面）					
	可调整坑塘水面					
	建 设 用 地					
	未 利 用 地					

续一:

其它费用	名 称	费 用 标 准		
	青苗补偿费			
	地上附着物补偿费			
征地总费用			征地费用综合标准	
需要安置的农业人口数			需要安置的劳力人数	
征地前人均耕地			征地后人均耕地	
安 置 途 径	货币安置			
	农 业 安 置			
	留 地 安 置			
备 注				

填表人:

征地补偿款预存证明

中山市××年度第×批次城镇建设用地（××建设项目用地）拟征收集体土地_____公顷，征地补偿总额为_____万元（含留用地折算货币补偿款_____万元）。根据《关于试行征地补偿款预存制度的通知》（粤国土资发〔2005〕153号）的规定，征地单位已将所需的征地补偿款足额预存到征地补偿款专户，可以确保征地补偿款及时足额兑现。我镇承诺，征收土地获得批准后，将根据经批准的征地补偿安置方案依法拨付给被征地单位和农户。

_____（镇街政府）

年 月 日

已收齐征地补偿款的证明

中山市××年度第×批次城镇建设用地（××建设项目用地）
拟征收我村集体土地_____公顷，征地补偿总额为_____万元
（含留用地折算货币补偿_____万元）。目前，我社已全额收
齐该批次（或项目）用地的征地补偿预付款。

附件：征地补偿预付款收据

经济合作社/经济联合社（集体土地所有权人）（盖章）

法人代表：（签名）

年 月 日

关于留用地折算货币补偿的证明

中山市××年度第×批次城镇建设用地（××建设项目用地）需征收我社集体土地××公顷。根据《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）和《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定，××镇政府应按实际征收土地面积的××%比例给我村集体安排留用地××公顷，作为我村集体用于发展生产的建设用地。经召开村民代表大会（或村民大会）讨论同意，我社选择将留用地折算成货币补偿，补偿标准为××万元/公顷，补偿总额为××万元。上述留用地折算货币补偿款已全额预付（留用地折算货币补偿款已预存的，表述为：上述留用地折算货币补偿款已足额预存到征地预存款专户，用地批准后连同征地补偿款一并支付给我社）。

特此证明。

经济合作社/经济联合社（集体土地所有权人）（盖章）

法人代表：（签名）

年 月 日

留用地安置方案

根据《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）和《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定，制定中山市××年度第×批次城镇建设用地（××建设项目用地）留用地安置方案如下：

一、留用地安置面积

中山市××年度第×批次城镇建设用地（××建设项目用地）拟实际征收农民集体所有土地××公顷，其中××镇××村（或社）××公顷，××镇××村（或社）××公顷，……。该批次（或项目）留用地按实际征收土地面积的××%比例安排，总面积××公顷，其中××镇××村（或社）××公顷，××镇××村（或社）××公顷，……。

二、留用地选址位置

留用地在被征地村集体所属土地范围内安排（或表述为：留用地实行集中安置），其中××镇××村××经济合作社留用地选址于××镇××村××地段（土名）；××镇××村××经济合作社留用地选址于××镇××村××地段（土名）；……，在××批次用地内一并报批。留用地

现状地类为农用地××公顷（耕地××公顷、园地××公顷、林地××公顷、养殖水面××公顷、其他农用地××公顷），建设用地××公顷，未利用地××公顷。

三、留用地规划用途

根据土地利用总体规划和城乡规划，××镇××村××经济联合社/经济合作社留用地规划为××（如工业、商业等）用途，××镇××村××经济合作社留用地规划为××（如工业、商业等）用途，××镇××村××经济合作社留用地规划为××（如工业、商业等）用途，……。

四、留用地手续办理及费用

留用地保留为集体土地的表述为：该批次（或项目）留用地依法转为集体建设用地，办理转为集体建设用地手续的相关费用纳入征地成本，由用地单位承担。

留用地征为国有且支付征地补偿款的表述为：该批次（或项目）留用地依法转为建设用地并办理征收土地手续，征地补偿标准按本批次（项目）政府实际征收土地的补偿标准执行（其中耕地××万元/公顷、园地××万元/公顷、林地××万元/公顷、养殖水面××万元/公顷、其他农用地××万元/公顷、建设用地××万元/公顷、未利用地××万元/公顷），办理转为建设用地和征收土地手续的相关费用亦纳入征地成本，由用地单位承担。

留用地征为国有但不实际支付征地补偿款的表述为：该批次（或项目）留用地依法转为建设用地并办理征收土地手续，用于支持村

集体发展壮大集体经济，不需实际支付征地补偿款，办理转为建设用地和征收土地手续的相关费用纳入征地成本，由用地单位承担。

××镇人民政府

年 月 日

同意留用地安置方案的证明

中山市××年度第×批次城镇建设用地（××建设项目用地）需征收我社集体土地××公顷。根据《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）和《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）的规定，××镇人民政府已制定留用地安置方案，拟按实际征收土地面积的××%比例给我村安排××公顷留用地，并与××批次（项目）用地一并报批。该留用地依法转为集体建设用地，用途为××（如工业、商业等），办理转为建设用地手续的相关费用纳入征地成本，由用地单位承担。〔或表述为：该留用地依法征为国有建设用地，征地补偿标准与本批次/项目实际征收土地的补偿标准一致（或不需实际支付征地补偿款），用途为××（如工业、商业等），办理转为建设用地和土地征收手续的相关费用纳入征地成本，由用地单位承担〕。经召开村民代表大会（或村民大会）集体研究，我社同意该留用地安置方案。

经济合作社/经济联合社（集体土地所有权人）（盖章）

法人代表：（签名）

年 月 日

建设拟征（占）用土地权属情况汇总表						
项目名称：					土地所在地：中山市××镇	单位：公顷
序 号	权属性质	土地权利人	集体土地所有权证号	宗地号	宗地土地 总面积	拟征（占） 土地面积
面积合计						
填表人：						单位盖章：
						盖章日期：

中山市自然资源局第××分局“三旧”改造项目用地报批呈批表（模板）

								单位：公顷				
序号	项目名称	申报用地情况					指标来源	拟申报用途	审批权			
		申报用地总面积	农用地转用面积		完善使用建设用地面积	使用未利用地面积						
				其中耕地面积 (含可调整地类)								
1	××“三旧”改造项目	××	××	××	××	××	××	工业	省委托市审批			
合计		××	/	/	××	××	××	工业	省委托市审批			
中山市自然资源局第××分局 经办股室意见		××“三旧”改造项目，位于××镇××路××号，本次报批土地面积为××平方米（折合××公顷），用地图纸编号为××。经审核，该用地符合土地利用总体规划和城乡规划，符合“三地”要求，已落实用地计划指标。本次用地报批符合《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的报批要求，拟同意报批。										
		经办人：			审核人：			日期：				
中山市自然资源局第××分局 负责人意见		符合有关报批要求，同意报批。										
			负责人：					日期：				
经办人：					联系电话：							

关于明确国有建设用地使用权转让开发投资进度核算有关事项的补充通知

中山自然资利用〔2022〕192号

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：

为确保土地及时开发利用，加快项目用地落地建设，经市政府同意，我局在《中山市自然资源局关于明确国有建设用地使用权转让开发投资进度核算有关事项的通知》（中山自然资函〔2020〕393号，下简称《通知》）基础上，补充通知如下：

一、增加土地转让不再审核开发投资进度的情形

除《通知》规定的土地转让不再审核开发投资进度的六种情况，增加以下三种情形：

（一）境外（国外、港澳台地区等）企业因开发需要在我市注册成立全资公司（股权份额与土地使用权份额一致），将土地作价入股到全资公司名下（需承诺开发投资进度达到25%前股权不变更）。

（二）市外企业因开发需要在我市注册成立全资公司（股权份额与土地使用权份额一致），将土地作价入股到全资公司名下（需承诺开发投资进度达到25%前股权不变更）。

（三）个体工商户将名下土地使用权转让至转型升级企

业（需承诺开发投资进度达到 25%前股权不变更）。

二、强化土地使用权转让联合监管工作

在提高土地资源配置效率的同时，须严格做好土地使用权转让的联合监管：

（一）市场监管部门加强涉地股权变更监管工作。

（二）农业农村部门做好农村集体名下土地使用权转让监管工作，保持农村社会稳定，保障农民和农村集体经济组织的土地资产权益。

（三）各镇街政府做好土地使用权转让后的开工、竣工监管工作，动态监测项目建设情况，督促土地使用权人及时开发利用土地。

中山市自然资源局

2022 年 7 月 20 日

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搬迁补偿价格评估工作指引》的通知

中山工改发〔2022〕11号

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搬迁补偿价格评估工作指引》印发给你们，请认真贯彻执行。

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022年7月25日

中山市村镇低效工业园改造升级项目搬迁 补偿价格评估工作指引

为规范我市村镇低效工业园改造升级项目（下称“工改”项目）搬迁补偿价格评估工作，确保评估的客观公正，保障相关权利人合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国资产评估法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》《城镇土地估价规程》《房地产估价机构管理办法》《房地产估价规范》和《资产评估执业准则》等有关规定，结合我市实际，制定本工作指引。

一、适用范围

本市范围内以征收集体土地、收回国有土地使用权等政府整备改造方式实施的“工改”项目，其搬迁补偿的价格评估、评估结果的异议处理以及对评估机构、评估专业人员（包括评估师、其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员）的管理等，适用本工作指引。

二、责任分工

（一）市村镇低效工业园改造升级工作指挥部办公室（下称市工改办）负责统筹推进全市“工改”项目搬迁补偿价格评估工作，包括但不限于组建并更新中山市村镇低效工业园改造升级项目搬迁补偿价格评估机构储备名单（下称评估机构储备名单）、指导各镇人民政府（管理委员会、街道

办事处）（下称镇街政府）选定评估机构、会同相关行政主管部门加强对评估机构及评估专业人员的管理等。

（二）市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局负责配合市工改办组建并更新评估机构储备名单、指导评估机构开展搬迁补偿的价格评估、指导组织评估报告的异议处理、配合市工改办加强对评估机构及评估专业人员的管理等。

（三）镇街政府负责具体实施本辖区范围内“工改”项目搬迁补偿价格评估工作，包括但不限于协助被征收人协商选定或组织随机等方式选定评估机构、签订评估委托合同、调查核实评估对象的权属等情况、管理存档评估档案、监督评估机构的履约情况等。

三、评估机构储备名单

（一）准入条件

市工改办牵头会同市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局负责组建评估机构储备名单。评估机构符合以下条件的，可自愿申请进入评估机构储备名单：

1.土地评估机构须持有有效的省级自然资源管理部门出具的土地评估机构备案证明文书；

2.房地产评估机构须已依法取得三级（不含暂定期）或以上房地产评估机构备案证明；

3.资产评估机构须已依法取得资产评估备案证明文书；

4.无明显违法、违规经营记录。

（二）组建流程

市工改办定期发布组建评估机构储备名单的公告，符合条件的评估机构自愿向市工改办提出申请。市工改办牵头会同市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局，综合考虑评估机构的业绩、经验等因素后确定是否纳入评估机构储备名单。评估机构储备名单由市工改办负责公布，并实行动态更新。

四、评估流程

（一）选定评估机构

镇街政府及被征收人选定评估机构，并由镇街政府与评估机构签订具体项目的评估委托合同，鼓励优先在评估机构储备名单中选定。具体选定方式如下：

1.协商选定。若改造项目范围内 1/2 以上（含本数）被征收人共同选定同一家具备相应资质评估机构的，视为协商选定成功。

2.随机选定。协商选定不成的，由镇街政府按照随机等方式确定；改造项目范围内只有一个被征收人的，由镇街政府按照国家、省、市相关规定与被征收人协商，协商不成的，按照随机等方式确定；随机等方式选定时若镇街政府使用财政性资金进行采购的，应依法实行政府采购。

改造项目范围以镇街政府的划定范围为准，但最小应为一个改造方案对应的项目范围。

（二）组织价格评估

评估机构应当根据委托合同内容，严格按照土地、房地产及资产评估有关规范开展评估工作，将最终评估报告交给镇街政府，再由镇街政府转达被征收人。

（三）评估报告异议处理

1.镇街政府或被征收人对评估报告有疑问的，评估机构应当作出解释和说明，需修改评估报告的应当及时修正。

2.镇街政府或被征收人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，书面向评估机构申请复核评估，评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。经复核改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；经复核不改变原评估结果的，评估机构应当书面告知复核申请人。

3.镇街政府或被征收人对复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，书面向评估专家委员会申请鉴定。相关申请方式、鉴定费用标准具体参照我市公益性建设项目征地补偿有关规定执行。

（四）评估档案管理

评估机构应在评估业务结束后协助镇街政府将下列材料及评估报告（含技术报告）整理存档：1.评估机构选定的相关材料；2.评估委托合同；3.评估对象的产权证明材料及有关房屋、土地、资产等基本情况的证明材料；4.评估对象的实地查勘记录、照片等材料；5.确定评估结果的有关系数、

参数等证明材料；6.评估报告（含技术报告）；7.其他涉及评估项目的必要材料。

五、评估机构及评估专业人员的管理

（一）违法违规行为的处理

市工改办会同市自然资源局、市住房城乡建设局、市财政局等行政主管部门加强对评估机构及评估专业人员的管理。经核实存在相关违法违规行为的，按照《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《关于加强土地价格评估工作有关问题的通知》等有关规定予以处理；镇街政府在选定评估机构时，评估机构应承诺如存在以下不良行为的，自愿退出并不再参与我市“工改”项目搬迁补偿评估。

1.土地评估机构存在《关于加强土地价格评估工作有关问题的通知》规定的下列行为之一的，视为不良行为：

（1）恶意压价、行贿、诋毁排挤等扰乱正常市场秩序的不正当竞争行为；

（2）迎合委托方出具失实估价报告的；

（3）执业过程中弄虚作假，编造虚假案例、数据或土地估价报告存在重大差错的；

（4）利用执业便利谋取不正当利益，以任何方式接受委托方或向委托方索取好处的；

（5）违反土地市场及招投标管理规定，造成恶劣社会影响的其他行为。

2.房地产评估机构存在《房地产估价机构管理办法》规定的下列行为之一的，视为不良行为：

（1）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；

（2）超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；

（3）以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

（4）违反房地产估价规范和标准；

（5）出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

（6）擅自设立分支机构；

（7）未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；

（8）法律、法规禁止的其他行为。

3.资产评估机构存在《中华人民共和国资产评估法》规定的下列行为之一的，视为不良行为：

（1）利用开展业务之便，谋取不正当利益；

（2）允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务；

（3）以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务；

（4）受理与自身有利害关系业务；

（5）分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估；

- (6) 出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告;
- (7) 聘用或者指定不符合本法规定的人员从事评估业务;
- (8) 违反法律、行政法规的其他行为。

4.资产评估专业人员存在《中华人民共和国资产评估法》规定的下列行为之一的，视为不良行为：

- (1) 私自接受委托从事业务、收取费用的；
- (2) 同时在两个以上评估机构从事业务的；
- (3) 采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务的；
- (4) 允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务的；
- (5) 签署本人未承办业务的评估报告或者有重大遗漏的评估报告的；
- (6) 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的。

土地、房地产评估专业人员不良行为的认定，参照上述第（4）款情形确认。

（二）移出评估机构储备名单

已纳入评估机构储备名单的评估机构，存在不良行为或在接受镇街政府委托期间出现以下情形之一的，市工改办可视情况将其从评估机构储备名单中移除：

- 1.未依照约定及时出具评估报告次数累计达 3 次的；

2.评估报告经审查或鉴定存在重大技术问题而被出具否定采用的意见次数累计达 2 次的；

3.拒不按评估专家委员会鉴定意见修改评估报告的；

4.接受评估委托后无正当理由拒绝完成土地、房地产或资产评估工作的；

5.经市工改办认定的其他违约情形。

（三）履行保密义务

评估机构及评估专业人员对在评估过程中从镇街政府或其他政府单位获取的土地信息、项目信息、权利人信息或委托合同约定应保密的内容等有保密的义务，不得以任何方式泄露评估过程获取的商业信息，不得与其他相关利益方私下接触。

六、重点评估要求

（一）镇街政府必须按照市有关政策规定开展委托评估工作，调查、核实评估对象的权属等情况，提供给评估机构作为评估依据；防止各类评估违法违规行为，包括但不限于先确定补偿价格再授意评估机构或评估专业人员进行评估、突破现行搬迁补偿政策法规擅自增加不可预见费等评估项目等。

（二）鼓励镇街政府通过购买专业服务的方式，聘请技术监理单位负责对评估机构开展评估时进行技术监理；或选取多家评估机构对同一改造项目进行评估，并明确评估结果发生差异时的处理办法。

（三）评估单位及评估专业人员应当确保选用案例的真实性和可比性，确定修正系数、调整幅度、成新率等应当依据充分，严禁未经现场勘察直接评估及虚构交易案例。除严格按照各项规定开展评估外，还须结合以下技术参考意见开展相关工作：

1. “工改”项目搬迁补偿涉及的评估，应区分不同评估对象类型，按照相应技术规范的要求出具评估报告。评估对象类型包括土地的，应单独出具土地评估报告。

2.对同一个项目内的评估对象，其评估价值时点应当一致；对同一个项目内的相同类型的评估对象，应当采用相同的方法、标准进行评估，如期日修正、利润率取值、开发周期、建筑物建造成本、不同评估方法的权重选取等。

3.评估报告的使用期限一般为一年，如评估报告中的各项假设前提未有重大变化的，经征询评估机构无意见后，镇街政府可以使用至货币补偿或产权调换完毕止。

本工作指引由市工改办负责解释，自印发之日起实施，有效期至2025年12月31日，未尽事宜参照我市公益性建设项目征地补偿有关规定执行。

关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑完善产权手续操作指引》的通知

中山工改发〔2022〕14号

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工业类建筑完善产权手续操作指引》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022年8月23日

中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑 完善产权手续操作指引

为切实推进我市村镇低效工业园改造升级，妥善处理工业类建筑土地、工程建设、不动产登记等问题，进一步推动我市产业快速升级，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》等规定，结合我市实际，制定本操作指引。

一、适用范围

（一）适用对象

村镇低效工业园改造升级用地上拟保留、未进行产权登记的工业类建筑可以按照本指引完善用地、规划、建设、不动产登记等手续。

（二）基本条件

申请完善产权手续的工业类建筑应同时符合以下条件：

1. 建筑所在地块拟实施“三旧”改造，且符合以下条件：
 - （1）建筑所在地块已纳入省“三旧”改造标图入库范围；
 - （2）项目拟采用非全面改造的方式实施；如涉及完善用地手续的，新建建筑面积应达地块可建建筑面积 50%以上；
 - （3）属“工改工”改造项目。

2. 现状或整改后的建筑符合相关规划要求，包括：

（1）经批准的土地利用总体规划或城市、镇总体规划（或者经批准的国土空间总体规划）；

（2）各类专项规划；

（3）所在地块控制性详细规划、村庄规划或改造单元规划；

（4）符合永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、工业用地保护线等规划管控要求。

3. 建筑产权应完善至项目土地使用权人名下。

4. 已按《工业建筑可靠性鉴定标准》（GB50144-2019）规定要求，编制完成房屋安全鉴定方案。

5. 建筑及其所在地块权属没有争议，且未被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利。

（三）不适用情况

有下列情形之一的建筑，不适用本指引：

1. 不符合省“三旧”改造政策有关完善建设用地手续或供地条件的；

2. 属于《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《广东省城乡规划条例》第八十条规定的“无法采取改正措施消除影响”情形的。

二、申请和预审流程

（一）申请人。自主改造的，申请人为项目改造主体；合作

改造或政府整备改造的，申请人应与项目改造方案申报主体一致。

（二）申请流程和材料。申请人应将工业类建筑完善产权手续申请内容纳入改造方案中一并报审。申请人应在改造方案编制中增加完善建筑产权相关内容，包括拟保留建筑物的建设时间、规模、现状用途、规划符合性、权属关系、社会经济效益、保留建筑的理由等相关内容。改造方案附件材料应包括建筑设计方案、建筑整改方案、房屋安全鉴定方案（详见附件1）。项目拟编制项目前期策划方案的，应将拟完善建筑产权相关内容纳入项目前期策划方案。

（三）预审流程。预审部门主要包括市自然资源部门和市住房城乡建设部门，根据项目实际情况可增加其他相关部门参加。部门联审过程中，各相关部门应对其责任内容要点（详见附件2）开展审核，并给予“通过”“不通过”“调整或补充资料后重审”的审核意见。审核意见为“不通过”的，须提出相关依据；审核意见为“调整或补充资料后重审”的，须明确相应整改措施。各相关部门主要审核责任如下：

1. 市自然资源部门负责审核是否属于“无法采取改正措施消除影响的”情形、是否符合完善建设用地手续或供地相关政策、现状或整改后是否符合相关规划要求、标图入库情况、改造类型、改造类别、权属是否存在争议、是否存在司法查封情况；

2. 市住房城乡建设部门负责审核房屋安全鉴定方案及建筑整改方案;

3. 其他相关部门依据职能审核相关内容要点。

所有要点审核意见均为“通过”的,视为通过完善建筑产权预审;审核意见中不含“不通过”但含“调整或补充资料后重审”的,申请人应按要求调整或补充相关资料后重新报审;任一要点审核意见为“不通过”的,视为完善建筑产权预审不通过,原拟完善产权的建筑不予保留,项目应调整为全部拆除重建实施(全面改造)。

经预审同意完善建筑产权手续的,改造方案批复中增加“同意改造主体按流程开展完善 XXXX 建筑产权手续工作”相关内容。

(四) 预审结果应用。涉及完善用地手续的,改造项目依据改造方案批复可保留相应建筑物。涉及完善建筑手续的,应凭改造方案批复按规定开展相关工作,包括自行整改,进行违法建设等行政处罚,依次完善规划、消防、防雷、人防、排水接驳、竣工验收备案、不动产权登记等手续。改造主体应在改造方案批复有效期内完成保留建筑产权完善手续,逾期未完善的,完善建筑产权手续预审意见与改造方案批复同步失效。

三、规费和罚款标准

(一) 建设工程所涉及的防空地下室易地建设费、城市、村

镇基础设施配套费以及税费等，按现行规定收取。

（二）建设工程涉及行政处罚的，按相关法律法规和执法流程执行，涉及罚款的，相应标准如下：

1. 对于未取得合法建设用地手续的违法用地行为，违法用地发生在 1987 年至 1998 年的，市自然资源部门按照 5 元/平方米的标准罚款处理；违法用地发生在 1999 年至 2009 年的，市自然资源部门按照占用农用地 20 元/平方米、占用农用地以外土地 10 元/平方米的标准罚款处理。

2. 对于未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为，由市城市管理和综合执法部门（或属地镇街）处建设工程造价 5%以上 10%以下的罚款，具体根据城市管理和综合执法部门行政处罚自由裁量量化标准确定。

3. 对于未组织竣工验收或验收不合格擅自交付使用的违法行为，由市城市管理和综合执法部门（或属地镇街）处工程合同价款 2%以上 4%以下的罚款。

4. 对于下列违法行为，由市城市管理和综合执法部门（或属地镇街）处三万元以上三十万元以下罚款：

（1）应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的；

（2）依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或

者消防验收不合格，擅自投入使用的。

5. 对于未按《中华人民共和国消防法》规定在验收后报市住房城乡建设部门（或属地镇街）备案的违法行为，由市城市管理和综合执法部门（或属地镇街）处五千元以下罚款。

四、完善用地手续

需要完善用地手续的，保留建筑所在地块按《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》相关流程完善用地手续，并按规定供地后，由改造主体办理不动产登记。

五、完善工程建设手续

完善工程建设手续，改造主体须依次办理以下手续（其中第（二）至（四）点可并行办理）：

（一）完善规划报建及规划验收手续。改造主体根据实际情况向市自然资源部门申请《建设工程规划许可证》核发（简称规划报建）、建设工程规划条件核实（简称规划验收），市自然资源部门受理办结后出具《建设工程规划许可证》《建设工程规划条件核实确认书》。保留建筑所在地块可结合项目实际，分期办理规划报建和规划验收。

申请规划报建所需材料包括：

1. 业务申请表；
2. 不动产权证书（土地证）及附图；
3. 土地使用权出让合同书；

4. 建设工程设计方案图、电子报批资料;
5. 违反《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等法律法规的, 应提供相关《行政处罚决定书》及结案证明;
6. 已报建的, 提供原报建资料(加建及变更时需提供);
7. 申请人身份证明文件。

申请规划验收所需材料包括:

1. 业务申请表;
2. 竣工测量图及电子文件;
3. 批准的报建施工图;
4. 申请人身份证明文件。

(二) 完善消防手续。对于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住建部令第 51 号)第十四条范围的特殊建设工程, 由改造主体向市住房城乡建设部门(或属地镇街)申请开展特殊建设工程消防设计审查和消防验收工作, 市住房城乡建设部门(或属地镇街)受理办结后出具《特殊建设工程消防设计审查意见书》和《特殊建设工程消防验收意见书》; 对于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》(住建部令第 51 号)第十四条范围以外的其他建设工程, 由改造主体向市住房城乡建设部门(或属地镇街)申请建设工程消防验收备案, 市住房城乡建设部门(或属地镇街)受理办结后出具《建设工程消防验收备案凭证》。

申请特殊建设工程消防设计审查所需材料包括:

1. 特殊建设工程消防设计审查申请表;
2. 建设工程规划许可证;
3. 特殊消防设计文件;
4. 施工图设计文件审查合格书面结论意见;
5. 违反《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律法规的, 应提供相关《行政处罚决定书》。

申请特殊建设工程消防验收所需材料包括:

1. 特殊建设工程消防验收申请表;
2. 工程竣工验收报告, 未能提供工程竣工验收报告的, 应提供合格的安全鉴定报告, 以及消防安全检测、评估报告;
3. 涉及消防的建设工程竣工图纸。

申请建设工程消防验收备案所需材料包括:

1. 建设工程消防验收备案表;
2. 工程竣工验收报告, 未能提供工程竣工验收报告的, 应提供合格的安全鉴定报告, 以及消防安全检测、评估报告;
3. 涉及消防的建设工程竣工图纸;
4. 违反《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》等法律法规的, 应提供相关《行政处罚决定书》。

(三) 完善防雷手续。对于无需开展雷电防护装置整改或不属于《雷电防护装置设计审核和竣工验收规定》(中国气象局令第37号)第四条范围的建筑, 改造主体凭具备雷电防护装置检

测资质的检测单位出具的检测合格结果，向市住房城乡建设部门（或属地镇街）申请竣工验收备案。对于须开展实质性整改措施完善建筑雷电防护功能的，且属于《雷电防护装置设计审核和竣工验收规定》（中国气象局令第37号）第四条范围的，改造主体应先向市气象部门申请办理雷电防护装置设计审核，凭经审核通过的雷电防护装置设计方案开展建筑雷电防护装置整改，整改完成后再向市气象部门申请雷电防护装置竣工验收，市气象部门受理办结后出具《防雷装置验收意见书》。

申请雷电防护装置设计审核所需材料包括：

1. 雷电防护装置设计审核申请表；
2. 雷电防护装置设计说明书和设计图纸；
3. 设计中所采用的防雷产品相关说明。

申请雷电防护装置竣工验收所需材料包括：

1. 雷电防护装置竣工验收申请表；
2. 雷电防护装置竣工图纸等技术资料；
3. 防雷产品出厂合格证和安装记录（告知承诺）。

（四）完善排水接驳手续。改造主体向市水务部门（或属地镇街）依次申请自建排水设施与公共排水设施接驳设计审查和自建排水设施与公共排水设施接驳隐蔽验收，市水务部门（或属地镇街）受理办结后出具《自建排水设施与公共排水设施接驳设计审查确认书》和《自建排水设施与公共排水设施接驳隐蔽验收确

认书》。

申请自建排水设施与公共排水设施接驳设计审查所需材料包括：

1. 自建排水设施与公共排水设施接驳设计审查申请表；
2. 室外排水总图（加盖审图机构审查合格章）及与纸质室外排水总图一致的 AutoCAD 电子图（刻录光盘）；
3. 自建排水设施与公共排水设施接驳设计技术审查意见书；
4. 申请人身份证明文件。

申请自建排水设施与公共排水设施接驳隐蔽验收所需材料包括：

1. 自建排水设施与公共排水设施接驳隐蔽验收申请表；
2. 自建排水设施与公共排水设施接驳隐蔽验收技术审查意见书；
3. 申请人身份证明文件。

（五）完善竣工验收备案手续。改造主体向市住房城乡建设部门（或属地镇街）申请“五无”（无规划、无资质设计、无报建、无资质施工、无安全质量监督）项目竣工验收备案，市住房城乡建设部门（或属地镇街）受理办结后出具《工程竣工验收备案表》。

申请竣工验收备案所需材料包括：

1. 竣工验收备案申报表；

2. 竣工验收时间证明（建设单位无需提供，镇街住房城乡建设部门调查出具），未竣工验收投入使用处罚决定书（2001年6月1日前的“五无”工程或限额以下工程无需提供）、房屋安全鉴定报告；

3. 规划、消防、人防、排水隐蔽接驳、档案等各专项验收文件；

4. 防雷装置验收文件。

六、完善建筑不动产登记手续

已完善上述土地和工程建设手续后，改造主体可向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记或集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记，不动产登记机构受理办结后出具《不动产权证书》。

申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记所需材料包括：

1. 不动产登记申请表；
2. 不动产权证书（土地）；
3. 建设工程符合规划的材料；
4. 房屋已经竣工的材料；
5. 不动产调查或测绘报告；
6. 申请人身份证明文件。

申请集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权首次登记

所需材料包括：

1. 不动产登记申请书；
2. 不动产权证书（土地）；
3. 建设工程符合规划的材料；
4. 房屋已经竣工的材料；
5. 不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图以及宗地界址点坐标等材料；
6. 申请人身份证明文件。

七、监督管理

（一）落实协议监管制度。属地镇街应与改造主体签订项目监管协议，明确项目改造完成后的产业类型、准入条件、产值、税收等指标，以及相应违约赔偿条款。对采用局部改造方式实施的项目，监管协议还应当明确保留建筑以外部分用地未动工的，改造主体不得申请办理保留建筑的不动产登记手续。

（二）从严实行失信惩戒。对完善产权手续过程中，改造主体存在恶意串通、弄虚作假、欺诈造假等行为的，有关职能部门应当依据《广东省社会信用条例》、全国失信惩戒措施基础清单和省、市失信惩戒措施补充清单将其列入失信名单并采取相应失信惩戒措施。

（三）依法查处违规行为。对于存在恶意串通、弄虚作假、欺诈造假等问题的项目，未取得相关行政许可的，相关职能部门

停止办理许可手续；已取得行政许可的，由作出行政许可决定的行政机关依法撤销行政许可，依法追究 responsibility。未取得不动产权证的，不动产登记机构停止办理不动产登记手续；已取得不动产权证的，不动产登记机构依据有权机关的法律文书依法撤销相应不动产登记。

八、其他事项

本操作指引自发布之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日。执行期间，如遇有关法律法规、政策调整，遵照有关法律法规、政策执行。

- 附件：1.中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑完善
产权手续预审主要材料清单
- 2.中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑完善
产权手续预审主要审核要点

附件 1

中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑 完善产权手续预审主要材料清单

序号	材料名称	备注
1	建筑设计方案	建筑设计方案应为项目的整体方案，内容包括保留和新建部分，方案深度应符合规划报建要求，涉及分期建设的应明确分期情况且保留部分建筑原则上包含在首期建设内容中。
2	建筑整改方案	内容包括建筑现状概括、规划符合性现状及整改内容、结构安全现状及整改内容、消防安全现状及整改内容、建筑防雷现状及整改内容、建筑排水接驳现状及整改内容等，附件应包括符合规范标准的设计图纸。若无实质性整改内容，可只描述建筑现状情况。
3	房屋安全检测 鉴定方案	应按《工业建筑可靠性鉴定标准》(GB50144-2019)规定编制房屋安全鉴定方案。如处理过程中需要加固补强的，施工质量和质保资料应执行《建筑结构加固工程施工质量验收规范》(GB50550-2010)》规定。

注：①在改造方案原有申报材料基础上额外增加上述材料。

②可根据项目实际情况需求合理增加其他材料。

中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑 完善产权手续预审主要审核要点

序号	审核要点	审核依据	具体要求	责任部门
1	标图入库	改造方案	已标图入库。	市自然资源部门
2	改造类型	改造方案	项目拟采用非全面改造的方式实施，如涉及完善用地手续的，新建建筑面积应达地块可建建筑面积 50%以上。	市自然资源部门
3	改造类别	改造方案	属“工改工”改造项目。	市自然资源部门
4	是否符合完善建设用地手续或供地条件	改造方案	符合省“三旧”改造政策有关完善建设用地手续或供地条件。	市自然资源部门
5	是否属于“无法采取改正措施消除影响的”情形	建筑设计方案 建筑整改方案	不属于《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条及《广东省城乡规划条例》第八十条规定的“无法采取改正措施消除影响的”情形。	市自然资源部门
6	规划符合性	建筑设计方案 建筑整改方案	现状或整改后未违反（1）经批准的土地利用总体规划或城市、镇总体规划（或者经批准的国土空间总体规划）；（2）各类专项规划；（3）所在地块控制性详细规划、村庄规划或改造单元规划；（4）符合永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、工业用地保护线等规划管控要求。	市自然资源部门
7	房屋安全	房屋安全鉴定方案	应按《工业建筑可靠性鉴定标准》(GB50144-2019)规定的内容和数量进行编制房屋安全鉴定方案。如处理过程中需要加固补强的，施工质量和质保资料应执行《建筑结构加固工程施工质量验收规范》(GB50550-2010)规定。	市住房城乡建设部门
8		建筑整改方案	建筑现状或整改后符合相关房屋安全要求。	市住房城乡建设部门
9	司法查封情况	由市自然资源部门提供	没有被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利。	市自然资源部门

关于印发《中山市旧厂房改造升级项目签订搬迁补偿协议形成单一主体归宗土地操作指引》的函

中山自然资函〔2022〕1106号

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：

为更好指导我市旧厂房改造升级单一主体归宗项目，根据《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》（粤府〔2019〕71号）、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）、《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）及《中山市城市更新管理办法》等文件规定，我局制定了《中山市旧厂房改造升级项目签订搬迁补偿协议形成单一主体归宗土地操作指引》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：中山市旧厂房改造升级项目签订搬迁补偿协议形成单一主体归宗土地操作指引

中山市自然资源局

2022 年 11 月 19 日

中山市旧厂房改造升级项目签订搬迁补偿协议形成单一主体归宗土地操作指引

一、改造情形

签订搬迁补偿协议形成单一主体归宗土地是指：通过签订搬迁补偿协议方式，将符合“三旧”改造条件的两个及以上不同物权主体的国有工业建设用地的房地产相关权益转移到单一主体，注销原权利人不动产登记，按照国土空间规划（控制性详细规划）功能以协议出让方式供地到单一主体名下实施“三旧”改造。

二、地块要求

（一）归宗的土地为两个及以上不同物权主体的国有工业建设用地，须为取得国有性质不动产权证的工业土地，或已办理用地手续将土地性质转为国有土地性质、规划用途为工业的土地。政府征收、收回（收储）的土地，不可纳入单一主体归宗范围。

（二）归宗宗地有接触点；或归宗宗地间隔道路、沟渠、河流、绿地等地物，但不得间隔其他宗地，且被地物隔开的单独宗地要达到 10 亩以上，或者虽不足 10 亩，但其周边用地用途与拟改造用途不符或者不符合“三旧”改造条件难以整合的。

（三）土地权属清晰、无争议，不涉及司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地使用权；涉及已办理土地使用权抵押、地役权登记的地块，需先行办理注销土地抵押权、地役权登记的相关手续；

（四）涉及土壤污染联动监管的地块，须按照土壤污染防治有关要求，按规定落实土壤污染状况调查、风险评估、治理修复等工作。

（五）涉及村集体土地通过自愿转为国有建设用地的，视为1宗土地，且须通过公开方式遴选实施改造的同一单一主体。

（六）整合涉及的“三地”，或者按其他政策办理手续的“夹缝地”等，均不计入整合归宗用地数量。

三、保留建筑物要求

保留建筑物已办理不动产登记的，改造方案须明确不动产的归属、坐落、土地房产面积、界址、土地房产用途、图纸编号、房屋已符合相关规划条件和已竣工、并可安全交付使用等内容。在土地供应办理不动产登记时，凭经批复的改造方案、图纸等材料同步办理房产登记到单一主体名下；保留建筑物未办理不动产登记的，在土地供应后，由单一主体按照《中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑完善产权手续操作指引》办理房产手续。

四、一般实施流程

（一）单一主体与归宗土地原权利人协商一致，签订搬迁补偿协议（或意向协议）。

（二）镇街政府按程序申报改造方案，市自然资源局审核，市政府批复改造方案。

（三）单一主体按照搬迁补偿协议落实相关事项。

（四）归宗土地原权利人凭改造方案及批复文件，按程序向市自然资源局提出注销不动产权申请，市自然资源局审批注

销不动产权证。

（五）镇街政府凭改造方案及批复、落实补偿情况说明，以及协议出让业务需提供的材料，按照国土空间规划（控制性详细规划）功能按程序向市自然资源局申请办理国有建设用地协议出让手续。

（六）市自然资源局审核出让方案，按程序报市政府批准，市政府批准出让方案。

（七）市自然资源局与单一主体签订出让合同，办理不动产登记。

（八）单一主体实施改造。

五、地价计收

单一主体归宗改造协议出让供地，地价计收按照《关于印发中山市城市更新项目土地出让价款计收规则的通知》（中山更新发〔2020〕76号）规定执行。

关于进一步加强中山市土地估价管理的通知

中山自然资利用〔2022〕338号

各相关评估机构：

为规范土地估价活动，预防土地估价领域违法违纪行为，实现土地估价结果的客观、真实，促进我市土地估价行业健康有序发展。依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国资产评估法》《关于贯彻落实<资产评估法>进一步规范我省土地估价管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2017〕9号）和《中国土地估价师协会技术审裁指引》等法律法规及政策要求，现就加强我市土地估价管理通知如下：

一、土地估价机构执业规范

土地估价机构要规范执业行为，严格遵守各项法律法规和技术规程，合理收取评估费用，不得利用恶性压价等不正当手段进行竞争，切实维护土地估价市场良好秩序。土地估价机构不得承接与自身有利害关系业务，不得分别接受利益冲突双方对同一估价对象相同事项进行评估的委托。对评估机构违反《资产评估法》的行为，将依法处置并抄告相关不动产登记与估价专业人员协会。

二、从业人员职业道德建设

土地估价从业人员要遵守执业行为准则，提高职业道德和职业素养，保持科学严谨、实事求是的工作作风，独立、客观、

公正执业，拒绝委托人或者其他组织、个人对评估行为和评估结果的非法干预，不得因个人主观偏见影响分析、判断的客观性。在评估工作开展中按规定需要回避的须主动提出回避申请，提交回避事项的说明材料。

三、土地估价质量管理

土地估价机构和土地估价从业人员应开展待估宗地现场查勘，严格按技术要求选取评估方法，科学合理确定评估技术参数，对估价报告的真实性、准确性负责。土地估价机构所出具的土地估价报告要按照《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）履行电子化备案程序，通过国家估价报告备案系统进行报告备案，并取得电子备案号，自觉接受对备案的土地估价报告抽查评议。

四、估价异议处置流程

相关当事人对土地估价结果有疑问或异议的，各方应积极回应妥善处理，可按照以下流程处置：

（一）相关当事人（委托人、受托人、产权持有人或被评估单位、估价报告使用人等）对估价结果有疑问的，出具估价报告的土地估价机构应当配合作出解释和说明。

（二）相关当事人对估价结果有异议的，自收到估价结果之日起10日内，可以向土地估价机构或估价委托方书面申请复核。土地估价机构应自收到异议申请10日内出具书面复核意见，若涉及修改土地估价报告的，土地估价机构应及时进行修改。

（三）相关当事人对复核结果仍有异议的，可委托广东省不动产登记与估价专业人员协会组织专家对估价报告进

行专业技术审裁并出具意见。专业技术审裁委托人由相关当事人协商确定，协商不成的由异议人作为委托人。

专业技术审裁费用由委托人预交，待技术审裁完毕后，由责任方承担。具体收费按照广东省不动产登记与估价专业人员协会的服务收费标准执行。

五、土地估价保密责任

估价机构和估价从业人员要履行保密责任，对估价活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私以及评估结果予以保密，不得违反法律法规对外泄漏取得的资料、数据及文件、估价结果。

六、估价行业自律管理

支持成立中山市土地估价行业协会，通过发挥土地估价行业协会的自律管理作用，规范土地估价机构和从业人员执业行为，积极树立行业典型，建设标兵队伍，共同参与公益性课题研究，促进土地估价行业的健康发展。

中山市自然资源局

2022 年 12 月 3 日

关于发布《中山市国有建设用地估价技术参数研究报告》课题成果的通知

中山自然资利用〔2022〕339号

各相关评估机构：

为促进中山市土地估价行业健康发展，我局组织对常见的共性估价技术问题进行归纳总结，形成估价技术参数研究成果。现发布《中山市国有建设用地估价技术参数研究报告》，供各评估机构参考。

中山市自然资源局

2022年12月3日

中山市国有建设用地估价技术参数研究报告

近年来，随着中山市融入粤港澳大湾区建设以及产业升级的需要，土地资源配置更为多元化，土地估价是加强土地管理的重要环节，合理选取、科学确定估价技术参数是土地估价工作的关键。为促进中山市国有建设用地出让、补缴地价（包括改变土地用途、调整建筑高度、调整容积率、土地分割合并等）、闲置处置、征收补偿等涉及土地估价的工作良性开展，对常见的共性估价技术问题进行归纳总结，形成估价技术参数研究成果供研究参考。

一、土地估价方法及权重的选取

（一）估价方法的选取

估价方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法和公示地价系数修正法（包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法），至少应选用两种估价方法进行估价。涉及以下情形的，对估价方法的选取还应遵循相应规定：

1. 对于土地出让以及因调整土地使用条件、发生土地增值等情况需要补交地价款的评估，应严格按照国土资厅发〔2018〕4号文的要求执行。

2. 对于划拨土地估价，应严格按照自然资办函〔2019〕922号文的要求执行。

3. 对于土地收储等其他类型估价，另有要求的从其规定。

（二）带限制性条件下不同估价方法使用的技术思路

对于带有不同限制性条件的土地估价项目，土地估价机构须结合委托要求及地价定义对不同估价方法的估价结果进行内涵统一，各估价方法技术思路如下：

1. 采用市场比较法进行估价时，须选取有相同或类似可修正限制条件的案例作为比较实例，并充分考虑限制性条件对区域因素、个别因素及权益因素的影响。

2. 采用收益还原法进行估价时，须充分考虑限制性条件对总收益、总成本以及还原利率的影响，并对其量化修正。

3. 采用剩余法（假设开发法）进行估价时，可通过收益还原法或市场比较法合理确定限制性条件对房地产开发价值的影响程度，并充分考虑限制性条件对利润率的特殊影响，通过风险系数对正常市场条件下的利润率进行合理修正。

4. 采用成本逼近法进行估价时，可通过风险系数对正常市场条件下的利润率进行合理修正；确定土地增值收益时，在满足数理统计要求的前提下，可选择合适的案例和技术路线对土地增值收益进行专项测算。

5. 采用公示地价系数修正法进行估价时，对于限制性条件的影响严格按照《广东省土地估价报告评审指南》

（T/GREVAA 0001-2021）“6.12.3 用途、权利等特殊处理：运用公示地价系数修正法过程中，对于估价对象存在不同用途差异或无偿移交、自持等权利差异而需对估价结果进行调整的，应在地价确定部分按 GB/T 18508—2014 的规定，说

明对不同估价方法的测算结果进行增值或减值调整的原因”执行。

（三）不同估价方法的权重选取

评估项目的最终估价结果须由两种或两种以上估价方法综合确定。在采用两种估价方法进行估价时，应对选用的估价方法进行详尽的可信度分析，判别各估价方法的可信度高低，若两种方法和估价资料可信度都较高，应采用算术平均法；若第一种估价方法和估价资料可信度高，第二种估价方法和估价资料可信度低时，以第一种方法为主，各估价方法估价结果差值大小对应的权重取值按下表确定。

表 1-1 估价方法权重确定统计表

两种估价结果差值	权重（%）		备注
	第一种方法	第二种方法	
≤ 30%	50-60	50-40	建议以 5%为梯度确定权重取值,有充分的可信度比例测算说明除外
(30%, 50%]	60-70	40-30	
(50%, 70%]	70-80	30-20	
>70%	80-90	20-10	

采用三种或以上估价方法进行估价时，估价方法权重的选取，应结合估价对象自身实际情况以及不同估价方法之间的适用条件，参考上表思路，经综合分析后确定各估价方法的权重。

二、土地估价技术参数

基于中山市土地估价实务工作中遇到的具体估价技术参数取值问题，结合国家估价相关规程、规范和标准要求，并通过市场调查、专家研讨等方式，综合提出土地估价技术

参数建议范围值。如以下参数有新的法规或政策文件规定须从其规定取值。

（一）开发周期

开发周期作为剩余法（假设开发法）的一个重要参数，其取值大小对最终的估价结果有较大影响。根据《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）规定：“假设的开发周期一般不超过3年”。项目的开发周期包括建设期和经营期，其中经营期可具体为销售期（针对出售情形）或运营期（针对出租和自营两种情形）。本次研究主要针对销售（含预售）情形下的项目开发周期，一般以房地产开发规模（总建筑面积）为基准估算。根据中山市已出让项目约定工期情况、实际开发销售情况以及相关法律法规的规定，除征收补偿涉及土地估价外，其余情形开发周期取值范围参考如下：

表 2-1 开发周期确定统计表

物业类型	开发规模（建筑面积）	开发周期
住宅类 (含商住)	≤10 万 m ²	1 年 ≤ 开发周期 < 2 年
	10 万 m ² < 建筑规模 ≤ 15 万 m ²	2 年 ≤ 开发周期 < 3 年
	> 15 万 m ²	3 年
商业、办公类	≤ 5 万 m ²	1 年 ≤ 开发周期 < 2 年
	5 万 m ² < 建筑规模 ≤ 10 万 m ²	2 年 ≤ 开发周期 < 3 年
	> 10 万 m ²	3 年
工业类	≤ 10 万 m ²	1 年 < 开发周期 ≤ 1.5 年
	> 10 万 m ²	1.5 年 < 开发周期 ≤ 3 年

物业类型	开发规模（建筑面积）	开发周期
工业 （新型产业用地）	≤ 10 万 m ²	1.5 年 < 开发周期 ≤ 2 年
	> 10 万 m ²	2 年 < 开发周期 ≤ 3 年

注：混合类项目的开发周期以主用途为主；原则上开发周期不超过表中约定的数值，若存在确需超过的情况，需做详细的市场调研分析。

（二）销售利润率或成本利润率

在采用剩余法（假设开发法）估价过程中，参考国务院国资委考核分配局制定的《企业绩效评价标准值》以及在中山市有经营项目上市房地产开发企业公布的主营业务利润率，综合提出各用途的销售利润率、成本利润率取值范围如下表：

表 2-2 各类开发项目销售利润率、成本利润率取值范围

用地类型	销售利润率取值范围	成本利润率取值范围
商服用地	15%-25%	26%-36%
住宅用地	10%-20%	21%-31%
工业用地	5%-15%	16%-26%

在实际应用过程中，应结合中山市各镇街不同发展水平、不同开发项目类型的情况，并结合各项目自身情况，综合确定利润率取值。

（三）土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第三条规定，土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和条例第七条规定的税率计算征收。土地估价机构计算土地增值税时，可选择采用据实征收模式或预征模式，其中预征模式应按《国家税务总局中山市税务局关于调整中山市房地产开

发项目土地增值税预征率的公告》（国家税务总局中山市税务局公告 2022 年第 1 号）执行。

（四）房屋建筑开发成本

在运用剩余法（假设开发法）进行地价测算时，房屋建筑开发成本主要包括勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费、管理费、不可预见费，各指标取值范围详见附件：运用剩余法（假设开发法）时的建筑开发成本和装修标准取值参考。后续房屋建筑开发成本变化可结合中山市住房和城乡建设局公布的造价指数进行适时调整。

（五）综合还原率

综合还原率微小的变化，都会引起房地产价值较大的波动，进而影响土地价值。综合还原率取值参考应不低于同期银行定期存款利率或国债利率，建议综合还原率取值范围如下：

表 2-3 综合还原率取值范围表

用途	商业	住宅	工业
综合还原率	5.00%-7.25%	4.25%-5.75%	3.75%-4.75%

（六）商业住宅用地的使用年限

根据中山市人民政府发布的《商业住宅用地出让最高年限明确》公告，为避免因商业住宅用地年限设定问题导致估价结果出现较大差异，明确商业住宅用地的年限：已登记发证的商业住宅用地出让最高年限维持不变，沿用此前做法。即，2014 年 5 月 1 日前取得的商业住宅用地，其土地使用年

限均以合同约定最高使用年限或证载终止日期为准；2014 年 5 月 1 日后，对商业和住宅明确区分，按照国家商业、住宅用地法定最高出让年限确定。

（七）地下停车位的建筑面积

地下停车位建筑面积大小是影响地下空间价值的重要因素，通过调研分析中山市已开发房地产地下停车位实际建设情况，并结合《中山市城市规划技术标准与准则》的建设要求，在实际评估中，建议地下停车位合理建筑面积为 35 平方米/个。

附件：

运用剩余法（假设开发法）时的建筑开发成本和装修标准取值参考

表 1 住宅类建筑开发成本的取值参考表

单位：元/平方米						
序号	费用	计算基数	1-3 层	4-6 层	7-11 层	12 层-100 米
备注						
一	勘察设计和前期工程费	勘察设计和前期工程费=前期规划、勘察设计费用单价×总建筑面积+建筑安装工程费×可行性研究费率（如有）+土地开发工程费（如有）				
1	前期规划、勘察设计费用单价	总建筑面积	30-50			
2	可行性研究费用	建筑安装工程费	0.05%			小规模建设项目一般不考虑可研费用，根据项目实际情况而定
3	土地开发工程费	土地面积	——			项目土地为生地时参考基准地价修正体系的开发程度修正值合理取值；项目土地为熟地的不考虑此项费用
二	建筑安装工程费	建筑安装工程费=土建费用+安装工程费+装修装饰工程费（如有）				
1	土建费用	土建费用=总建筑面积×基础工程（桩基础）单价+地上建筑面积×地上土建工程单价+地下建筑面积×地下土建工程单价				
1.1	基础工程（桩基础）单价	总建筑面积	100-150	100-150	150-200	150-200
		地上建筑面积	根据地质情况合理取值			
1.2	地上土建工程单价	地上建筑面积	1800-2000	1500-1620	1500-1700	1620-1850
			本次 1-3 层的地上土建工程设定为低密度别墅、联排别墅或叠墅等产品的成本，土地估价机构在实际应用中，应根据不同开发项目类型情况合理取值			
1.3	地下土建工程单价	地下建筑面积	2800-3200			
			含基坑支护和人防工程			

序号	费用	计算基数	1-3 层	4-6 层	7-11 层	12 层-100 米	备注
2	安装工程费	安装工程费=(电气工程单价+给排水工程单价+消防工程单价+电梯工程单价+智能化工程单价)×总建筑面积					
2.1	电气工程单价	总建筑面积	60-80				
2.2	给排水工程单价	总建筑面积	40-60				
2.3	消防工程单价	总建筑面积	70-80				
2.4	电梯工程单价	总建筑面积	150-300	60-90		60-100	
2.5	智能化工程单价	总建筑面积	10-12				
3	装修装饰工程费	装修建筑面积	800-2500				精装修 (A、B 级 1500-2500 元/平方米) , 普通装修 (C 级 800-1500 元/平方米)
							指建筑物外墙外边线 2 米以外和项目红线范围内的各种管线和道路等工程的费用, 主要包括: 自来水、雨水、污水、燃气、热力、供电、电信、道路、绿化、园建、围墙、环卫、室外照明等设施的建设费用以及各项设施与市政设施干线、干管和干道等的接口费用
三	基础设施建设费	总建筑面积	250-600				

序号	费用	计算基数	1-3 层	4-6 层	7-11 层	12 层-100 米	备注
四	公共配套设施建设费	——					公共配套设施一般为不可售建筑，与主体工程同步设计、同步施工、同步交付使用，在应用剩余法时，其建安费及相关的设计勘察、其他工程费等建设成本均按总建筑面积计算。因此，在剩余法（假设开发法）的应用中，设定公共配套设施建设费已一并计算进建安费和其他各项费用中，不单独计算
五	其他工程费用	其他工程费=（造价咨询费率+工程监理费率+工程保险费率）×建筑安装工程费+工程测绘费单价×总建筑面积					
1	造价咨询费	建筑安装工程费			0.50%		
2	工程监理费	建筑安装工程费			1.00%		
3	工程保险费	建筑安装工程费			0.30%		
4	工程测绘费单价	总建筑面积			7-10		按测绘收费行情测算
六	开发期间税费	开发期间税费=城市（村镇）基础设施配套费单价×总建筑面积+白蚁防治费单价×总建筑面积+防空易地建设费（如有）					
1	城市（村镇）基础设施配套费单价	总建筑面积		94.92 或 73.3			城市基础设施配套费=报建面积×基建投资额计算基数（2373）×4% 村镇基础设施配套费=报建面积×土建总价计算基数（1466）×5%
2	白蚁防治费单价	总建筑面积			2-3		

序号	费用	计算基数	1-3 层	4-6 层	7-11 层	12 层-100 米	备注
3	防空地下室易地建设费	---	---				需易地建设按《中山市结合民用建筑修建防空地下室规定》计算取值
七	管理费	一至六项费用总和	3-5%				一般项目取值 3%
八	不可预见费	一至六项费用总和	3-5%				一般项目取值 3%

计算公式： 建筑开发成本=勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费+基础设施费+公共配套设施费+其他工程费用+开发期间税费+管理费+不可预见费

表 2 商业类建筑开发成本的取值参考表

单位: 元/平方米							
序号	费用	计算基数说明	1-3层	4-6层	7-11层	12层-100米	备注
一	勘察设计和前期工程费	勘察设计和前期工程费=前期规划、勘察设计费用单价×总建筑面积+建筑安装工程费×可行性研究费率(如有)+土地开发工程费(如有)					
1	前期规划、勘察设计费用单价	总建筑面积		50-80			
2	可行性研究费用	建筑安装工程费		0.05%			小规模建设项目一般不考虑可研费用,需根据项目实际情况而定
3	土地开发工程费	土地面积			—		项目土地为生地时参考基准地价修正体系的开发程度修正值合理取值;项目土地为熟地的不考虑此项费用
二	建筑安装工程费	建筑安装工程费=土建费用+安装工程费+装饰装修工程费(如有)					
1	土建费用	土建费用=总建筑面积×基础工程(桩基础)单价+地上建筑面积×地上土建工程单价+地下建筑面积×地下土建工程单价+高挡外立面面积×高挡外立面单价(如有)					
1.1	基础工程(桩基础)单价	总建筑面积	100-150	100-150	150-200	150-200	根据地质情况合理取值
1.2	地上土建工程单价	地上建筑面积	1700-1900	1600-1800	1600-1900	1700-2100	首层按6米,标准层按4米计算
1.3	地下土建工程单价	地下建筑面积			2800-3200		含基坑支护和人防工程
1.4	高挡外立面单价	高挡外立面面积			800-1100		
2	安装工程费	安装工程费=(电气工程单价+给排水工程单价+中央空调(含通风)单价+消防工程单价+电梯工程单价+智能化工程单价)×总建筑面积					
2.1	电气工程单价	总建筑面积			150-200		
2.2	给排水工程单价	总建筑面积			60-80		
2.3	中央空调(含通风)单价	总建筑面积			350-450		一般商业综合体和甲级写字楼才考虑中央空调费用;一般的商业配套不考虑
2.4	消防工程单价	总建筑面积			150-200		

序号	费用	计算基数说明	1-3层	4-6层	7-11层	12层-100米	备注
2.5	电梯工程单价	总建筑面积	200-300	150-250		100-200	
2.6	智能化工程单价	总建筑面积		20-30			
3	装饰装修工程费	室内装修建筑面积		1500-2500			精装修 (A、B 级 2000-2500 元/平方米), 普通装修 (C 级 1500-2000 元/平方米)
三	基础设施建设费	总建筑面积		200-400			指建筑物外墙外边线 2 米以外和项目红线范围内的各种管线和道路等工程的费用, 主要包括: 自来水、雨水、污水、燃气、热力、供电、电信、道路、绿化、园建、围墙、环卫、室外照明等设施的建设工程费用以及各项设施与市政设施干、支管、干管和干道等的接口费用
四	公共配套设施建设费	—		—			公共配套设施一般为不可售建筑, 与主体工程同步设计、同步施工、同步交付使用, 在应用剩余法时, 其建安费及相关的设计勘察、其他工程费等建设成本均按总建筑面积计算。因此, 在剩余法 (假设开发法) 的应用中, 设定公共配套设施建设费已一并计算进建安费和其他各项费用中, 不单独计算
五	其他工程费用	其他工程费 = (造价咨询费率 + 工程监理费率 + 工程保险费率) × 建筑安装工程费 + 工程测绘费单价 × 总建筑面积					
1	造价咨询费	建筑安装工程费		0.50%			

序号	费用	计算基数说明	1-3层	4-6层	7-11层	12层-100米	备注
2	工程监理费	建筑安装工程费			1.00%		
3	工程保险费	建筑安装工程费			0.30%		
4	工程测绘费单价	总建筑面积			7-10		按测绘规定执行
六	开发期间税费	开发期间税费=城市(村镇)基础设施配套费单价×总建筑面积+白蚁防治费单价×总建筑面积+防空易地建设费(如有)					
1	城市(村镇)基础设施配套费单价	总建筑面积		94.92或73.3			城市基础设施配套费=报建面积×基建投资额计算基数(2373)×4% 村镇基础设施配套费=报建面积×土建总造价计算基数(1466)×5%
2	白蚁防治费单价	总建筑面积			2-3		
3	防空地下室易地建设费	---			---		需易地建设按《中山市结合民用建筑修建防空地下室规定》计算取值
七	管理费	一至六项费用总和			3-5%		一般项目取值3%
八	不可预见费	一至六项费用总和			3-5%		一般项目取值3%

计算公式: 建筑开发成本=勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费+基础设施配套费+公共配套设施建设费+其他工程费用+开发期间税费+管理费+不可预见费

表 3 工业类建筑开发成本的取值参考表（钢筋混凝土结构）

单位: 元/平方米						
序号	费用	计算基数	单层厂房	普通多层厂房 (标准层高 4 米)	高标准厂房 (首层高 7 米, 标准层高 4.5-5 米)	备注
一	勘察设计和前期工程费	勘察设计和前期工程费=前期规划、勘察设计费用单价×总建筑面积+建筑安装工程费×可研费率(如有)+土地开发工程费(如有)				
1	前期规划、勘察设计的费用单价	总建筑面积	10-20	10-20	20-30	
2	可行性研究费用	建筑安装工程费		0.05%		小规模建设项目一般不考虑可研费用, 需根据项目实际情况而定
3	土地开发工程费	土地面积		---		项目土地为生地时参考基准地价修正体系的开发程度修正值合理取值; 项目土地为熟地的不考虑此项费用
二	建筑安装工程费	建筑安装工程费=土建费用+安装工程费+装饰装修工程费(如有)				
1	土建费用	土建费用=总建筑面积×基础工程(桩基础)单价+地上建筑面积×地上土建工程单价+地下建筑面积×地下土建工程单价				
1.1	基础工程(桩基础)单价	总建筑面积	100-150	150-200	150-200	
1.2	地上土建工程单价	地上建筑面积	1000-1200	1100-1350	1250-1450	
1.3	地下土建工程单价	地下建筑面积	2000-2200			含基坑支护
2	安装工程费	安装工程费=(电气工程单价+给排水工程单价+消防工程单价+电梯工程单价)×总建筑面积				
2.1	电气工程单价	总建筑面积	30-50	30-50	30-50	
2.2	给排水工程单价	总建筑面积	40-60	40-60	40-60	
2.3	消防工程单价	总建筑面积	70-80	70-80	70-80	
2.4	电梯工程单价	总建筑面积	---	50-70	50-70	

序号	费用	计算基数	单层厂房	普通多层厂房 (标准层高 4 米)	高标准厂房 (首层高 7 米, 标准层高 4.5-5 米)	备注
三	基础设施建设费	总建筑面积		100-200		指建筑物外墙外边线 2 米以外和 项目红线范围内的各种管线和道 路等工程的费用, 主要包括: 自 来水、雨水、污水、燃气、热力、 供电、电信、道路、绿化、园建、 围墙、环卫、室外照明等设施的 建设费用以及各项设施与市政设 施干线、干管和干道等的接口费 用
四	公共配套设施建设费	——		——		工业较少发生该费用或不发生
五	其他工程费用	其他工程费 = (造价咨询费率 + 工程监理费率 + 工程保险费) × 建筑安装工程费 + 工程测绘费单价 × 总建筑面积				
1	造价咨询费	建筑安装工程费		0.50%		
2	工程监理费	建筑安装工程费		1.00%		
3	工程保险费	建筑安装工程费		0.30%		
4	工程测绘费单价	总建筑面积		4-5		按测绘收费行情测算
六	开发期间税费	开发期间税费 = 城市 (村镇) 基础设施配套费单价 × 总建筑面积 + 白蚁防治费单价 × 总建筑面积				
1	城市 (村镇) 基础设施配套费单价	总建筑面积		49 或 45.6		城市基础设施配套费 = 报建面积 × 基建投资额计算基数 (1225) × 4% 村镇基础设施配套费 = 报建面积 × 土建总价计算基数 (912) × 5%

序号	费用	计算基数	单层厂房	普通多层厂房 (标准层高 4 米)	高标准厂房 (首层层高 7 米, 标准层高 4.5-5 米)	备注
2	白蚁防治费单价	总建筑面积	2-3			
七	管理费	一至六项费用 总和	1-3%			
八	不可预见费	一至六项费用 总和	1-3%			

计算公式: 建筑开发成本=勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费+基础设施建设工程费+公共配套设施建设费+其他工程费用+开发期间税费+管理费+不可预见费

表 4 装修标准取值参考表

单位：元/平方米

序号	物业类型	装修标准	
		精装修（A、B 级）	普通装修（C 级）
1	住宅	1500-2500	800-1500
2	商业	2000-2500	1500-2000

说明：装修标准是指室内装修，不含家私家电。装修标准等级详见《商品住房全装修等级推荐表》

表 5 商品住房全装修等级推荐表

空间名称	全装修等级	A 级	B 级	C 级
卧室	地面部分	高档实木地板、瓷砖、石材	中档实木地板、瓷砖、石材	复合木地板、瓷砖
	墙面部分	高档墙布墙纸、硅藻泥、乳胶漆	中档墙布墙纸、硅藻泥、乳胶漆	乳胶漆
	天面部分	高档墙布墙纸、硅藻泥、乳胶漆	中档墙布墙纸、硅藻泥、乳胶漆	乳胶漆
	插口插座	电视插口、电话插口、空调专用插座、电源插座、网络插口、开关面板		
	其他设施设备	灯具空调		灯具
客厅餐厅	地面部分	高档实木地板、瓷砖、石材	中档实木地板、瓷砖、石材	复合木地板、瓷砖
	墙面部分	高档墙布墙纸、硅藻泥、乳胶漆	中档墙布墙纸、硅藻泥、乳胶漆	乳胶漆
		背景墙		/
	天面部分	吊顶	局部吊顶	乳胶漆
	插口插座	电视插口、电话插口、空调专用插座、电源插座、网络插口、开关面板		
厨房	其他设施设备	灯具空调		灯具
	地面部分	高档瓷砖、石材	中档瓷砖、石材	瓷砖
	墙面部分	高档瓷砖	中档瓷砖	瓷砖
	天面部分	高档吊顶	中档吊顶	吊顶
	插口插座	电话插口、空调专用插座、电源插座、网络插口、开关面板		
		灯具		
	其他设施设备	高档橱柜、洗菜盆、炉灶、水龙头、抽油烟机、消毒柜	中档橱柜、洗菜盆、炉灶、水龙头、抽油烟机、消毒柜	橱柜、洗菜盆、炉灶、水龙头、抽油烟机、消毒柜

空间名称	全装修等级	A 级	B 级	C 级
卫生间	地面部分	高档防滑砖	中档防滑砖	防滑砖
	墙面部分	高档石材、瓷砖	中档石材、瓷砖	瓷砖
	天面部分	高档吊顶	中档吊顶	吊顶
	插口插座	防水电源插座、开关面板、冷热供水接口		
阳台	其他设施设备	洗手盘、水龙头、镜柜、浴霸、坐（蹲）便器、排气扇		
	地面部分	高档石材、瓷砖	中档石材、瓷砖	瓷砖
	墙面部分	高档瓷砖、乳胶漆	中档瓷砖、乳胶漆	乳胶漆
	天面部分	高档乳胶漆	中档乳胶漆	乳胶漆
其他	插口插座	防水电源插座、开关面板、供水接口		
	其他设施设备	水龙头、晾衣架		
	窗部分	铝合金窗		
	飘窗部分	高档石材	中档石材	普通石材
首层入户大堂 及各层公共空 间	门部分	高档房门、厨房门、卫生间门	中档房门、厨房门、卫生间门	房门、厨房门、卫生间门
	智能化系统	可视对讲系统		
	地面部分	高档石材、地砖	中档石材、地砖	地砖
	墙面部分	高档石材、瓷砖、乳胶漆	中档石材、瓷砖、乳胶漆	乳胶漆
	天面部分	高档乳胶漆，局部吊顶	中档乳胶漆，局部吊顶	乳胶漆

审批服务类

关于印发《“三旧”改造标图入库工作指南》的通知

中山更新发〔2022〕17号

火炬开发区管委会、翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市自然资源局：

为贯彻落实《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函[2021]935号）文件要求，进一步规范我市“三旧”改造标图入库工作，我局制定了《“三旧”改造标图入库工作指南》，现印发给你们，请遵照落实。原《“三旧”改造标图建库动态调整工作指南》（中旧改函[2018]36号）同时废止。

附件：中山市“三旧”改造标图入库工作指南

中山市城市更新局

2022年5月20日

附件:

“三旧”改造标图入库工作指南

根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》粤自然资函[2021]935号、《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》（粤府〔2019〕71号）、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）、《广东省国土资源厅关于进一步做好“三旧”改造地块数据库管理工作的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕99号）、《中山市人民政府关于印发中山市城市更新管理办法的通知》（中府〔2020〕93号）、《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则的通知》（中府[2020]94号）等有关政策规定，制定以下“三旧”改造标图入库工作指南。

一、标图入库标准

（一）一般要求

拟改造地块同时符合以下条件的，可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围：

1.国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地。

2.第二次全国土地调查（下称“二调”）和最新的土地利用现

状图认定为建设用地。

3. 2009 年 12 月 31 日前已建设，上盖物基底面积占入库地块面积比例达 30%以上。上盖物不包括隧道、桥梁、高架路、立交桥、硬化路面、铁路轨道、露天停车场、蓄水池、沼气池、污水处理池、油罐、户外体育设施、堆场、大棚以及可移动的临时建筑物等。

4. 不属于已认定的闲置土地，或者虽然认定为闲置土地，但已处置完毕。

5. 以宗地为基本单元。有合法用地手续的，以用地批文（按项目报批）、土地划拨决定书、土地出让合同、建设用地批准书、不动产权证（土地使用证）确定的宗地范围为基本单元入库；无合法用地手续的，按历史用地协议（包括流转土地所有权、使用权的各类用地合同或协议）约定的用地范围、违法用地处罚决定书、行政区划界限、详细规划控制单元、道路、河流或者产权边界等因素合理确定入库范围。

（二）特殊情形

符合以下特殊情形之一的，可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围：

1. “二调”或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，符合“一般要求”的第 3、4、5 项，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可标图入库。

2. 改造后恢复为生态景观用途或作为农用地使用的生态修复

用地，符合“一般要求”的第 2、3、4、5 项，且提供生态修复具体事项对应主管部门出具的证明材料，可标图入库。

3. 属于经县级以上人民政府批准的改造方案确定纳入“三旧”改造项目整体利用的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”），其他用地，或征地留用地，符合“一般要求”的第 1、4 项，可以标图入库，该“三地”、其他用地或征地留用地可不受上盖物占地比例的限制。

4. 入库地块 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，符合“一般要求”的第 1、2、4、5 项，如其上盖物占地比例（或容积率）符合相关规划条件规定的下限或行业用地标准规定的下限，或改造后用于教育、医疗、养老、体育等公益性项目，或改造前后均为工业用途，其入库时可不受上盖物占地比例限制。

5. 入库地块上盖物占地比例不足 30% 的，符合“一般要求”的第 1、2、4、5 项，经原土地权利人自愿申请，可按照 2009 年 12 月 31 日前上盖物占地面积除以 30% 计算可标图入库的用地面积，标图入库部分须包含 2009 年 12 月 31 日前有上盖物覆盖的地块，并依据相关规划合理确定入库地块具体范围。

6. 属于位置相邻（可以间隔道路、沟渠、河流、绿地等地物，但不得间隔其他宗地）两宗（含）以上的宗地，符合“一般要求”的第 1、2、4 项，可整体标图入库，整体核算上盖物占地比例，入库后须由同一改造主体整体实施改造。

7. 旧村庄全面改造整体入库的，符合“一般要求”的第 1、2、

4 项，可不以宗地为基本单元入库，允许整体核算上盖物比例。

8. 与已入库的“三旧”用地进行空间位置互换的其他存量建设用地，符合“一般要求”的第 1、4 项，在改造方案经有权机关批准后，可直接标图入库，并按照“三旧”改造政策实施改造；原“三旧”用地标注为删除地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

9. 通过使用“三旧”用地复垦产生的规模或指标而纳入改造项目整体利用的非建设用地，符合“一般要求”的第 1 项，在改造方案经有权机关批准后，可直接标图入库，并可按照“三旧”改造政策实施改造；原“三旧”用地标注为删除地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

二、办理流程

（一）入库申请

1. 土地原权利人或其他市场主体拟实施改造的地块，原权利人（土地所有权人、使用权人或者实际用地人）或其委托的市场主体需向镇街城市更新管理机构提出入库申请。

2. 通过市政府征收、收回的改造地块，由自然资源局分局向市城市更新局提出入库申请。

（二）入库初审

1. 根据相关权利人的申请，镇街城市更新管理机构收集标图入库相关地块信息材料组织初审，经自然资源局分局及镇政府（含区管委会、街道办事处）加具意见，并附自然资源局分局出具闲

置放行意见，由市、镇行政服务中心窗口统一受理，并录入中山市自然资源综合业务平台系统审批。

2. 通过市政府征收、收回的改造地块，由自然资源局分局收集标图入库地块信息材料组织初审，并录入中山市自然资源综合业务平台系统审批。

（三）市城市更新局组织审核

市城市更新局组织审核，对审核通过的，由镇街城市更新管理机构通过广东省土地管理与决策支持系统进行在线申报（材料清单详见附件5）。

（四）信息公开

市城市更新局将已在广东省土地管理与决策支持系统备案的地块图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，通过中山市自然资源局（城市更新局）政务网站予以公开，接受公众查询和社会监督。

（五）复核

涉及办理改造方案审批或用地报批手续的“三旧”改造项目，按照报批时最新政策规定，对项目主体地块是否已标图入库进行复核。其中，对于《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号，以下简称3号文）实施前报批的地块，按照3号文实施前的有关政策规定进行复核；在3号文实施后、《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》（粤府

〔2019〕 71 号，以下简称 71 号文）实施前报批的，按照 3 号文有关规定进行复核；在 71 号文施行后报批的，按照《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》相关规定进行复核。报批用地位于已批准改造方案项目用地范围内的，在对报批用地是否已标图入库进行复核时，以之前审核改造方案的审核意见（标图入库）作为用地报批的复核意见（标图入库）。

三、申请材料

（一）《中山市“三旧”改造标图入库申请表》。自然资源局分局加具意见。（详见附件 1）

（二）《中山市“三旧”改造地块标图入库调整图斑信息汇总表》（详见附件 2，A3 格式）

（三）“三旧”改造地块标图入库审查表。镇（街）政府加具初审意见。（详见附件 3）

（四）地块实地照片三张，加盖公章。（其中一张标出地块范围；电子文件为 jpg 格式，文件命名：442000XXXXX ZP X，其中 442000XXXXX 为图斑编号（详见附件 7），X 为照片序号）

（五）地块范围 CAD 电子图（每个镇区提交一个 dwg 文件）

（六）地块是否涉及已认定为闲置土地及处置情况说明（自然资源局分局提供）。

（七）2009 年影像截图，并标出地块范围。土地利用总体规划图、2009 年第二次全国土地调查图及最新的土地利用现状变更调查图，彩色打印，加盖公章。

（八）若地块属可入库的特殊情形的，须同时提供有效的证明材料（详见附件 5）。

（九）涉及已入库地块扩大、缩小、删减、分割、属性修改等情形的，需提供《中山市“三旧”改造标图入库图斑调整原因说明表》（详见附件 4）。

（十）无合法用地手续的，需提供历史用地协议（包括流转土地所有权、使用权的各类用地合同或协议）约定的用地范围、违法用地处罚决定书、行政区划界限、详细规划控制单元、道路、河流或者产权边界等因素合理确定入库范围。

以上材料除另有注明外，纸质材料均按 A4 格式提供、由镇政府（区管委会、办事处）加盖公章，并以 A4 幅面（含非 A4 格式材料）按顺序装订。

附件：

1. 中山市“三旧”改造标图入库申请表
2. 中山市“三旧”改造地块标图入库调整图斑信息汇总表
3. 中山市“三旧”改造地块标图入库审查表
4. 中山市“三旧”改造标图入库图斑调整原因说明表
5. 广东省土地管理与决策支持系统申请材料清单
6. “三旧”改造标图建库办理流程
7. 各镇区增补图斑编号范围

附件 1:

中山市“三旧”改造标图入库申请表

(图班编号: 细分编号:) 单位: 平方米

申请事项	☐ 新增图斑 ☐ 原有图斑范围扩大与缩小 ☐ 原有图斑扩大分割 ☐ 原有图斑属性修改	申请理由			
申请地块基本情况					
涉及权属单位		所属镇街		用地位置	
联系人		联系电话			
用地手续情况					
总面积	其中有合法用地手续面积	其中无合法用地手续面积			
		面积	用地行为发生的时间		
			用地行为发生 1986 年 12 月 31 日之前	用地行为发生 1987 年1 月1 日至 1998 年12 月31 日之间	用地行为发生 1999 年1 月1 日至 2009 年12 月 31 日之间

中山市“三旧”改造地块标图入库调整图斑信息汇总表

申报单位（盖章）：

申报日期：

序号	调整情况	图斑编号	细分编号	细化分类	历史文化保护			计划改造年份	土地现状类型	座落单位名称	权属单	用地面积				现土地用途	土地规划用途	拟改造土地用途	是否编制专项规划	删减地块原因	删减情况说明	难以改造原因	违法备注	违法面积	违法时间	是否为相邻宗地		
					备注	类别	等级					其中中国有面积	其中集体面积	其中农用地面积	其中合法用地面积													
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)
1																												
2																												
3																												
4																												

填表说明：

1. “(2) 调整情况”必填项，填新增图斑、原有图斑范围扩大与缩小、原有图斑扩大分割、原有图斑属性修改。
2. “(3) 图斑编号”必填项，填该地块 11 位的图斑顺序号，详见“各镇（区）增补图斑编号范围”。
3. “(4) 细分编号”必填项，填 1、2、3、4……
4. “(5) 细分分类”必填项，填写内容包括：综合整治类、功能改变类、拆除重建类、生态修复类、局部加建类、历史文物保护单位、基本完成改造类、非建设用地类共 8 种；其中生态修复类和非建设用地类需同时填写“(26) 备注”信息；其中细分分类为“生态修复类”、“(26) 备注”中需填写具体的生态修复类型，包括“泥砖房改造”、“两不具各村庄搬迁”、“田水路林综合整治”、“城乡建设用地增减挂钩拆旧区”、“生态控制线内建设用地退出”、“江河湖泊退缩线内的现状建筑物拆除”、“建成区范围内改造为公园、开放绿地”、“美丽乡村”等；细分分类为“非建设用地类”、“(26) 备注”中需注明为何种类型；现状为非建设用地，但实地在 2009 年 12 月 31 日之前已建设使用并有上盖物；现状为非建设用地，实地在 2009 年 12 月 31 日之前未动工建设。
5. “(6) (7) (8) 历史文化保护备注、类别、等级”必填项，若“(5) 细分分类”为“历史文化保护类”时须填写，填写内容须与城乡规划、文物部门的数据协调一致，其中文化保护二级类填写内容包括：历史文化街区、历史风貌区、历史文化街区、历史文化风貌区、历史文化建筑共 4 种。
6. “(9) 计划改造年份”必填项，可以填写具体年份，如 2018、2019……
7. “(10) 改造类型”必填项，填旧城镇、旧厂房、旧村庄
8. “(11) 座落单位名称”“(12) 权属单位名称”必填项，填图斑的座落及权属，如有多个座落或权属单位的，在每个名称中间用英文逗号隔开。
9. “(13) 至 (17) 用地面积”必填项，填图斑多边形边界内部的平面面积（如图斑含岛、孔，则扣除岛、孔面积），单位平方米，其中逻辑关系要求：(13) = (14) + (15)，(13) ≥ (16)，(13) ≥ (17)
10. “(18) 现土地用途”必填项，参照土地利用现状图斑的地类名称填写，如有多种地类的，在每个地类名称中间用英文逗号隔开。
11. “(19) 土地规划用途”必填项，参照国土空间规划（土地利用总体规划）用途填写，如有多种用途的，在每个地类名称中间用英文逗号隔开。
12. “(20) 拟改造土地用途”必填项，参照《土地利用现状分类》GB/T21010-2017 二级分类中文名称填写，如有多种地类的，在每个地类名称中间用英文逗号隔开。
13. “(21) 是否编制规划”必填项，利用“三旧”改造专项规划确定的地块范围进行标绘的，填“是”；利用“三旧”改造专项调查摸底范围进行标绘的，填“否”。
14. “(22) 删减地块”必填项，填“是”或“否”。
15. “(23) 删减原因”与“(24) 情况说明”必填项，只针对删减地块，“(23) 删减原因”由各镇区填写具体删减原因：“(24) 情况说明”填写内容包括：已完成、正在实施、不符合土地总体规划、不符合城乡规划、不符合土地总体规划、不符合城乡规划、十三期同难以实施改造、每个图斑只能填写一种情况，其中“十三期同难以实施改造”的需同时填写“(25) 难以改造原因”；主观意愿、市场原因、权属纠纷和其他，每个图斑只能填写一种。
16. “(24) 情况说明”填写内容包括：已完成、正在实施、不符合国土空间规划（土地利用总体规划或城乡规划）、近期难以实施改造、其他，共 5 种。
17. “(25) 难以改造原因”，“情况说明”为“近期难以实施改造”的，需同时填写“难以改造原因”信息，难以改造原因包括：主观意愿、市场原因、权属纠纷、其它，共 4 种，每个图斑只能填写一种。“(26) 备注”必填项，若细分分类为“生态修复类”，备注中需填写生态修复类具体类型，包括“泥砖房改造”、“两不具各村庄搬迁”、“田水路林综合整治”、“城乡建设用地增减挂钩拆旧区”、“农村旧住宅、废弃宅基地、空心村等闲置建设用地拆旧复垦”、“生态控制线内建设用地退出”、“江河湖泊退缩线内的现状建筑物拆除”、“建成区范围内改造为公园、开放绿地”等。
18. (27) “违法面积”+“其中合法用地面积”要小于等于“用地面积”
19. (28) “违法面积”大于 0 时，“违法时间”必填填写：“违法时间”填写内容只能为“1986 年 12 月 31 日之前”“1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间”“1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间”。

附件 3:

中山市“三旧”改造地块标图入库审查表

业务编号:

地 块 基 本 信 息	更新类型	☐ 新增图斑 ☐ 原有图斑扩大与缩小 ☐ 原有图斑扩大分割 ☐ 原有图斑属性修改		
	地块图斑编号		改造类型	☐ 旧城镇 ☐ 旧村庄 ☐ 旧厂房
	座落单位名称		权属单位名称	
	入库面积（平方米）		现土地用途	
	上盖物是否已领有产权证		不动产权证号（土地证号）	
	是否在 2009 年 12 月 31 日前已建设		上盖物基底面积（平方米）	
镇 街 意 见	☐ 完善历史用地手续 ☐ 报送“三旧”改造成效			
	是否属布局散乱、利用不充分、用途不合理、规划确定改造的低效存量建设用地			☐ 是 ☐ 否
	2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积（或影像图投影面积）占地块面积比例			X%
	“二调”地类		现状地类	
	土规用途		是否属可入库的特殊情形	☐ 是，已附有效材料 ☐ 否
	闲置情况说明	（提供自然资源分局出具的意见，填写：详见《同意 X 用地申请办理相关业务的情况说明》）		
	审查意见: 同意上报办理“三旧”改造地块标图入库。 经办人: 审核人: （盖章）			

附件 4:

中山市“三旧”改造标图入库图斑调整原因说明表

中山市自然资源局分局（公章）

序号	地块编号	细分编号	细分分类	用地面积 (平方米)	调整原因	是否已按照“三 ”改造政策完善 用地手续或已纳 入成效统计
						是/否
合计:					折合约××亩	

备注：涉及已入库地块扩大、缩小、删减、分割、属性修改等情形的需填报该表。

附件 5:

广东省土地管理与决策支持系统申请材料清单

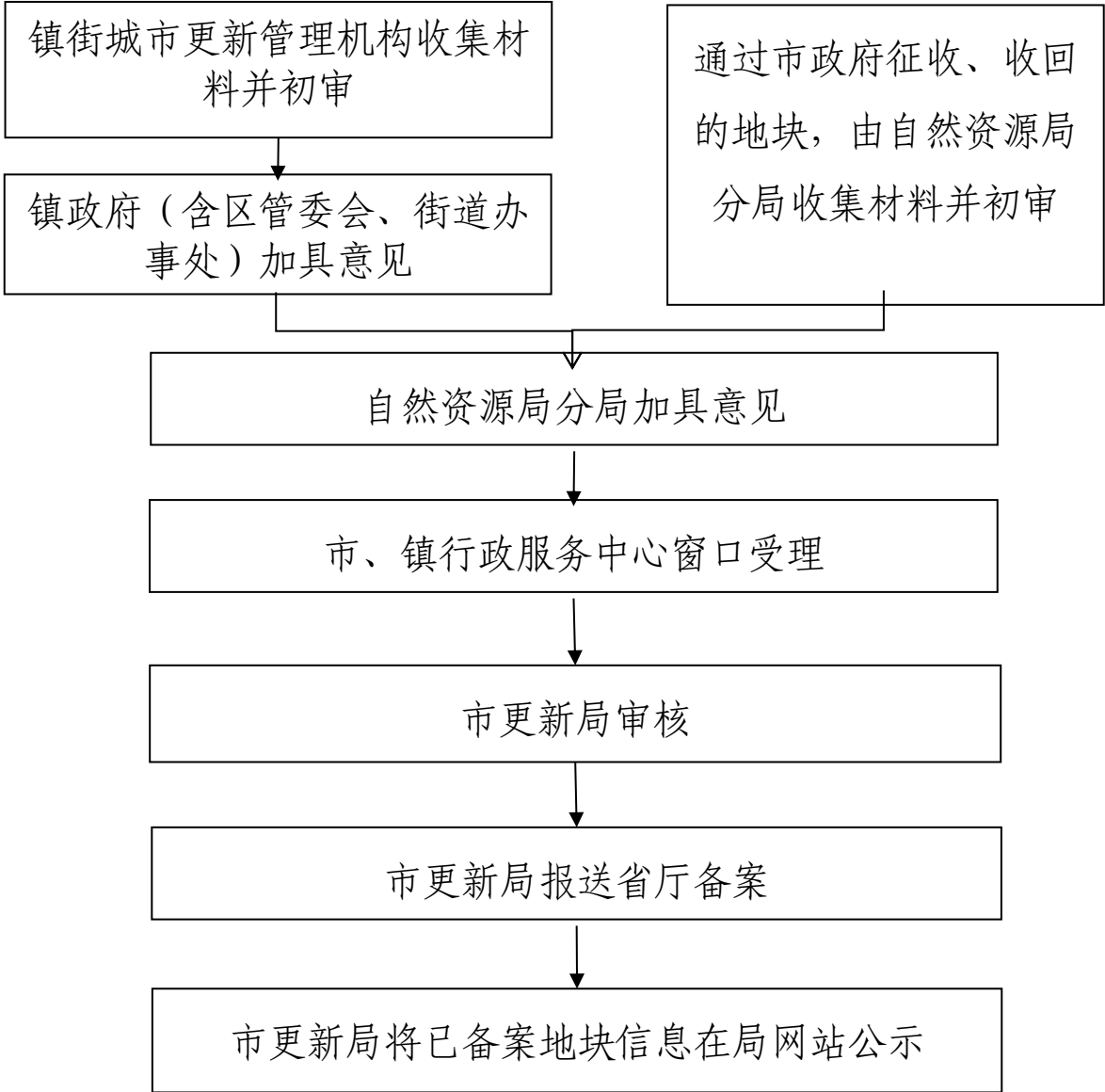
序号	材料名称	纸质件要求	电子件要求		备注
			格式	大小	
1	“三旧”改造标图入库申请表	原件	PDF	不限	涉及农村集体土地的，需由相应的农村集体经济组织加具意见。
2	入库地块矢量数据	-	SHP	<20M	1.数据格式: ArcGIS 的 shapefile 矢量数据, 面状图层包含 cpg、shp、shx、dbf、prj 五个格式文件。2.数据命名: 规则如下: D+行政区划代码(6 位)+SJ+时间(年月 6 位)+G+SJGZTB。3.数据属性字段完整及内容正确: 数据属性字段共 30 个, 具体参考附表《“三旧”改造地块图斑属性结构表》。
3	入库地块属于特殊情形的, 需提供证明材料	原件/复印件	PDF	不限	属于特殊情形 1 的, 提供已落实建设用地规模的证明材料; 属于特殊情形 2 的, 提供生态修复具体事项对应主管部门出具的相关证明材料; 属于特殊情形 3 的提供改造方案及批准文件; 属于特殊情形 4 的, 视情形提供原地块规划许可证、供地合同(含规划条件行业用地标准、拟改造地块详细规划或“三旧”改造单元规划、经批准的改造方案等。属于特殊情形 5 的, 提供标注原地块用地范围和入库地块用地范围的位置示意图; 属于特殊情形 6 的, 提供宗地权属证明文件拟入库范围示意图, 申请表中需承诺相关地块入库后由同一改造主体实施改造; 属于特殊情形 7 的, 提供村庄权属证明文件、拟入库范围示意图; 属于特殊情形 8、9 的, 提供改造方案及批准文件。
4	“三旧”改造地块调整说明表	原件	PDF	不限	涉及已入库地块扩大、缩小、删减、分割、属性修改等情形的, 需提供。

备注: 收件要求标明为“原件”的必须提供原件; 标明为“原件/复印件”的应尽可能使用原件, 确实不能提供的, 应在复印件上注明与原件相符, 并加盖校对入印章(或签字)以及县级以上自然资源主管部门公章或校对专用章。

附件 6:

“三旧”改造标图入库办理流程图

依据：广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》的通知（粤自然资函[2021]935 号）



附件 7:

各镇区增补图斑编号范围

镇区图斑编号	镇区名称	镇区图斑编号	镇区名称
44200060001-442000060500	石岐区	44200066001-44200066500	坦洲镇
44200060501-44200061000	东区	44200066501-44200067000	港口镇
44200061001-44200061500	西区	44200067001-44200067500	三角镇
44200061501-44200062000	南区	44200067501-44200068000	横栏镇
44200062001-44200062500	火炬区	44200068001-44200068500	南头镇
44200062501-44200063000	五桂山	44200068501-44200069000	阜沙镇
44200063001-44200063500	小榄镇	44200069001-44200069500	南朗镇
44200063501-44200064000	黄圃镇	44200069501-44200070000	三乡镇
44200064001-44200064500	民众镇	44200070001-44200070500	板芙镇
44200064501-44200065000	东凤镇	44200070501-44200071000	大涌镇
44200065001-44200065500	东升镇	44200071001-44200071500	神湾镇
44200065501-44200066000	古镇镇	44200071501-44200072000	沙溪镇

关于调整完善中山市村镇低效工业园改造升级项目审批流程（政府收储、村企合作）的通知

中山工改办发〔2022〕101号

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处：

为进一步明晰我市村镇低效工业园改造升级（以下简称“工改”）的工作流程，加快打赢打好“工改”攻坚战，推动我市高质量发展，现结合最新政策要求和实际情况，对我市“工改”项目审批流程（政府收储、村企合作）进行调整完善（详见附件1、2）供各镇街参考。《关于明确我市村镇低效工业园改造升级项目审批流程的通知》（中山工改办发〔2022〕16号）同步废止。

其他模式流程将在具体项目不断推进过程中总结完善。请各镇街立足自身实际，主动探索项目实施路径，加强与市工改指挥部和相关部门的沟通，加快推动“工改”项目落地。

- 附件：1. “工改”项目改造流程（政府收储）
2. “工改”项目改造流程（村企合作）

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部办公室

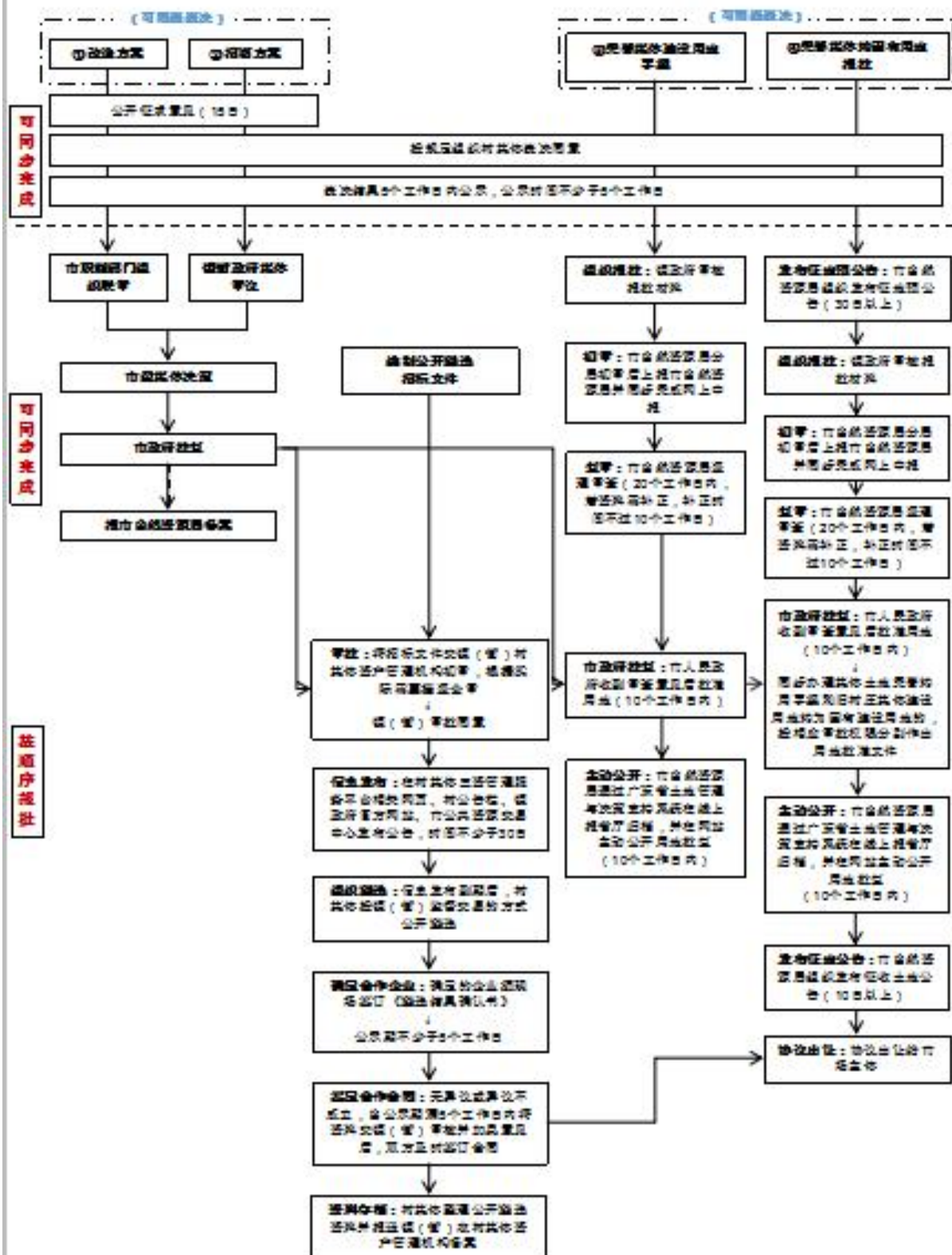
2022年7月28日

（政府收儲模式——需建管建設用地及舊住改區有平穩）



工改项目改造流程

(对金合作改造模式——需求建设用地区及集体所有制有系统)



中山市城市更新局关于印发《中山市村企合作“工改工”项目招商方案编审指引》的通知

中山更新发〔2022〕15号

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：

为规范我市村企合作“工改工”项目招商方案编审工作，我局制定了《中山市村企合作“工改工”项目招商方案编审指引》，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，现印发给你们，请认真贯彻执行。

中山市城市更新局

2022年4月30日

中山市村企合作“工改工”项目招商 方案编审指引

为规范村企合作“工改工”项目招商方案（以下简称招商方案）编审工作，指导项目依法依规编制招商方案内容，根据《广东省农村集体资产管理条例》《广东省农村集体经济组织管理规定》《中山市城市更新管理办法》（中府〔2020〕93号）、《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则的通知》（中府〔2020〕94号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号），特制定本指引。

一、适用范围

中山市域范围内，村集体通过公开遴选市场主体进行村企合作改造的“工改工”项目。

二、编制原则

- （一）合法、公平、公正、公开；
- （二）符合我市规划和产业要求；
- （三）内容清晰，条件合理，目标明确；
- （四）保障村集体合法权益，权利义务统一。

三、编制主体

招商方案编制主体为村集体，且须与改造方案同步编制，属地政府做好指导。

四、编制内容和要点

（一）项目基本情况

1.总体情况。说明改造地块的位置、四至范围、用地面积、区位条件等情况。

2.土地现状情况。说明土地权属、面积、用途、地上建筑情况以及物业出租情况。

3.标图入库情况。说明标图入库时间、面积、编号等情况；属后补标图入库情形的，说明补充标图入库地块情况；属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划安排建设用地规模的，说明国土空间总体规划落实情况。

（二）规划管控要求

说明改造地块规划情况，在详细规划（控制性详细规划或村庄规划）或单元规划中不同用地性质土地的面积、规划管控指标（包括容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等）等情况。明确项目须按规划实施，未经同意不得变更规划。

（三）项目改造方式和目标

1.改造方式。说明项目改造类型（全面改造、微改造、局部改造），明确是否涉及完善用地手续和土地使用权变更。若涉及土地使用权变更的，应说明土地供应方案。

2.建设内容和时序。根据改造方案简要说明项目建设规模【包括建筑面积（新增、保留）、容积率、配套行政办公及生活服务设施情况等】和开发时序（是否分期和计划动工、竣工时限、投资规模等）。

3.产业导向。说明项目改造后招引产业的定位和要求。

4.效益目标。说明项目改造后须达到的效益目标（包括投

资强度、年产值、年税收、入驻企业等要求）。

（四）合作方式和条件

1.合作方式。说明双方合作的方式（房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等）。

2.合作条件。说明合作双方的权益和责任（包括现金补偿、物业补偿、搬迁清拆补偿、返租情况、自持或出租时限、土地使用权变更等）。

（五）市场主体参与条件

1.具有独立法人资格且具有与项目相匹配的资金能力（可以明确具体要求）；

2.自身或其控股子公司应具有工业园区开发经验或曾作为“三旧”全面改造项目改造主体（可以明确具体开发经验或业绩要求）；

3.近3年在国家、省、市信用信息系统没有不良记录；

4.根据项目实际需要设置的其他条件但不得设置影响竞争的排他性条件。

允许组成联合体参与竞投,但联合体成员数不得超过2家,联合体成员至少有1家具备上述全部条件,联合体成员均须具备上述第3点条件。

（六）竞投规则与要求

1.竞投规则。说明竞投的内容和方式。

2.保证金（保函）要求。说明竞投标保证金和履约保证金（保函）的数额、期限、相关要求、违约责任和退还事宜。

（七）其他监管要求

1.说明竞得人需要签订的相关文书（如：成交确认书、合作协议、物业移交协议、物业返租协议等）以及时限和要求，明确项目动工、竣工时限要求，物业补偿或租赁的相关标准、移交时限和要求。（可以简要概述，详细协议内容附后）

2.说明竞得人与属地政府签订项目实施监管协议的时限和要求，项目应在改造方案和招商方案审批前明确实施监管协议具体内容（包括监管主体、监管措施、违约责任、项目退出、项目节能审查等事宜），监管协议随改造方案和招商方案一并报审。

五、编审流程

（一）招商方案经镇街政府审查后作为改造方案送审材料之一，随改造方案一并上报，主要流程有：

- 1.村集体组织编制招商方案；
- 2.公开征求意见不少于 15 日；
- 3.村集体组织民主表决；
- 4.表决结果按规定公示不少于 5 日；
- 5.镇街政府集体审议；
- 6.随改造方案一并报市土委会审议；
- 7.随改造方案一并报市政府批准实施。

（二）镇街政府应结合改造方案组织镇街相关职能部门对招商方案内容进行指导并审查把关。审查内容包括但不限于：土地供应方案是否符合自然资源法规和管理要求；村集体民主表决内容和程序是否合法合规；产业定位是否符合我市和属地镇街产业准入要求；效益目标是否满足我市和属地镇街招商要

求；市场主体参与条件、竞投规则是否合法合规。

六、其他规定

（一）各镇街应当结合实际，参照本指引具体指导村集体做好村企合作“工改工”项目招商方案编制工作，鼓励村集体或镇街委托第三方专业机构协助编制。

（二）需公开招引市场主体参与改造的“工改商”项目和市（镇）属企业名下土地“工改工”项目需要编制招商方案的，可参照本指引。

（三）本指引自发布之日起实施，由市城市更新局负责解释。

附件：中山市 XX 镇 XX 村“工改工”项目招商方案（参考范本）

附件

中山市 XX 镇 XX 村“工改工”项目 招商方案

（参考范本）

为推动低效工业园区升级改造，促进产业转型升级，根据《中山市城市更新管理办法》（中府〔2020〕93号）、《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则的通知》（中府〔2020〕94号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号），中山市 XX 镇 XX 村股份合作经济联合社（以下简称为招选人）计划通过“三旧”改造中的村企合作方式对位于中山市 XX 镇 XX 村 XX 路、总面积为 XX 平方米的用地实施改造。

根据拟定的改造方案以及有关规定制定招商方案如下（可结合项目实际自行拟订相关协议作为附件）：

一、项目基本情况

（一）总体情况。项目用地位于中山市 XX 镇 XX 村 XX 路，北至 XX，西至 XX，东至 XX，南至 XX，总面积为 XX 平方米（折合 XX 亩）。（可结合实际详细说明区位条件）

（二）土地现状情况。项目全部用地的土地权属均为村集体土地，（有/无）合法用地手续，（涉及已办证用地的）土地不动产权证号为 XX，现状全部为建设用地，由中山市

XX 镇 XX 村民委员会自 XX 年 X 月开始作工业用途使用。地上建筑 XX 平方米，属于（招选人/租户）自建，涉及租户 XX 户，租期至 XX 年 X 月，招选人（未/已）与租户达成退租搬迁协议，目前（未/已）全部拆除。

（三）标图入库情况。该项目主体地块已纳入省‘三旧’改造地块数据库,图斑编号为 XX，面积 XX 公顷。

二、规划管控要求

项目用地符合相关规划（详情见改造方案），位于《中山市 XX 镇 XX 片区控制性详细规划》（批复号）XX 地块中，项目用地（XX 平方米）具体规划如下：XX 平方米用地规划为（一/二/三）类工业用地，管控指标为容积率 XX、建筑密度 XX、绿地率 XX、建筑限高 X 米；XX 平方米用地规划为道路用地；XX 平方米用地规划为防护绿地。经公开遴选确定的改造主体须按上述规划要求实施改造，未经同意不得变更规划。

三、项目改造方式和目标

（一）改造方式

项目属于（全面/局部/微）改造类型，拟采取村企合作改造方式，由招选人通过（中山市农村集体“三资”管理服务平台/中山市公共资源交易平台）以公开竞投的方式确定合作企业，并约定（村集体/村集体全资子公司/合作企业/共同成立的公司）作为改造主体。（涉及完善历史用地手续的）改造项目范围内 XX 平方米（折合 XX 亩）用地需办理集体土地完善转用手续，（涉及集体自愿转为国有的）并由招选人自愿申请将

该集体建设用地转为国有建设用地后，通过市政府协议出让给（村集体/村集体全资子公司/合作企业/共同成立的公司），用于建设高标准厂房。（涉及土地协议出让的）根据片区规划，具体土地处置方案如下：规划为二类工业用地的 XX 平方米（折合 XX 亩）土地采用协议出让方式供地给（村集体/村集体全资子公司/合作企业/共同成立的公司）；规划为道路用地的 XX 平方米（折合 XX 亩）土地无偿划拨给 XX 镇政府使用；规划为防护绿地的 XX 平方米（折合 XX 亩）土地无偿划拨给 XX 镇政府使用。（涉及已办证用地的）不动产权证号为 XX 的土地（XX 平方米）以（作价入股/转让）方式过户至（村集体全资子公司/合作企业/共同成立的公司）名下。

（二）建设内容和时序

项目总建筑面积不小于 XX 平方米，容积率不低于 XX。项目约定（不可分期/分 X 期）开发建设，自签订出让合同之日起 X 个月内动工，动工之日起 X 个月内建设竣工验收合格（若需要建设地下车库，动工、竣工时间可相应延后不超过 X 个月）（属于分期建设情形，应详细说明各期建设内容和动工、竣工时限），主要实施（高标准厂房、无偿移交物业、代建公益性设施）等建设。

（三）产业导向

项目用地产业定位为（如：智能家电、智慧家居、新一代信息技术等和先进装备制造等），所引入的企业必须符合中山市的产业导向。

（四）效益目标

项目相关情况须符合《中华人民共和国节约能源法》《公共机构节能条例》和《固定资产投资项目节能审查办法》《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》等文件相关规定；项目投资强度须不低于 XX 万元/亩；年产值须不低于 XX 万元/亩，所产生的年税收不低于 XX 万元/亩；达产年起计至第 X 年结束累计引入不少于 X 家的规上工业企业（以统计入库为准）、X 家国家高新技术企业（以认定为准，可同时为上述规上企业），其中不少于 X 家亿元以上工业企业（以统计入库为准）（仅供参考，按需要填写）。

四、合作方式和条件

（一）合作方式。

涉及土地使用权变更的：（涉及完善历史用地手续的）招选人根据“三旧”改造政策完善项目用地手续，（涉及集体自愿转为国有的）并经村集体表决同意自愿将集体建设用地转为国有建设用地，通过协议出让给经公开遴选的（合作企业/与其共同成立的公司/约定作为改造主体的合作企业全资子公司），（涉及已办证用地的）将村集体名下不动产权证号为 XX 的国有用地房地产权益转移到经公开遴选确定的（合作企业/与其共同成立的公司或/定作为改造主体的合作企业全资子公司），合作企业采用（现金补偿、物业补偿、租金补偿、物业返租）等方式补偿给村集体。

不涉及土地使用权变更的：招选人将（经完善用地手续的集体工业用地/集体自愿转为国有的工业用地/不动产权证号为

XX 的工业用地)的建设经营权交给经公开遴选确定的合作企业,由合作企业按经批准的改造方案和招商方案在项目用地上实施代建代租代管。合作企业按 XX%比例出资建设项目并在合作期限内每年给付租金。

(二) 合作条件。

涉及土地使用权变更的:经公开遴选确定的改造主体通过协议出让方式取得 XX 平方米工业土地使用权,并按规划要求且容积率不低于 XX 开发建设项目,作为改造主体享受项目符合条件的“三旧”优惠政策。

村集体经公开遴选后享受以下补偿权益:

1.现金补偿。现金补偿竞投起始价不少于 XX 元(大写为人民币 XX 万元整),最终现金补偿以公开遴选竞投结果为准。

2.物业补偿。物业补偿包括高标准工业厂房和配套汽车车位。竞得人须在协议出让地块 XX 处(具体位置由招选人指定),建设竣工验收合格并向招选人无偿移交证载建筑面积不少于 XX 平方米的国有用地性质高标准工业厂房和不少于 XX 个的配套汽车车位。

竞得人须于协议出让地块签订土地出让合同之日起 XX 个月内完成上述移交物业的建设竣工验收合格,并于约定建设竣工验收合格之日起 X 个月内完成上述移交物业的确权登记至招选人指定名下及相应的产权移交手续。具体建设标准及移交要求详见《中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目移交物业开发协议》。

3.建设期租金损失补偿

竞得人须对招选人在升级改造项目开发建设期间的租金损失进行补偿，补偿标准为 XX 元/年，补偿期为 X 年，自签订土地出让合同之日起计，至移交物业约定的建设竣工验收合格之日为止，开发建设时间不超过 X 年的按实际时间计算补偿，按补偿标准 × 实际月数/12 个月。

4. 物业返租

竞得人须向招选人 100%返租移交物业，自移交物业约定的建设竣工验收合格之日起计算返租年期及租金，返租年期为 X 年，租金起租标准为高标准工业厂房按不含税 X 元/平方米·月、配套汽车车位按不含税 X 元/个·月计算，每三年递增 X%，返租所产生的税费由竞得人承担。详见《中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目移交物业返租协议》。

招选人在村集体表决通过且“三旧”改造方案、招商方案经市政府批准实施后，按程序要求履行（完善用地手续、集体转国有手续、房地产权益转移手续）、土地交付等主体责任。

不涉及土地使用权变更的：经公开遴选确定的合作企业按 XX%比例出资建设项目，享有项目用地自（签订合作协议之日/项目竣工备案之日）起 XX 年（不超过 20 年）的建设经营权，期间在项目土地上生产经营或出租地上物业产生的收益归合作企业；自签订合作协议之日起合作企业须每年向招选人提供租金，其中前 X 年租金标准为每年不少于 XX 元（竞投起始价），第 X 年起每 X 年租金标准递增 X%；合作协议到期后地上物业无偿移交给招选人；（涉及财政奖励的）在项目符合“三旧”政策财政奖励条件的前提下，按招选人 X%、合作企业 X%的比例

共同享受财政奖励；（涉及分割销售的）在项目符合“三旧”政策分割销售条件的前提下，按招选人 X%、合作企业 X%的比例共同享有已分割销售部分的收益。

经公开遴选确定的合作企业须按批准的改造方案、监管协议和合作协议代招选人落实建设内容和监管要求，配合招选人办理项目不动产登记手续、（财政奖励/分割销售）申报手续。招选人须履行项目主体责任，配合合作企业开展建设和经营活动，落实已兑现的（财政奖励/分割销售）收益分成。

五、市场主体参与条件

（参与条件按照《实施细则》第十四条要求并结合项目需要自行设定，以下仅供参考）

1.竞投人必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的独立法人；

2.竞投人或其控股股东的控股公司实缴注册资本金不少于人民币 X 亿元（以一个营业执照的验资报告为准）；

3.竞投人或其控股股东的控股公司近三年在广东省内至少有 1 个以下案例：“工改工”案例；“商改工”案例；“工业改新型产业用地 M0”案例；高标准工业厂房投资开发或运营案例；

4.竞投人或占公司股权不少于 XX%的股东的控股公司具备累计 XX 亩及单个项目 XX 亩以上工业厂房投资开发或运营、产业资源导入等项目业绩；

5.竞投人近三年在国家、省、市信用信息系统没有不良记录；

6.（涉及土地使用权变更的）竞投人竞得后须在项目所在地注册成立全资独立法人项目公司作为改造主体实施全面改造；

7. 允许组成联合体参与竞投，但联合体成员数不得超过 2 家，联合体成员至少有 1 家具备上述全部条件，联合体成员均须具备上述第 5 点条件。

六、竞投规则与要求

（一）竞投规则

在设定（基础现金土地补偿款、无偿移交高标准工业厂房和配套汽车车位、租金补偿、返租条件）的基础上，采用竞投现金土地补偿款的方式进行竞价，加价幅度为 X 万元/次，不设上限。

（二）保证金（保函）要求

1. 竞投保证金

参与竞投人须缴纳竞投保证金 XX 元（大写为人民币 XX 万元整）。

未中选者，竞投保证金在竞价申请办理退还手续后 X 个工作日内无息退还。

2. 履约保证金（保函）

竞得人在签订《中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目合作协议》后，须提供履约保函。履约保函为不可撤销、无条件见索即付银行保函，保函金额为 XX 元（大写为人民币 XX 万元整），保函期限为 X 年，保函到期前合作企业必须提供后续保函。

七、其他监管要求

1.竞得人须于竞得当天签订《合作企业招选成交确认书》。并自成交结果公示期结束后 X 个工作日内须签订《中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目合作协议》《中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目移交物业开发协议》《中山市 XX 镇马 XX 村“三旧”改造项目移交物业返租协议》（相关协议按需要填写）。。

2.（涉及土地使用权变更的）竞得人须按规定签订《中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目实施监管协议》，并按合作协议、监管协议约定实施改造。

（不涉及土地使用权变更的）竞得人须按《中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目合作协议》约定内容实施改造，并配合招选人落实改造方案和监管协议内容。

3.竞得人违反或未达到相关协议约定内容的，按协议约定承担相应的违约责任。

附件：1. 中山市 XX 镇 XX 村三旧改造项目合作主体公开遴选方案

2. 中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目合作协议

3. 中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目移交物业开发协议

4. 中山市 XX 镇 XX 村“三旧”改造项目移交物业返租协议

中山市自然资源局关于印发《中山市“工改工”宗地改造委托审批业务指引》的通知

中山自然资函〔2022〕626号

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：

依据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（五）条“提高‘工改工’宗地改造审批效率”，我局制定了《中山市“工改工”宗地改造委托审批业务指引》，经市政府审议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。本指引自印发之日起施行，有效期与《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）有效期一致，至2025年12月31日。

中山市自然资源局

2022年7月1日

中山市“工改工”宗地改造委托审批业务指引

第一条【适用范围】

本业务指引适用于镇街政府按照市政府委托，对权利人自主改造且不涉及完善用地手续（办理延长土地年限业务的，视为不涉及完善用地手续）的“工改工”宗地项目改造方案（下称“改造方案”）的审查审批。

本指引所提“工改工”宗地项目，是指单宗地块、或同一权利人相邻多宗地块，主导规划用地性质和拟改造用途均为工业或仓储的城市更新改造项目。

第二条【办理依据】

1.广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（粤府令第279号）；

2.广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知（粤自然资函〔2021〕935号）；

3.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（粤办函〔2021〕226号）；

4.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（粤府〔2019〕71号）；

5.广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知（粤国土资规字〔2018〕3号）；

6.广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知（粤府〔2016〕96号）

7.广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见（粤府〔2009〕78号）

8.广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见的通知（粤府办〔2009〕122号）

9.中山市城市更新管理办法（中府〔2021〕93号）

10.中山市旧厂房升级改造实施细则（中府〔2021〕94号）

11.中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知（中府〔2022〕11号，下称《若干措施》）

12.中山市宗地项目改造方案编审工作指引（中山自然资函〔2022〕627号）

第三条【办理条件】

“工改工”宗地项目改造方案审批须同时符合以下条件：

1.符合国土空间规划（土地利用总体规划、详细规划）以及城市更新（“三旧”改造）专项规划；符合永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等上层次规划强制性管控要求；

根据《若干措施》第（一）条，对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠；对用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围的，视同符合我市“三旧”改造专项规

划。

2.纳入省“三旧”改造地块数据库（按规定在改造方案批准后补充标图入库、属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的除外）。

3.用地权属清晰、无争议，不存在被司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的情形；不涉及土地闲置或闲置处理完毕；不涉及土地抵押或抵押方不同意改造。

4.改造范围内未办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等相关实施建设手续；已办理相关实施建设手续的，依据《中山市村镇工业集聚区升级改造项目审批负面清单》执行。

5.改造后容积率不低于 1.5，容积率上限、建筑限高等指标依据现行详细规划或经批复规划条件论证确定。

6.纳入我市万亩千亩产业园范围内的，原则上项目用地面积不小于 30 亩；用地面积小于 30 亩的，依据《关于<关于促进村镇低效工业园改造升级若干措施>第（八）点若干问题的解释（一）》（中山工改发〔2022〕3 号）第二点执行。

7.不涉及土壤污染重点行业企业用地的土地征收、收回、收储和转让，或经土壤污染状况调查，土壤环境质量符合用地标准。

第四条【编审主体】

由镇街政府组织编制改造方案，镇街政府组织审查并按照市政府委托审批。

第五条【办理流程】

（一）项目申报。镇街城市更新管理机构按照材料清单（附件 1-1）准备改造方案报批材料，向镇街政府提出改造申请。

（二）受理初审。镇街城市更新管理机构对申报材料进行初审，对符合上报要求的，予以受理；不符合上报要求的，一次性补正报批材料。

（三）审查公示。镇街政府以多种形式组织市工业和信息化、自然资源（城市更新）、生态环境、住房和城乡建设、农业农村、商务、水务、司法等部门对改造方案报批材料进行评审；组织会审的，由镇街政府提交评审计划至市自然资源局（城市更新局），由市自然资源局（城市更新局）综合统筹各镇街政府评审计划，安排组织评审；组织函审的，由镇街政府书面征求上述市级部门意见。根据改造项目的具体情况，必要时可组织召开听证会、专家评审或技术审查对改造方案草案进行研究论证。如改造项目涉及到重大基础设施、河道、廊道、安全防灾等内容，由镇街政府进一步征求上述常规部门以外相关职能部门意见。

镇街政府组织将经审查确认或修改完善的改造方案主要项目信息（包括改造地块基础情况、改造意愿情况、改造主体和拟改造情况、开发时序等）分别在市自然资源局（城市更新局）门户网站、镇街政府门户网站、村社政务公开栏和改造地块现场公示 15 日。公示期满无异议的或者对异议依法处理完结后，由镇街政府出具书面证明材料。

（四）审批公告。镇街城市更新管理机构将经审查确认或修改

完善的改造方案提交镇街政府党政领导班子集中审议。审议通过后，镇街政府按照市政府委托审批改造方案，函复改造主体，并在镇街政府门户网站公告改造方案批复及相关信息。

（五）备案与归档。经镇街政府批复的改造方案，由镇街政府在批复后5个工作日内按照材料清单（附件1-2）报送市自然资源局（城市更新局）备案，市自然资源局（城市更新局）在市自然资源局（城市更新局）门户网站公告改造方案批复及相关信息。同步，镇街政府须指定所属相关部门做好已批改造方案档案归整工作，按《中山市城市更新局档案工作暂行制度》、《中山市城市更新局业务档案分类整理办法》的有关规定及时分类整理、组卷归档，定期向市城市更新局移交。

第六条【编制要点】

根据《广东省“三旧”标图入库和用地报批工作指引》（粤自然资函〔2021〕935号）“第二部分：改造方案编制及审批”要求，结合我市实际需求，编制要点如下：

（一）改造地块基本情况。

1.总体情况。说明改造地块的位置、四至范围、用地面积、区位条件等情况，对实施改造的必要性、合理性等进行评价。

2.土地现状情况。说明改造地块的构成、地类、权属现状用途、现状建筑面积和容积率、产出效率、拆除及保留建筑面积、是否有合法规划报建手续等情况；涉及闲置的，需说明闲置处理情况；涉及抵押的，需经抵押人同意改造；涉及历史文化资源要素的，

需单独开展历史文化资源调查评估，在改造方案中说明评估结果。

3.标图入库情况。说明改造地块标图入库时间、面积、编号等情况；属后补标图入库情形的，说明补充标图入库地块情况；属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的，说明建设用地规模安排情况，改造方案名称注明“享受我市政策优惠”。

4.规划情况。明确改造地块是否符合国土空间总体规划（土地利用总体规划），属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的，需说明建设用地规模安排情况。明确改造地块是否符合城市更新（“三旧”改造）专项规划，属用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围视同符合我市“三旧”改造专项规划的，需说明专项规划落实情况。明确改造地块是否符合详细规划，说明改造地块在规划中不同用地性质土地的面积、规划管控指标（包括容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等）等情况。明确改造地块是否符合永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等管控要求。

（二）改造意愿情况。

根据改造意愿征集情况，说明改造方案征求改造范围内涉及所有原权利人意见的情况。其中，原权利人为农村集体经济组织的，需经农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。农村自治章程对表决形式另有规定的结合章程内容执行。

（三）改造主体及拟改造情况。

说明项目改造主体、改造类型（全面改造、微改造、局部改造），说明改造后管控指标（容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等）、拟拆除建筑面积、拟建建筑面积、保留建筑面积、改造后综合效益（预计年产值、预计年税收、移交公益性用地或建筑面积、配建公共设施等）。

（四）资金筹措。

说明项目资金投入、资金来源、筹措方式等。涉及分期开发的，说明各期拟投入的资金安排及金额。

（五）开发时序。

说明项目开发周期、开发时序、各期建设地块及内容等。分期开发需优先保障配套设施或公益性用地建设。

（六）实施监管。

说明改造主体需要承担的实质性改造、移交公益性用地或建筑面积等方面的义务及改造后引入产（行）业类型、年产值、年税收等要求，涉及厂房分割销售的，注明自持销售比例、最小分割单元及依据等内容，明确监管主体、监管措施、违约责任、项目退出等事宜。为保障落实改造方案监督责任，编制改造方案时同步明确实施监管协议具体内容，已明确的实施监管协议应作为改造方案附件报送。改造方案审批须与项目实施监管协议审核确认同步办理。

（七）建筑方案。

包括方案平面图、立面图、效果图等示意图纸。

第七条【改造方案有效期】

镇街政府按照市政府委托审批改造方案批复有效期为一年，改造主体需严格按照改造方案规定的动工时限动工开发，超过批复有效期未动工（如涉及分期的，为首期动工）的，视为批复自动失效。

第八条【监督与检查】

各镇街政府按照市政府委托审批改造方案的情况，由市自然资源局（城市更新局）会同有关部门每年定期进行监督检查。

- 附件：
- 1.改造方案材料清单；
 - 2.改造方案审查审批模板；
 - 3.改造方案审查审批流程图。

附件 1：改造方案材料清单

1-1 审查清单

序号	材料名称	收件要求	备注
1	改造方案	原件	
2	改造方案申请表	原件	
3	建筑方案示意图纸	原件	包括方案平面图、立面图、效果图。
4	不动产权属证明材料	复印件	包括不动产权证、土地所有权证或土地使用证等。按规定可暂不核发不动产权属证书、仅进行调查或造册统计的，提供土地所有权造册表。
5	改造意愿情况说明	原件/复印件	由涉及所有原权利人签名同意改造，涉及农村集体土地的，需提供农村集体经济组织民主表决结果。农村自治章程对表决形式另有规定的结合章程内容执行。
6	改造主体证明材料	复印件	包括土地权利人（或改造主体）的身份证明、企业证明或村集体证明等。
7	相关规划情况	复印件	包括国土空间规划（土地利用总体规划、详细规划）、城市更新（“三旧”改造）专项规划等的规划成果，注明批复文号。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，还需进一步补充相关情况，注明有关规划批复文

			号。涉及到《若干措施》第（一）、（二）条情况的，需进一步提交市土地管理委员会纪要、经批复规划条件论证等相关材料。
8	遥感影像图	复印件	拍摄日期为 2009 年 12 月 31 日前，反映上盖建筑物情况，需标示项目范围。
9	2009 年及最新年度土地利用现状图	复印件	需标示项目范围。
10	闲置土地处置情况说明	原件/复印件	涉及到闲置土地的需提供。
11	抵押权人同意改造证明	原件	涉及到不动产抵押的需提供。
12	历史文化资源调查评估报告	复印件	涉及到历史文化资源要素的需提供。
13	行政处罚相关材料及支付凭证	原件/复印件	涉及到保留违法建设但已经行政处罚的需提供，同时须在改造方案中明确该保留违法建筑物补办建设手续的情况。
14	实施监管协议	复印件	编制改造方案时同步明确实施监管协议具体内容，已明确的实施监管协议应作为改造方案附件报送。改造方案审批须与项目实施监管协议审核确认同步办理。
15	中山市建设用地污染状况调查备案表	原件/复印件	此项针对需开展土壤污染状况调查的地块。
16	其他必备材料	原件/复印件	镇街政府视项目具体情况而定。

1-2 备案清单

序号	材料名称	收件要求	备注
1	改造方案批复	原件	需盖中山市人民政府工改业务专用章。
2	经批复改造方案及申请表	原件	需盖中山市人民政府工改业务专用章。
3	建筑方案示意图纸	原件	包括方案平面图、立面图、效果图。
4	公示证明材料	原件	需盖镇街城市更新管理机构组织公章。
5	公示反馈意见情况说明	原件	需盖镇街城市更新管理机构组织公章。
6	市级部门审查材料及意见采纳情况说明	复印件	包括市级部门回复意见、审查会议纪要等。
7	镇街政府党政领导班子审议材料	复印件	包括审议意见、会议纪要等。
8	项目用地红线	原件	格式为 dwg 或 shp。
9	经批复规划条件论证	复印件	开展“工改工”单个地块规划条件论证的项目需提供。
10	市土地管理委员会会议纪要	复印件	用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模，改造方案须经市土地管理委员会审议的项目需提供。

附件 2：改造方案审查审批模板

2-1 改造方案参考范本

××镇（街）××“工改工”宗地项目
“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行控制性详细规划/单元规划/经批复规划条件论证，××镇人民政府（街道办事处/管委会）拟对位于××（用地位置）的××（土地权利人）旧厂房用地进行改造，由××（土地权利人/改造主体）自主改造，采取全面改造/微改造/局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。

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

（二）标图入库情况。

改造地块于××年×月纳入“三旧”标图入库，图斑编号×，图斑面积××公顷（××平方米，折合约××亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有××公顷（××平方米，

折合约××亩)未纳入“三旧”标图入库,不纳入本次改造范围。

(三) 权属情况。

改造范围内全部属国有/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,不动产权证号/土地证号为×××,为土地权利人×××自××年×月开始使用。

(四) 土地利用现状情况。

改造主体地块现有×栋建筑物,为××(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;如不涉及则在改造方案中说明不涉及。)

(五) 规划情况。

改造主体地块符合/基本符合国土空间总体规划(土地利用总体规划)、控制性详细规划/单元规划/经批复规划条件论证,已纳入市城市更新(“三旧”改造)专项规划。其中,在国土空间总体规划(土地利用总体规划)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/规划条件论证》（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）……

（属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的，或属用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围视同符合我市“三旧”改造专项规划的，依据《若干措施》第（一）条要求说明相关规划情况。）

（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；如不涉及则在改造方案中说明不涉及。）

二、改造意愿情况

改造范围涉及××（土地权利人/改造主体）×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、改造主体及拟改造情况等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经征询全部原权利人，或经征询农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划（土

地利用总体规划)、控制性详细规划/单元规划/经批复规划条件论证管控要求实施建设。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。

改造项目拟采取权利人自主改造方式,由××作为改造主体,实施全面改造/微改造/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),微改造建筑面积××平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值将达到××万元,年税收将达到××万元。

六、资金筹措

改造主体拟投入资金××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。

七、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，微改造建筑面积××平方米，主要实施×××；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，微改造建筑面积××平方米，主要实施×××……

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，明确需落实至改造方案的监管内容。

2-2 改造方案申请表

× × 镇（街）× × “工改工” 宗地项目
“三旧” 改造方案申请表

申请主体（签名或盖章）： 申请日期： 年 月 日

改造 地块 基本 情况	项目名称						
	地块位置						
	用地面积（公顷）	其中：国有建设用地 公顷；集体建设用地 公顷。					
	标图入库情况	标图入库编号：					
		标图入库时间：					
		标图入库面积（公顷）：					
	权属情况	土地权利人：					
		土地现用途：					
		不动产证号/土地证号：					
		用地发生时间：					
	现状情况	现有建筑面积（平方米）：					
		现状容积率：					
		改造前年产值（万元）：					
		改造前年税收（万元）：					
	规划情况	是否符合 土规	☐ 是 ☐ 否	是否符合 更新专规	☐ 是 ☐ 否	是否符合 详细规划	☐ 是 ☐ 否
		详细规划具体情况					
		规划用地		用地面积（公顷）		容积率	
		一类/二类/三类工业用地					
		道路用地					
		防护绿地					
							

改造主体及拟改造情况	改造主体				
	改造类型		☐ 全面改造 ☐ 微改造 ☐ 局部改造		
	改造建筑面积		新建建筑面积	平方米（含不计容建筑面积	平方米）
			保留建筑面积	平方米	
	改造后具体用途和产业类型				
	改造后预计年产值				
		改造后预计年税收			
资金筹措	投入资金（万元）				
	其中	自有资金	万元	银行借贷	万元
		合作单位投入	万元	市场融资	万元
开发时序	项目开发周期（年）				
	分期开发具体情况				
	开发时间（年/月）	拟建建筑面积（平方米）	投入资金（万元）	主要实施	
					
拟享优惠政策	☐ 财政奖补扶持 ☐ 财政阶梯式奖励 ☐ 腾挪搬迁租金补助 ☐ 财政贴息 ☐ 高标准厂房分割销售 ☐ 自持销售比例% 最小分割单元 ☐ 幢 ☐ 层 ☐ 套 ☐ 工业地延长土地年限 ☐ 其他				

2-3 改造方案请示参考范本

关于报送××镇（街）××“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的请示

××镇人民政府（街道办事处/管委会）：

为实施城市更新（“三旧”改造），××（土地权利人/改造主体）拟对位于××（用地位置）的旧厂房用地自主改造。我部门已组织编制改造方案，并依程序对改造方案受理初审、组织市级相关部门审查及改造方案公示，认为该改造项目已纳入市城市更新（“三旧”改造）范围，符合有关城市更新（“三旧”改造）政策规定，改造涉及的土地、房屋已查清、确定权属和登记造册，拟同意其改造。现将材料报上，请组织审议审批。

附件：××镇（街）××“工改工”宗地项目“三旧”改造方案及相关材料

××镇街城市更新管理机构

202×年×月×日

2-4 改造方案批复参考范本

关于××镇（街）××“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（镇街编号）〔年份〕×××号

××（土地权利人/改造主体）：

《××镇（街）××“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于××年×月×日经××镇（街）党政领导班子集中审议通过。根据会议决定，现批复如下：

一、同意上报的《改造方案》（详见附件），同意该项目采取权利人自主改造模式，由××（土地权利人/改造主体）作为改造主体，对位于××（用地位置）××公顷（××平方米，折合约××亩）土地实施全面改造/微改造/局部改造。

二、请××（土地权利人/改造主体）及时按照经批准的《改造方案》实施建设，《改造方案》的实施，应符合我市城市更新（“三旧”改造）有关规定，以及我市有关规划管控、产业准入和环境保护的要求。

三、请××（土地权利人/改造主体）在本批复之日起规定期限内完成与××镇（街）签订实施监管协议，届时××镇（街）将会同有关部门依法依规做好该项目实施建设的跟踪、督办和考

核工作，确保该项目有序实施改造。逾期未签订实施监管协议的，视为批复自动失效。

四、本批复自印发之日起生效，有效期1年，项目动工时间以批复的《改造方案》为准。首期开发超过有效期1年未动工的，视为批复自动失效。

附件：××镇（街）××“工改工”宗地项目“三旧”改造
方案

中山市人民政府

（盖中山市人民政府工改业务专用章）

202×年×月×日

2-5 改造方案备案参考范本

关于报送××镇（街）××“工改工”宗地项目“三旧”改造方案备案的函

中山市自然资源局：

兹有《××镇（街）××“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于××年×月×日经××镇人民政府（街道办事处/管委会）审议批复同意（中府函（镇街编号）〔年份〕×××号）。现依程序将《改造方案》及相关材料报送你局备案，请你局协助开展批后公告工作。

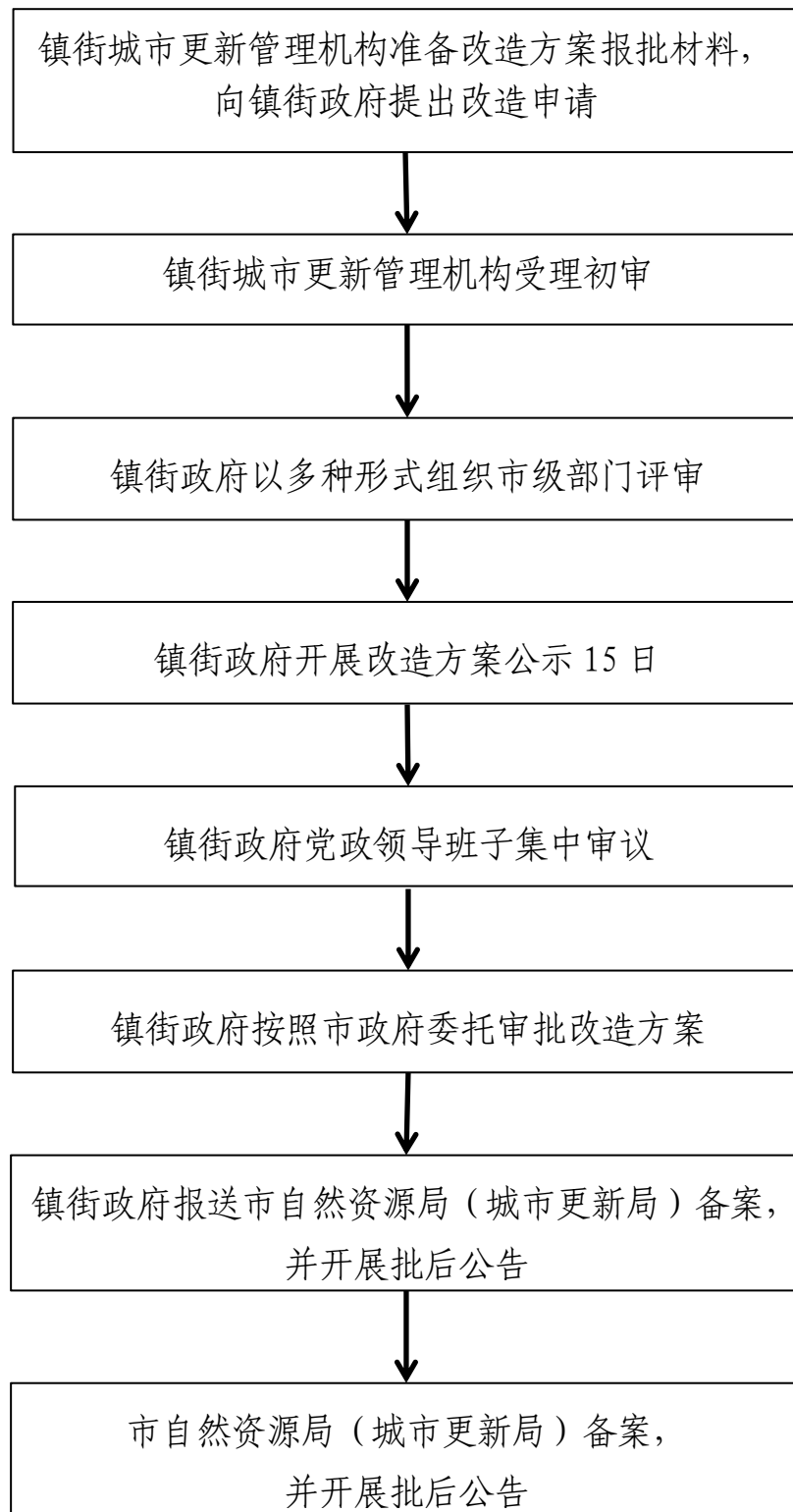
此函。

附件：××镇（街）××“工改工”宗地项目“三旧”改造方案及相关材料

××镇人民政府（街道办事处/管委会）

202×年×月×日

附件 3：改造方案审查审批流程图



中山市自然资源局关于印发《中山市宗地项目改造方案编审工作指引》的通知

中山自然资函〔2022〕627号

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：

为规范我市宗地项目改造方案编审工作，我局制定了《中山市宗地项目改造方案编审工作指引》，经市政府审议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。本指引自印发之日起施行，有效期与《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）有效期一致，至2025年12月31日。《关于进一步明晰“工改”项目改造方案编审工作的函》（中山更新函〔2019〕53号）、《关于规范“工改工”宗地改造片区论证工作的函》（中山更新函〔2021〕21号）同时废止。

中山市自然资源局

2022年7月1日

中山市宗地项目改造方案编审工作指引

第一条【指导依据】

为落实省、市有关城市更新（“三旧”改造）要求，规范城市更新宗地项目改造方案（下称“改造方案”）审查审批工作，指导项目依据改造方案有序推进实施建设，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第279号）、《广东省“三旧”标图入库和用地报批工作指引》（粤自然资函〔2021〕935号）、《中山市城市更新管理办法》（中府〔2020〕93号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号，下称《若干措施》）等制定本指引。

第二条【适用范围】

中山市域范围内，需开展改造方案审查审批工作的城市更新（“三旧”改造）宗地项目（下称“宗地项目”）适用本指引。

第三条【宗地项目定义】

本指引所指宗地项目，是指以单宗地块、或同一权利人相邻多宗地块、或不同权利人相邻多宗地块采取各种合作改造方式由单一主体实施改造，且不涉及新增用地的改造项目。

第四条【改造类型】

（一）全面改造。是指以拆除重建方式进行再开发，或实施生态修复、土地复垦等改造活动；

（二）微改造。是指在维持现状建筑物主体结构基本不变，对现状建筑物进行加建、拆建，改变使用功能、整饰修缮、保护活化，完善公益性设施等改造活动；

（三）局部改造。是指保留符合规划、建筑规范和安全标准的建筑物，另行加建、改扩建等改造活动。

第五条【改造方式】

（一）政府整备改造。是指由政府通过征收土地、收回土地使用权等方式对拟改造范围内用地进行整备，并通过公开方式确定土地使用权人实施改造，包括由土地权利人将土地交政府改造情形；

（二）合作改造。是指村集体通过公开方式选定市场主体进行合作改造，或由若干权利人通过签订搬（拆）迁补偿安置协议、房地产作价入股、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后实施改造；

（三）权利人自主改造。是指单一权利人对其用地自主实施改造。

第六条【编审主体】

（一）属权利人自主改造且不涉及完善用地手续（办理延长土地年限业务的，视为不涉及完善用地手续）的“工改工”宗地项目，由镇街政府组织编制改造方案，并按照市政府的委托进行审批。（详见中山自资发〔2022〕626号《中山市“工改工”宗地改造委托审批业务指引》）

（二）属政府整備改造和合作改造、涉及完善用地手续（办理延长土地年限业务的，视为不涉及完善用地手续）的宗地项目，由镇街政府编制改造方案，报送市政府审批。

第七条【编制要求】

（一）调查土地现状。编制改造方案前，镇街政府应对拟改造区域开展土地现状调查，摸清改造地块的位置、面积、地类、权属、现状用途、建设时间、建筑面积、是否符合规划、是否涉及闲置或抵押、是否涉及历史文化资源要素、是否有合法用地报批和规划报建等手续、是否需完善用地手续等，确保土地及其所附建（构）筑物现状清楚、权属清晰、无争议。在此基础上，结合城市发展战略、相关规划成果等，对实施改造的必要性、合理性等进行评价。

（二）征集改造意愿。镇街政府应在改造方案编制前组织征集改造范围内土地、房屋相关权利人的改造意愿，应取得涉及所有原权利人同意改造意见。其中，原权利人为农村集体经济组织的，需经农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。农村自治章程对表决形式另有规定的结合章程内容执行。

（三）开展标图入库。改造范围内需适用城市更新（“三旧”改造）政策的土地应按规定标图入库。改造地块应当在改造方案编制前标图入库，但纳入改造项目进行整体利用的“三地”、其他用地、征地留用地，与已入库“三旧”用地进行空间位置互换

的其他存量建设用地，使用“三旧”用地复垦产生的规模、指标的非建设用地等，可在改造方案批准后补充标图入库。

对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的，依据《若干措施》第（一）条执行。

（四）落实规划管理。改造范围内的土地应当符合国土空间规划（土地利用总体规划、详细规划）以及城市更新（“三旧”改造）专项规划；符合永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、工业用地保护线等上层次规划强制性管控要求。

对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的、用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围的、符合办理规划条件论证要求的宗地项目，依据《若干措施》第（一）、（二）条要求，落实规划管理。

（五）明确改造路径。改造方案应当明确宗地项目的改造类型、改造方式、改造意愿及补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、需办理的用地手续、公益性设施配建和移交、资金筹措、开发时序、实施监管等内容，为宗地项目实施建设提供依据和指引。涉及土地征收的，需按规定开展社会稳定风险评估。

（六）制定建筑方案。为紧密衔接改造方案审批后的实施建设，改造方案应当坚持功能布局合理、建筑物布置科学，结合拟改造情况制定建筑方案。建筑方案示意图纸的核心管控内容（如

容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、间距退让、出入口设置等）需符合我市技术规范标准，图纸与改造方案文字需做到图数一致。属政府整备改造并以公开方式确定土地使用权人的宗地项目无需制定建筑方案。

第八条【编审流程】

（一）按照规定由镇街政府进行审批的“工改工”宗地项目（属本指引第六条第1点的情形），镇街政府按照现行详细规划组织编制改造方案，以多种形式组织市级部门评审，改造方案草案需在市自然资源局（城市更新局）门户网站、镇街政府门户网站、村社政务公开栏和改造地块现场公示15日，经审议和公示无异议的改造方案，镇街政府按照市政府的委托审批，并报市自然资源局（城市更新局）备案。（详见中山自资发〔2022〕626号《中山市“工改工”宗地改造委托审批业务指引》）

（二）按规定由市政府进行审批的宗地项目（属本指引第六条第2点的情形），镇街政府按照现行详细规划编制改造方案，报市自然资源局（城市更新局）以多种形式组织市级部门评审，改造方案草案需在市自然资源局（城市更新局）门户网站、镇街政府门户网站、村社政务公开栏和改造地块现场公示15日，经审议和公示无异议的改造方案，由市自然资源局（城市更新局）报请市土地管理委员会审议，通过审议后报送市政府审批。

（三）依据《若干措施》第（一）条，属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设

用地规模的宗地项目，由镇街政府编制改造方案草案经市土地管理委员会审议同意后，再根据项目实际情况，按照规定由镇街政府进行审批的“工改工”宗地项目依照本条第1点编审流程，按规定由市政府进行审批的宗地项目依照本条第2点编审流程；依据《若干措施》第（二）条，属拟开展规划条件论证的宗地项目，由镇街政府取得已批复规划条件论证后，再根据项目实际情况，按照规定由镇街政府进行审批的“工改工”宗地项目依照本条第1点编审流程，按规定由市政府进行审批的宗地项目依照本条第2点编审流程。

根据宗地项目的具体情况，必要时可组织召开听证会、专家评审或技术审查对改造方案草案进行研究论证。如宗地项目涉及到重大基础设施、交通设施、河道、廊道等内容，由镇街政府进一步征求相关职能部门意见。

第九条【改造方案有效期】

一般改造方案批复有效期为两年，属市政府委托镇街政府审批的“工改工”宗地项目，其改造方案批复有效期为一年。改造方案审批须与项目实施监管协议审核确认同步办理，落实监督责任。

涉及政府整备改造的，镇街政府须在改造方案批复有效期限内申请供地，由土地竞得人按土地公开交易文件要求动工开发、实施改造。

涉及自主改造、合作改造的，改造主体应严格按照改造方案

规定的动工时限动工开发，超过批复有效期未动工（如涉及分期的，为首期动工）的，视为批复自动失效。涉及到土地供应的，镇街政府须在改造方案批复之日起一年内申请供地。

第十条【职责分工】

（一）市自然资源局（城市更新局）。主要负责指导镇街政府编制改造方案，组织审查审核相关材料，协调或组织市级部门评审、专家评审、技术审查等评审审查，开展改造方案公示，报送市土地管理委员会审议，报送市政府审批，开展改造方案备案、批后公告，指导签订实施监管协议等工作。

主要负责审查项目用地是否符合国土空间规划（土地利用总体规划、详细规划），是否符合永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、工业用地保护线等上层次规划强制性管控要求，土地利用现状情况，权属是否清晰（包括是否存在被司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的情形、是否涉及闲置或抵押等），供地方式及历史用地的处理是否符合政策要求，项目开发建筑面积、可开发建设上限要求是否符合规划条件及《中山市城市规划技术标准与准则》要求，是否涉及土壤污染重点行业企业用地的土地征收、收回、收储和转让地块等，协助镇街政府提供改造方案中土地现状情况所需资料。

（二）市工业和信息化局。主要负责审查项目是否符合产业发展规划以及行业准入要求，改造后年产值、年税收要求等。

（三）市生态环境局。主要负责审查项目环境影响以及是否

是否需开展土壤污染状况调查及风险管控等。

（四）市商务局、农业农村局、住房和城乡建设局、水务局、司法局。负责协助审查改造方案，按部门职能提出审查意见。

（五）镇街政府。主要负责组织编制改造方案，开展相关材料审查审核和集体决策审议，协调或组织市级部门评审、专家评审、技术审查等评审审查，开展改造方案公示，报送市城市更新局并参与市土地管理委员会审议，受市政府委托审批，报送改造方案备案、配合开展批后公告，签订实施监管协议等工作。

审查改造方案时，镇街政府或市自然资源局（城市更新局）、市村镇低效工业园改造升级工作指挥部可根据宗地项目实际情况，邀请上述常规部门以外的相关职能部门参加联审或者征求其意见。

- 附件：
1. 宗地项目改造方案编制要点
 2. 宗地项目改造方案审查清单
 3. 宗地项目改造方案参考范本

附件 1：宗地项目改造方案编制要点

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。说明改造地块的位置、四至范围、用地面积、区位条件等情况，对实施改造的必要性、合理性等进行评价。

（二）土地现状情况。说明改造地块的构成、地类、权属现状用途、现状建筑面积和容积率、产出效率、拆除及保留建筑面积、是否有合法用地报批或规划报建手续等情况；需办理完善用地手续的，需说明用地行为发生时间、实际使用人等情况；涉及闲置的，需说明闲置处理情况；涉及抵押的，需经抵押人同意改造；涉及历史文化资源要素的，需单独开展历史文化资源调查评估，在改造方案中说明评估结果。

（三）标图入库情况。说明改造地块标图入库时间、面积、编号等情况；属后补标图入库情形的，说明补充标图入库地块情况；属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的，说明建设用地规模安排情况，改造方案名称注明“享受我市政策优惠”。

（四）规划情况。明确改造地块是否符合国土空间总体规划（土地利用总体规划），属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的，需说明建设用地规模安排情况。明确改造地块是否符合城市更新（“三旧”改造）专项规划，属用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专

项规划（2020-2035）城市更新范围视同符合我市“三旧”改造专项规划的，需说明专项规划落实情况。明确改造地块是否符合详细规划，说明改造地块在详细规划中不同用地性质土地的面积、规划管控指标（包括容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等）等情况。明确改造地块是否符合永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、工业用地保护线等管控要求。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。根据改造意愿征集情况，说明改造方案征求改造范围内涉及所有原权利人意见的情况。其中，原权利人为农村集体经济组织的，需经农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。农村自治章程对表决形式另有规定的结合章程内容执行。

（二）补偿安置情况。涉及补偿安置的，明确是否已制订补偿安置方案，明确安置方式及标准，补偿安置协议落实情况等。

（三）开展社会稳定风险评估情况。涉及土地征收的，需按规定开展社会稳定风险评估，根据评估结果明确防范和化解各项风险的措施及责任主体。

三、改造主体及拟改造情况

说明项目改造主体（或通过公开方式选择改造主体），改造类别（工改工、工改商、工改住、工改M0、工改其他等），改造类型（全面改造、微改造、局部改造），改造方式（政府整备改造、合作改造、权利人自主改造）。说明各改造类别、改造类型

或改造方式的用地面积、规划用途、拟拆除建筑面积、拟建建筑面积、保留建筑面积、改造后管控指标（容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等）、改造后综合效益（预计年产值、预计年税收、移交公益性用地或建筑面积、配建公共设施等）。

四、需办理的用地手续

明确改造范围内土地办理转用、征收手续的类型、面积、供地方式等。涉及“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地置换后连片改造的，说明拟置换土地的位置、面积、权属、需办理的手续等。

五、资金筹措

说明项目改造成本、资金投入、资金来源、筹措方式等。涉及分期开发的，说明各期拟投入的资金安排及金额。

六、公益性设施配建和移交

按规定需配建或移交公益性用地或建筑面积、公共设施的宗地项目，说明配建或移交的用地位置、用地性质、设施类型、用地或建筑面积、移交路径等。

七、开发时序

说明项目开发周期、开发时序、各期建设地块及内容等。分期开发需优先保障复建安置和公共设施建设。

八、实施监管

说明改造主体需要承担的实质性改造、补偿安置、移交公益性用地、配建公共设施等方面的义务及改造后引入产（行）业类

型、年产值、年税收等要求，涉及厂房分割销售的，注明自持销售比例、最小分割单元及依据等内容，明确监管主体、监管措施、违约责任、项目退出等事宜。为保障落实改造方案监督责任，编制改造方案时同步明确实施监管协议具体内容，已明确的实施监管协议应作为改造方案附件报送。改造方案审批须与项目实施监管协议审核确认同步办理。

九、建筑方案

包括方案平面图、立面图、效果图等示意图纸。属政府整备改造并以公开方式确定土地使用权人的宗地项目无需制定建筑方案。

附件 2：宗地项目改造方案审查清单

序号	材料名称	收件要求	备注
1	改造方案	原件	
2	改造方案申请表	原件	
3	建筑方案示意图纸	原件	包括方案平面图、立面图、效果图。
4	土地、房屋权籍调查明细表	原件	涉及多宗土地且情况复杂的,可由符合相关资质要求的测绘机构出具。
5	不动产权属证明材料	复印件	包括不动产权属证书（不动产权证、土地所有权证、土地使用证、房产证）或土地所有权登记造册表等。按规定可暂不核发不动产权属证书、仅进行调查或造册统计的,提供土地所有权造册表。属于国有土地完善转用手续的,提供土地实际用地人有关证明材料。
6	改造意愿征集结果	原件/复印件	改造意愿征集需包含改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项。由涉及所有原权利人签名同意改造,涉及农村集体土地的,需提供农村集体经济组织民主表决结果。农村自治章程对表决形式另有规定的结合章程内容执行。
7	补偿安置方案	原件/复印件	情况复杂的改造项目可单独编制,作为改造方案的附件,其他项目可在改造方案中表述。涉及土地征收的,补偿安置方案须按照有关规定进行公告。
8	改造主体证明材料	原件/复印件	根据形成改造主体的具体路径,提供相应的证明材料。包括土地权利人（或改造主体）的身份证明、企业证明或村集体证明、政府与原权利人签订的收储协议、政府统租协议,改造主体与原权

			利人签订的收购归宗、作价入股或权益转移协议，改造主体与原权利人签订的土地修复、复垦、置换相关协议或初步协商一致的证明材料。
9	社会稳定风险评估报告	原件	涉及土地征收的需提供。
10	相关规划情况	复印件	包括国土空间规划（土地利用总体规划、详细规划）以及城市更新（“三旧”改造）专项规划等的规划成果，注明批复文号。涉及到永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、工业用地保护线等管控要求，需进一步补充相关情况，注明有关规划批复文号。涉及到《若干措施》第（一）、（二）条情况的，需进一步提交市土地管理委员会会议纪要、经批复规划条件论证等相关材料。
11	遥感影像图	复印件	拍摄日期为 2009 年 12 月 31 日前，反映上盖建筑物情况，需标示项目范围、主体用地范围、改造范围等。
12	2009 年及最新年度土地利用现状图	复印件	需标示改造项目范围，主体地块范围，“三地”、其他用地、征地留用地及拟修复、复垦、置换用地范围等。
13	闲置土地处置情况说明	原件/复印件	涉及到闲置土地的需提供。
14	抵押权人同意改造证明	原件	涉及到不动产抵押的需提供。
15	历史文化资源调查评估报告	复印件	涉及到历史文化资源要素的需提供。
16	行政处罚相关材料及支付凭证	原件/复印件	涉及到保留违法建设但已经行政处罚的需提供，同时须在改造方案中明确该保留违法建筑物补办建设手续的情况。

17	实施监管协议	复印件	编制改造方案时同步明确实施监管协议具体内容，已明确的实施监管协议应作为改造方案附件报送。改造方案审批须与项目实施监管协议审核确认同步办理。
18	中山市建设用地污染状况调查备案表	原件/复印件	此项针对需开展土壤污染状况调查的地块。
19	公示材料	原件	需盖镇街政府公章。
20	公示反馈意见情况说明	原件	需盖镇街政府公章。
21	市政府、部门或镇街审查、审议材料及意见采纳情况说明	复印件	包括市土委会、规委会会议纪要，部门、镇街回复意见、审议意见，各类评审意见、会议纪要等。
22	项目用地红线	原件	格式为 dwg 或 shp。
23	其他必备材料	原件/复印件	视项目具体情况而定。

附件 3：宗地项目改造方案参考范本

3-1 改造方案参考范本

× × 镇（街）× × “× 改 ×” 宗地项目
“三旧” 改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行控制性详细规划/单元规划/经批复规划条件论证，× × 镇人民政府（街道办事处/管委会）拟对位于× ×（用地位置）的× ×（土地权利人）的× ×用地进行改造，由政府整备改造/× ×合作改造/× ×（土地权利人/改造主体）自主改造，采取全面改造/微改造/局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

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

（二）标图入库情况

改造地块于× ×年×月纳入“三旧”标图入库，图斑编号× ×，图斑面积× ×公顷（× ×平方米，折合约× ×亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有× ×公顷（× ×平方米，

折合约××亩)未纳入“三旧”标图入库,不纳入本次改造范围。

(三) 权属情况

改造范围内全部属国有/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××(说明清楚土地出让合同中约定的土地用途情况),已按规定办理用地报批手续/无合法用地手续。改造涉及的土地已经确权、登记,不动产权证号/土地证号为×××(有合法用地手续的填写),为土地权利人×××自××年×月开始使用。

(涉及到完善用地手续的,说明用地行为发生时间、实际使用人等情况。)

(四) 土地现状情况

改造主体地块××公顷,纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地(下称“三地”)××公顷、其他用地××公顷、征地留用地××公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地××公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地××公顷。

改造主体地块现状为建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷。按权属划分,涉及××(农村集体经济组织)树下的集体土地××公顷(建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷);××(单位)属下/实际使用的国有土地××公顷(建设用地××公顷、农用地××公顷、未利用地××公顷)。

改造主体地块现有×栋建筑物，为××（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/无合法规划报建等手续，现有建筑面积××平方米，现状容积率×，作××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；如不涉及则在改造方案中说明不涉及。）

（五）规划情况

改造主体地块符合/基本符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）、控制性详细规划/单元规划/经批复规划条件论证，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划。其中，在国土空间总体规划（土地利用总体规划）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/规划条件论证》（批复文号××）中，××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，规划容积率×，建筑密度×，绿地率×，建筑高度×……

（属用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的，或属用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围视同

符合我市“三旧”改造专项规划的，依据《若干措施》第（一）条要求说明相关规划情况。）

（涉及到永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、工业用地保护线等管控要求，进一步说明相关情况；如不涉及则在改造方案中说明不涉及。）

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及××（土地权利人/改造主体）×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、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经征询全部原权利人，或经征询农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

××（单位）已制定补偿安置方案，明确采取××方式对原权利人进行补偿安置，补偿标准为××。截至××年×月×日，××（单位）已与全部原权利人/××比例原权利人就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款××万元，提供了安置房总面积××平方米。

（涉及征收土地的需增加补偿安置方案按规定进行公告的情况说明。）

（三）开展社会稳定风险评估情况（涉及征收土地的需表述）

改造地块涉及征收土地××公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，主要存在××、××风险，其中，××风险的防范或化解措施为××，责任主体为××（单位），协助主体为××（单位）。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划（土地利用总体规划）、控制性详细规划/单元规划/经批复规划条件论证管控要求实施建设。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，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

该改造项目属×改×宗地项目，拟采取政府整備改造/合作改造/权利人自主改造方式，拟实施全面改造/微改造/局部改造。

（属政府整備改造的）由中山市人民政府/××镇人民政府（街道办事处/管委会）通过公开方式确定改造主体，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）。

（属合作改造的）由××、××通过××（签订搬拆迁补偿安置协议/房地产作价入股/联营/收购归宗）合作方式确定改造主

体，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），微改造建筑面积××平方米。

（属权利人自主改造的）由××作为改造主体，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），微改造建筑面积××平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值将达到××万元，年税收将达到××万元。

八、需办理的用地手续

（涉及完善转用、征收手续的）改造项目范围内××公顷用地需办理集体土地/国有土地完善转用手续，××公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，××公顷用地需办理集体土地完善转用、征收手续，××公顷“三地”、××公顷其他

用地、××公顷征地留用地需办理转用、征收手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用协议出让/公开出让/协议租赁（出租）/公开租赁（出租）/作价入股/划拨/拨用方式供地。

（涉及生态修复、土地复垦的）改造项目范围内位于××（位置）的××公顷“三旧”用地拟实施生态修复/土地复垦，××（单位）已与原权利人签订生态修复/土地复垦协议（或初步协商一致），由××（单位）作为生态修复/土地复垦实施主体，按照中山市人民政府的统一规定办理××手续后实施。土地复垦通过验收后，可产生建设用地规模××公顷、建设用地指标××公顷，其中××公顷建设用地规模、××公顷建设用地指标将用于本项目范围内位于××（位置）的非建设用地。

九、资金筹措

项目改造成本为××万元，由改造主体拟投入资金××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。

十、公益性设施配建和移交

按照城市更新（“三旧”改造）相关规定，改造主体××无偿移交××平方米××用地面积/××平方米××建筑面积给中山市人民政府/××镇人民政府（街道办事处/管委会），或无偿配建公共设施（请填写具体设施类型）。

十一、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，微改造建筑面积××平方米，主要实施×××；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，微改造建筑面积××平方米，主要实施×××……

八、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，明确需落实至改造方案的监管内容。

3-2 改造方案申请表参考范本

××镇（街）××“×改×”宗地项目

“三旧”改造方案申请表

申请主体（签名或盖章）： 申请日期： 年 月 日

改造地块基本情况	项目名称							
	地块位置							
	用地面积（公顷）		其中：国有建设用地		公顷；集体建设用地		公顷。	
	标图入库情况		标图入库编号：					
			标图入库时间：					
			标图入库面积（公顷）：					
	权属情况		土地权利人：					
			土地现用途：					
			不动产证号/土地证号：					
			用地发生时间：					
	现状情况		现有建筑面积（平方米）：					
			现状容积率：					
			改造前年产值（万元）：					
			改造前年税收（万元）：					
	规划情况		是否符合土规	☐ 是 ☐ 否	是否符合更新专规	☐ 是 ☐ 否	是否符合详细规划	☐ 是 ☐ 否
			详细规划具体情况					
			规划用地		用地面积（公顷）		容积率	
			××用地					
			××用地					
			××用地					
... ..								
改造主体及拟改造	改造主体							
	改造类别		×改×					
	改造类型		☐ 全面改造 ☐ 微改造 ☐ 局部改造					
	改造方式		☐ 政府整备改造 ☐ 合作改造 ☐ 权利人自主改造					

中山市住房和城乡建设局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级项目“容缺审批+延期后补”承诺制工作意见》的通知

中建通〔2022〕96号

各有关单位：

为贯彻落实市委市政府决策部署，做好村镇低效工业园改造升级工作，我局制定了《中山市村镇低效工业园改造升级项目“容缺审批+延期后补”承诺制工作意见》，现印发给你们，请认真组织实施。组织实施过程如遇问题，请径向我局反映。

中山市住房和城乡建设局

2022年7月27日

中山市村镇低效工业园改造升级项目 “容缺审批+延期后补”承诺制 工作意见

为贯彻落实市委市政府决策部署，做好村镇低效工业园改造升级工作，落实“工改”项目“容缺审批+延期后补”承诺制审批工作，根据《广东省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于深化社会投资简易低风险等工程建设项目审批分类改革的指导意见》（粤建改办〔2021〕3号）、《中山市人民政府办公室关于印发中山市新出让用地开发建设预受理实施方案的通知》（中府办函〔2021〕17号）等有关文件精神，结合我市实际，制定本意见。

一、适用范围

本意见适用于全市村镇低效工业园改造升级工业项目。

二、具体内容

（一）对符合《中山市新出让地开发建设预受理实施方案》适用范围的我市村镇工业园升级改造工业项目，可按《中山市人民政府办公室关于印发中山市新出让用地开发建设预受理实施方案的通知》（中府办函〔2021〕17号）有关规定进行审批。

（二）对符合《关于印发〈关于优化社会投资简易低风险工程建设审批服务的实施方案（试行）〉的通知》（中建

通〔2022〕95号)要求的我市村镇工业园升级改造工业项目,可按《关于优化社会投资简易低风险工程建设审批服务的实施方案(试行)》的有关规定进行审批。

(三)做好审批服务前移工作。为推动我市村镇低效工业园升级工业项目顺利落地,各有关单位要积极做好审批服务前移工作,提前介入“工改”项目。指定专人对接市村镇低效工业园升级改造各工作小组,提前介入“工改”项目协调工作,协助建设单位了解政策法规,辅导做好工作流程安排,让建设单位少走弯路,为后期具体实施打下良好基础。同时,各有关单位要加强指导服务,做好各镇街业务指导,提升镇街审批人员业务水平。

三、加强事中事后监管

企业在推进工程建设过程中,要落实相关承诺,配合政府部门完善手续。经查实存在无合理原因不兑现承诺或弄虚作假等行为的,记入企业诚信档案,并采取整改、停工、撤销许可等措施;情节严重的,列入严重失信企业名单,由企业承担相关法律责任。

附件:1.中山市人民政府办公室关于印发中山市新出让用地开发建设预受理实施方案的通知(中府办函〔2021〕17号)

2. 关于印发《关于优化社会投资简易低风险
工 程建设审批服务的实施方案（试
行）》的通知（中建通〔2022〕95号）

中山市人民政府办公室关于印发中山市 新出让用地开发建设预受理实施方案的通知

中府办函〔2021〕17号

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：

现将《中山市新出让用地开发建设预受理实施方案》印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

中山市人民政府办公室

2021年1月23日

中山市新出让用地开发建设预受理实施方案

根据《中山市全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案》（中府〔2019〕86号）要求，为进一步深化我市工程建设项目审批制度改革，提高行政审批效率，打造一流营商环境，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

通过实施新出让用地开发建设预受理制度，将项目动工前须办理的审批业务提前至土地成交前受理审核，压缩成交后的审批时间，努力实现“拿地即开工”，加快项目落地投产。

“新出让用地开发建设预受理”是指拟出让用地出让公告发布后，依申请单位的申请，审批部门提前受理开展用地开发建设审批业务，出具预审意见，待项目用地成交取得不动产权证书达到法定审批条件后，由申请单位补齐资料，审批部门收回预审意见核发正式证书的审批模式。

二、适用范围

本实施方案适用于实施之日起新出让的工业用地、仓储用地、文化设施用地、教育用地和医疗卫生用地项目。以下情形除外：

（一）易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存，技术难度特别复杂的项目用地；

（二）涉及土壤污染防治优先管控地块；

（三）重点区域须报请市国土空间规划委员会或市自然资源局技术审查委员会审查的项目用地；

（四）涉及多个意向单位的用地。

现阶段试行开展《建设工程规划许可证》《施工图审查合格证》和《建筑工程施工许可证》业务的预受理，再逐步拓展至其他业务。

三、基本原则

（一）自愿申请，信守承诺。申请单位自愿申请预受理，遵守办理预受理的信用承诺，承担预受理的相关风险。

（二）重塑流程，容缺受理。通过重塑审批流程，打破部门和阶段限制，对部分材料实行提前容缺受理。

（三）全程导办，优化审批。为申请单位提供“一对一”咨询辅导和全程导办服务，将审核工作前移，实行预审，大大压缩正式审批时限。

四、职责分工

（一）市政府办公室。负责统筹重大项目预受理服务，协调督促镇街政府及相关部门解决预受理存在问题，提高项目审批效率。

（二）市工业和信息化局。负责在项目启动阶段审核属地镇街政府报送的需预受理项目，严把项目准入关，并将企业名单推送至市自然资源局。

（三）属地镇街政府。负责对用地唯一意向单位出具支持开展预受理的意见，安排一名导办员全程协助申请单位办理预受理手续，衔接市政务服务数据管理局，启动预审业务辅导。

（四）市自然资源局。负责于土地成交前做好出让合同、缴款通知书、用地批复和不动产登记的准备工作，受理并指导申请单位办理《建设工程规划许可证》预受理，出具预审意见及核发正式证书。

（五）市住房城乡建设局。指导审图机构配合申请单位办理《施工图审查合格证》和《建筑工程施工许可证》预受理，出具预审意见及核发正式证书。

（六）市商务局、市发展改革局。协助属地镇街和申请单位准备预受理所需材料。负责将预受理改革作为我市支持推动项目落地，营造良好营商环境的重要举措加以宣传。

（七）市政务服务数据管理局。配合开展新出让用地出让上网竞价工作，衔接镇街政府、市自然资源局、市住房城乡建设局等单位，为申请单位提供咨询辅导和全程导办服务，对超过办理时限的予以督促提醒。

（八）市税务局、中山银保监分局、市财政局。开放绿色通道，市财政局加强对非税收入代理银行监管，确保按要求办理土地出让价款缴纳及票据出具业务。

五、办理步骤

（一）准备阶段——项目确认，启动导办。土地出让公告发布后，由申请单位向属地镇街政府提出预受理申请并提交《申请预受理信用承诺书》。属地镇街政府审核属于本方案适用范围的，应在3个工作日内出具《关于支持xxx项目用地开展预受理的函》发送至

相关部门，指定镇街导办员全程协助办理预受理，并衔接市政务服务数据管理局指定相应导办员启动预受理业务辅导。申请单位委托建筑设计单位根据出让公告和《建设用地规划条件》等资料编制建设工程设计方案和施工图设计文件，提请规划报建电子报批审查。

（二）申请阶段——业务辅导，备齐材料。属地镇街和市政务服务数据管理局导办员协助申请单位按附件 3-5 的清单备齐材料，按附件 6 的业务流程依次向各审批部门申请办理《建设工程规划许可证》《施工图审查合格证》《建筑工程施工许可证》业务预审。

（三）预审阶段——容缺受理，出具意见。各审批部门组织开展《建设工程规划许可证》《施工图审查合格证》和《建筑工程施工许可证》预审时认可上一环节预审意见，在受理 5 个工作日内出具预审意见，涉及图纸的亦应予以确认。

（四）正式审批阶段——迅速转换，正式发证。在取得不动产权证书后，镇街政府和市政务服务数据管理局导办员协助申请单位补齐正式审批材料，按规定缴纳各项税费。各审批部门对建设工程设计方案和施工图设计文件不再进行技术审查，在 1 个工作日内收回预审意见核发正式证书。对于未按时办理正式证书的部门，导办员应予以督促提醒。

六、预审意见失效情形

已通过预审的项目用地发生下列情形之一，预审意见自动失效，申请单位应按程序办理正式审批手续：

（一）申请单位未竞得土地；

(二) 在土地成交 30 日内未申请换发正式证书;

(三) 出现其他不符合审批条件的情形。

七、工作要求

(一) 加强组织领导，强化部门联动。市有关部门、各镇街政府要高度重视，主要领导要亲自抓，明确分管领导及具体经办人，建立联动机制，指定一名中层干部作为联络人，各司其职，协同推进预受理制度改革，确保改革措施落实到位，推动实现“拿地即开工”目标。

(二) 优化审批流程，加强技术保障。各审批部门应结合预受理要求，对原有的审批流程进行补充调整和优化，制定预审意见书样式，实行容缺受理和审核(如委托第三方机构开展的应予以指导)，不断完善预受理制度。涉及审批系统调整的，应在 2021 年 6 月底前调整完毕，实现预受理到正式审批的无缝转换，在受理申请 1 个工作日内核发正式证书。

(三) 加强业务培训，提高服务效能。各有关部门要加强预受理业务培训，提高审批效率。强化服务意识，通过导办员，为项目咨询、受理、办理提供“一对一”全程导办服务，变“坐等审批”为“审核前移”、主动服务。

(四) 加强实施监督，实行信用管理。申请预受理时由申请单位作出承诺，切实履行相关义务。对不信守承诺，存在严重失信行为的申请人，纳入中山市公共信用信息管理系统和信用联合奖惩应用系统黑名单，实施联合惩戒。

本实施方案自印发之日起施行。

- 附件：
1. 申请预受理信用承诺书
 2. 关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函
 3. 《建设工程规划许可证》预受理及核发正式证书资料清单
 4. 《施工图审查合格证》预受理及核发正式证书资料清单
 5. 《建筑工程施工许可证》预受理及核发正式证书资料清单
 6. 中山市新出让用地开发建设预受理业务流程图

附件 1

申请预受理信用承诺书

xx（审批部门）：

本单位 xx，拟在 xx（项目地址）建设项目，申请对该项目进行预审，现就相关事宜作出承诺如下：

一、本单位提供的所有申请资料真实有效。

二、按规定交纳各项税费，在土地成交 30 日内到各审批部门申请核发正式证书。

三、严格按预审确定的内容组织实施，不得擅自更改已通过预审确定的事项，确需调整的按程序重新申请。因项目重大变更，重新申请所发生的一切费用由我单位承担。

四、在正式批准文件取得之前，项目不开工建设。

特此承诺。

承诺人：（盖章）

xx 年 xx 月 xx 日

附件 2

关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函

经核，xx（申请单位）拟参与xx（公开出让宗地编号）竞拍，该用地面积xx平方米，位于xx。该用地已于xx年xx月xx日发布出让公告，将于xx年xx月xx日成交，符合预受理方案适用范围。为加快推进项目落地，建议对项目用地开展办理预受理手续。

望大力支持为盼。

xx（镇街人民政府）

xx年xx月xx日

附件 3

《建设工程规划许可证》预受理及核发 正式证书资料清单

一、预审资料清单

1. 《关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函》；
2. . 《申请预受理信用承诺书》；
3. 《建设用地规划条件》及三线图；
4. 建筑设计方案图；
5. 《建设工程设计方案技术审查报告》；
6. 业务部门规定的其他材料。

二、核发正式证书补充资料清单

1. 《出让合同》复印件；
2. 《不动产权证》复印件。

附件 4

《施工图审查合格证》预受理及核发正式证书 资料清单

一、预审资料清单

1. 《关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函》；
2. 《申请预受理信用承诺书》；
3. 《建设工程规划许可证》预审意见；
4. 业务部门规定的其他材料。

二、核发正式证书补充资料清单

1. 《不动产权证》复印件；
2. 《建设工程规划许可证》复印件。

《建筑工程施工许可证》预受理及核发 正式证书资料清单

一、预审资料清单

1. 《关于支持 xxx 项目用地开展预受理的函》；
2. 《申请预受理信用承诺书》；
3. 《建设工程规划许可证》预审意见；
4. 经施工企业主要技术负责人签字并盖企业公章确认的施工场地具备施工条件的意见书；
5. 施工合同意向书；
6. 建设资金落实承诺书；
7. 《施工图审查合格证》预审意见；
8. 保证工程质量和安全的具体措施以及工程质量安全监督申办材料，包括：
 - ①建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体签署《法定代表人授权书》及《工程质量终身责任承诺书》；
 - ②经建设、监理、施工单位审核批准的施工组织设计（含质量和安全管理制度、管理架构、技术措施）；
 - ③危险性较大的分部分项工程清单（危险性较大的分部分项工程提交）。

9. 业务部门规定的其他材料。

二、核发正式证书补充资料清单

1. 《不动产权证》复印件；
2. 《建设工程规划许可证》复印件；
3. 《施工图审查合格证》复印件。

附件 6

中山市新出让用地开发建设预受理业务流程图

序号	所处阶段	业务环节	具体内容
出让公告发布后			
1	准入与申请	提出预受理申请	1. 责任主体: 申请单位 2. 工作内容: (1) 根据《建设用地图则条件》等出让文件编制建设工程设计方案和施工设计文件; (2) 出具《申请预受理信用承诺书》(详见附件 1)。
2		出具支持预受理意见	1. 责任主体: 镇政府 2. 工作内容: (1) 审核申请单位是否为用地唯一意向单位; (2) 了解核实项目是否预受理适用范围; (3) 出具《关于支持 xxx 项目用地开展预受理的意见》; (4) 指定一名镇街号办员, 按接市政务数据管理局, 启动业务编号; 3. 工作时间: 3 个工作日
3		成交准备工作	1. 责任主体: 市自然资源局 2. 工作内容: (1) 负责准备出让合同、缴款通知书和用地批复等相关材料, 做好不动产登记的准备工作 3. 工作时间: 土地成交前

序号	所处阶段	业务环节	具体内容
3	立项审查	《建设工程规划许可证》预审	1 责任主体: 自然资源局 2 受理要件: (1) 申请单位根据附件3提交材料, 符合受理要求; (2) 出让公告已发布。 3 审查要求: 开展技术审查, 核发《建设工程规划许可证》预审意见和图纸。 4 工作时限: 5个工作日
4		《施工图纸审查合格证》预审	1 责任主体: 审图机构, 市住房和城乡建设局 2 受理要件: 申请单位按照附件4提交材料, 符合受理要求。 3 审查要求: 开展技术审查, 核发《施工图纸审查合格证》预审意见和图纸。 4 工作时限: 5个工作日
5		《建设工程竣工许可证》预审	1 责任单位: 市住房和城乡建设局 2 受理要件: 申请单位根据附件5提交材料, 符合受理要求。 2 审查要求: 开展审查, 核发《建设工程竣工许可证》预审意见。 3 工作时限: 5个工作日
土地成交取得《不动产权证书》后			
6	交易公示阶段	核发《建设工程规划许可证》	1 责任主体: 自然资源局 2 受理要件: 申请单位根据附件3提交补充材料, 符合受理要求。 3 审查要求: 核发《建设工程规划许可证》及图纸。 4 工作时限: 1个工作日

序号	所处阶段	业务环节	具体内容
7		核发《施工总承包合格证》	1 责任主体: 市总机构、市住房和城乡建设局指导 2 受理要件: 申请单位按照附件4提交补充材料, 符合受理要求 3 审查要求: 核发《施工总承包合格证》及图纸 4 工作时限: 1个工作日
8		核发《建筑工程施工许可证》	1 责任单位: 市住房和城乡建设局 2 受理要件: 申请单位按照附件5提交补充资料, 符合受理要求 2 审查要求: 核发《建筑工程施工许可证》 3 工作时限: 1个工作日

关于印发《关于优化社会投资简易低风险 工程建设项目审批服务的实施方案 （试行）》的通知

中建通〔2022〕95号

各有关单位：

为持续优化我市营商环境，提升社会投资简易低风险工程建设项目审批效率和服务质量，促进项目落地开工，根据《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》（国办发〔2020〕24号）及《广东省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于深化社会投资简易低风险等工程建设项目审批分类改革的指导意见》（粤建改办〔2021〕3号）有关精神，我办制定了《关于优化社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的实施方案（试行）》，经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到问题请及时向我办反馈。

中山市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室

2022年7月12日

关于优化社会投资简易低风险工程建设项目 审批服务的实施方案 (试行)

为持续优化我市营商环境，提升社会投资简易低风险工程建设项目审批效率和服务质量，促进项目落地开工，根据《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》（国办发〔2020〕24号）及《广东省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于深化社会投资简易低风险等工程建设项目审批分类改革的指导意见》（粤建改办〔2021〕3号）有关精神，结合本市实际，制定本方案。

一、本方案所指的社会投资简易低风险项目，是指社会投资单体建筑面积不大于10000平方米、建筑高度不超过24米且功能单一、技术要求简单的新建、改扩建仓库和厂房等工业建筑。

社会投资简易低风险项目不涉及有毒有害、易燃易爆、危险物品、人员密集场所和消防特殊建设工程、国家安全事项、不可移动文物及文物保护单位保护范围和建设控制地带、环境敏感区、永久性保持生态区、河道和水利工程管理范围、轨道交通保护区、风貌保护、历史文化街区和历史文化名镇名村保护范围和建设控制地带。项目建设单位申报业务时，应提供相关书面承诺。

二、符合国土空间规划（城乡规划）或建筑用途管理相关

规定的，无需开展地震安全性评价等评估评价工作，对基本不产生生态环境影响的建设项目可免予办理环评手续。

三、仓库和工业生产厂房及其配套设施等生产性建筑，无需修建防空地下室。

四、建设、勘察、设计单位对施工图设计文件作出符合质量安全和消防安全性要求承诺并在省施工图审查管理系统上传了施工图设计文件的，在办理建筑工程施工许可证时无需提交施工图设计文件审查合格书。工程项目须在质量监督交底前通过施工图审查，将施工图设计文件审查合格书和施工图设计文件上传施工许可审批系统并报送工程质量监督部门。

五、建设单位具备工程项目管理能力的，可以不委托工程监理单位实施监理，实行自行管理，并承担工程监理的法定责任和义务。建设单位可通过聘请具有工程专业本科(含本科)以上学历，或注册建造师等专业技术人员担任内部监理。

六、市政公用服务企业办理以下范围内小型市政公用设施接入服务的，不需办理项目备案、规划许可、施工许可审批手续，可以告知承诺制方式办理占用挖掘道路的审批手续：

（一）供水：连接水管的直径不大于 4 厘米，距离现有水源和下水道接口不大于 150 米。

（二）供电：电压等级在 10 千伏以下(不含 10 千伏)，管线长度不大于 200 米。

七、建设单位在办理企业投资项目备案时，可同步申报建设工程规划报批电子文件技术审查。企业投资项目备案审批时

限压缩至 1 个工作日，建设工程规划许可证审批时限压缩至 5 个工作日，建筑工程施工许可证（并联人防审批事项）审批时限压缩至 1 个工作日。

八、严格落实联合验收制度。住房城乡建设、自然资源、水务、城管执法等部门的政府验收监督和责任主体竣工验收（包括建设、勘察、设计、施工等单位）在联合验收中一次性完成，时间压缩至 4 个工作日（指各专项验收主管部门自现场验收后至在“联合验收系统”出具专项验收意见的时间）。工程竣工验收合格、各专项验收或者备案全部通过，工程竣工验收备案事项即为通过。联合验收通过后，市政务服务数据管理局将联合验收结果实时推送至自然资源部门的不动产登记系统。

九、不动产登记时限。企业持《中山市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》及其他相关申请材料，直接申请办理房屋所有权登记，3 个工作日内办结。

十、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证相关信息通过中山市工程建设并联审批管理系统与应急管理、公安、不动产登记、城管执法、水务、生态环境、交通等其他有需求的市或镇街相关部门进行信息共享，各相关部门依法严格落实事中事后服务和监管责任。

加快供水、供电接入服务。建设单位办理建设工程规划许可证后，由中山市工程建设并联审批管理系统自动向水务部门及供水、

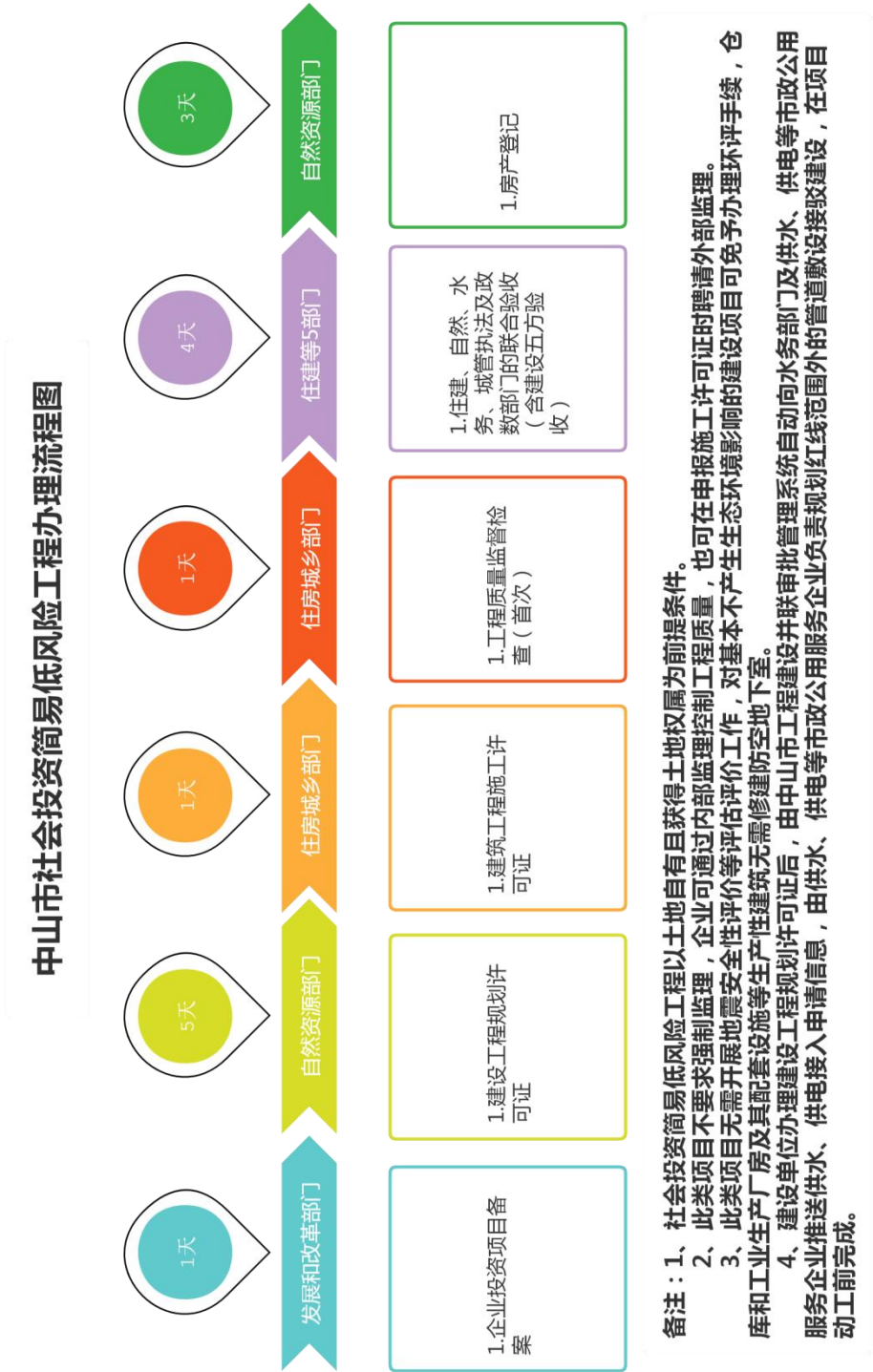
供电等市政公用服务企业推送供水、供电接入申请信息，由供水、供电等市政公用服务企业负责规划红线范围外的管道敷设接驳建设。

十一、对于实行告知承诺制的事项，有关审批部门应在规定时间内对申请人履行承诺情况进行检查，并建立健全承诺制信用管理和做好依法惩戒工作，对检查中发现实际情况与承诺内容不符的，采取责令限期整改、依法撤销许可等措施，并追究申请人的相应责任，将其纳入信用监管。

附件：1. 中山市社会投资简易低风险工程办理流程图

2. 中山市社会投资简易低风险工程办理流程清单

3. 社会投资简易低风险项目承诺书



附件 2

中山市社会投资简易低风险工程办理流程清单

序号	环节名称	办理时间 (工作日)	备注
1	企业投资项目备案	1	可同步申报建设工程规划报批电子文件技术审查,动工前完成。
2	建设工程规划许可证	5	
3	建筑工程施工许可证	1	并联人防审批事项
4	由供水、供电等市政公用服务企业负责红线范围外的管道敷设接驳建设	—	项目动工前完成
5	工程质量监督检查(首次)	1	
6	竣工联合验收(含责任主体验收)	4	1、包含建设责任主体验收、规划、绿化、档案、水体保持、排水管网等专项验收(各案)以及工程质量竣工验收监督、工程安全竣工验收

			收监督、消防验收备案、人防验收事项；2、工程竣工验收合格、各专项验收或者备案全部通过，工程竣工验收备案事项即为通过；3、联合验收通过后，政务服务数据管理局应将联合验收结果实时推送不动产登记系统。
7	不动产登记	3	

附件 3

社会投资简易低风险项目承诺书

本单位现申请办理：_____项目，
建设地址：_____的建筑工程施工许可，认真阅读和知晓《关于优化社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的实施方案（试行）》（以下简称《实施方案（试行）》）的全部内容，现郑重作出如下承诺：

一、本单位的上述项目符合《实施方案（试行）》的社会投资简易低风险项目的标准要求。

二、本单位承诺有满足施工需要的资金安排，有满足施工需要的施工图纸及技术资料（含消防），并依法开展施工图设计及审查工作。

三、在申请建筑工程施工许可证前，施工场地已经具备施工条件，有保证工程质量和安全的具体措施，征收拆迁房屋的进度符合施工要求；已具备《危险性较大的分部分项工程清单》及其安全管理措施等资料；现场供排水、施工用电、临时设施和施工道路等施工、生活配套条件已具备。现场无违法开工及其他违反相关法律法规规定的行为。

四、工程项目须在质量监督交底前通过施工图审查，并将施工图设计文件审查合格书和施工图设计文件上传施工许可审批系统并报送工程质量监督部门。

五、严格按照《中山市住房和城乡建设局关于简化施工许可手续后完善工人工资保证金等资料事中事后监管的通知》（中建函

〔2020〕664号)的要求,落实事中事后相关监管措施。

六、已知晓行政审批机关告知的全部内容,且能满足行政审批机关告知的条件、标准和要求。

七、承诺填写的信息、要件材料真实、准确、有效,不存在瞒报、弄虚作假的情况,且为本单位真实意思的表示。

八、若违反承诺或作出不实承诺的,愿意接受相应的惩戒措施。

建设单位(盖章):

法定代表人(或授权人签字或盖章):

单位地址:

统一社会信用代码(或组织机构代码):

年 月 日

关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级工业 物业销售及不动产登记操作细则 (试行)》的通知

中山自然资函〔2023〕224号

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：

为落实《中山市旧厂房升级改造实施细则》（中府〔2022〕94号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知（中府〔2022〕11号）》等政策，我局制定了《中山市村镇低效工业园改造升级工业物业销售及不动产登记操作细则（试行）》，经中山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，现印发给你们，请贯彻执行。

附件：中山市村镇低效工业园改造升级工业物业销售及不动产登记操作细则（试行）

中山市自然资源局

2023年3月17日

中山市村镇低效工业园改造升级工业物业销售及不动产登记操作细则（试行）

第一章 总则

第一条 为规范推进村镇低效工业园改造升级，进一步细化改造后工业物业销售及不动产登记的操作流程，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于符合《中山市旧厂房升级改造实施细则》、《关于促进村镇低效工业园改造升级若干措施》（下称《若干措施》），由改造主体实施全面改造或局部改造后，对其符合销售条件的新建工业物业，申请按幢、层或间（套）为基本单元进行销售及办理不动产登记的情形。

第三条 本细则所指的改造主体包括一般改造主体和房地产开发企业。上述两类主体可以按照本细则相应的办理流程进行工业物业销售及不动产登记。

对一般改造主体为自然人的，鼓励改造主体先登记到企业名下再进行开发建设。

第四条 各相关职能部门按照职责做好我市村镇低效工业园改造升级项目不动产销售及登记管理工作。

（一）市村镇低效工业园改造升级工作指挥部办公室（下称“市工改办”）统筹组织审查项目销售方案，负责出具审查意见。

（二）市工业和信息化局指导镇街加强产业准入和监管。

（三）市自然资源局负责对改造项目用地、规划等方面审查

以及办理不动产登记工作，负责指导镇街初审项目销售方案。

（四）市住房城乡建设局负责为已取得改造方案批复的改造主体办理房地产开发项目手册备案（仅限依法成立、具备企业法人资格的经济实体）、为房地产开发企业办理商品房买卖合同网签备案，负责全市改造项目物业管理活动的监督管理工作，指导镇街做好本辖区内改造项目日常物业管理活动的监督管理工作。

（五）区管委会、镇政府、街道办事处（下称“镇街政府”）负责对具体项目加强产业准入和监管，与改造主体签订相关项目实施监管协议或履约监管协议，对项目销售方案进行初审，以及对不动产转移登记提出审查意见。

第五条 各相关部门在办理工业物业销售及不动产登记过程中，应做好以下工作：

（一）加强便民惠企服务。各相关职能部门在审查项目销售方案时，应当通过信息共享方式获取关联部门的审批、证明结果，让申请人“少跑路”，材料“免提交”“少提交”，压缩审查办理时限。

（二）严格落实监管责任。镇街政府应当落实履行项目监管责任，做好项目日常物业管理活动的监督管理工作，协调处理物业管理中的纠纷，加强日常巡查，发现违反项目实施监管协议或履约监管协议实施建设的行为，应当及时督促纠正和处置；对违反法律政策规定或协议约定的，应当依法依规依约处置。

第二章 销售规则

第六条 申请销售的项目须满足以下基本条件：

(一) 项目用地面积不小于 10 亩;

(二) 容积率不低于 1.5;

(三) 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; 因特殊生产工艺需要, 经市工业和信息化局同意可作适当调整;

(四) 新建工业厂房楼面活荷载设计标准值不低于 4KN/m^2 ;

(五) 项目销售方案应以集中布置、归类统一和方便管理为原则, 自持与销售两部分的建筑物应各自相对集中, 原则上不得相互交叉和穿插布置;

(六) 受让方须为企业(按照搬迁补偿协议或村企合作协议的约定补偿给原权利人的除外)。镇街政府可结合项目实际, 进一步细化有关工业物业受让方的具体要求, 及与有关受让方签订相关监管协议。

第七条 申请销售的项目按照以下规则确定基本单元:

(一) 满足基本条件的项目, 可以申请以幢或层等固定界限为基本单元。销售部分的厂房应当符合独立使用和消防安全等要求, 幢和层的单元面积分别不小于 2000 平方米、500 平方米。用地面积达到 30 亩以上的项目, 如引进达到各镇街经济指标要求的优质产业项目、需以层内间(套)为基本单元的, 单元面积应不小于 300 平方米。

(二) 已按幢、层或间(套)等基本单元办理首次登记部分不得申请再次分割。

(三) 改造主体在办理规划报建时, 应在规划设计方案中明

确不动产基本单元划分情况。

第八条 申请销售的项目按照以下规则确定自持（期限内产权人不得申请转让）比例：

（一）满足基本条件的项目，改造主体自持比例不得小于确权登记的总建筑面积的 51%，自办理不动产首次登记之日起自持不少于 15 年。

（二）满足基本条件的项目，如引进达到各镇街经济指标要求的优质产业项目、并与属地镇街签订监管协议的，可降低自持比例最低至 20%。

（三）计算项目总建筑面积时，应先扣除变配电房、机房、水泵房、值班室及物业管理用房等工业配套设施用房面积。涉及合作改造的，允许扣除补偿给原权利人部分后计算自持比例。

（四）涉及分期建设的项目，累计可销售建筑面积 $\leq$ 累计已确权登记建筑面积 $\times$ 项目可销售比例。

第九条 改造项目范围内，可销售的地下车库按照其空间属性，可随建筑物主体一并按照项目车位配建比例进行销售；独立占地的多层车库楼房的销售要求参照行政办公和生活配套设施用房办理。

第十条 行政办公和生活配套设施用房不得独立进行销售或抵押，但可以按照不高于厂房销售的比例，随厂房按比例一并销售或抵押。

第十一条 除涉及司法拍卖等依法处置情形外，受让后的工业厂房、行政办公和生活配套设施用房自完成登记之日起 5 年内不得申请转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止日期）。

第三章 办理程序

第十二条 项目竣工验收后，改造主体作为首次登记申请人申请按幢、层或套（间）为基本单元办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当向不动产登记机构提交下列资料：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）不动产权属证书或者土地权属来源材料；
- （四）建设工程符合规划的材料；
- （五）房屋已经竣工的材料；
- （六）房地产调查或者测绘报告；
- （七）建筑物区分所有的，确认建筑区划内属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等材料；
- （八）法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

不动产登记的土地面积属共用宗地面积，不动产证书附记项中注记：“此项目为旧厂房改造升级项目，不得分割，须凭主管部门出具的审议意见方可转让”。

房地产开发企业应当先按基本单元建立楼盘表，再申请办理不动产首次登记。

第十三条 改造主体办理首次登记后，须拟定项目销售方案，按照以下流程提交相关材料、申请审定项目销售方案：

- （一）受理申请

改造主体在办理不动产首次登记后，须向属地镇街政府提交

下列资料申请审定项目销售方案：

1. 不动产销售申请书；
2. 改造主体身份证明材料；
3. 不动产权属证书；
4. 建设用地规划条件和规划报建图（含总平面图和分层平面图）；
5. 建（构）筑物工程规划条件核实意见；
6. 销售方案及图件；
7. 改造方案或再开发方案及其批复文件；
8. 项目监管协议；
9. 房地产开发企业资质证书及项目手册（房地产开发企业需提供）。

（二）市级部门（机构）联审

材料齐备符合条件的，由属地镇街政府发函至市工改办，由市工改办牵头征求市自然资源局、市工业和信息化局、市住房和城乡建设局意见，经汇总相关部门意见后出具审查意见，并将审查意见函复属地镇街政府，同意销售的审查意见还需同时抄送不动产登记机构。

市工改办可视申请项目的具体情况，确定是否需要征求其他相关部门意见。

涉及分期销售的，应当逐期按程序报审销售方案。如将前期自持部分转为可售部分的，改造主体应当在当期方案中一并调整，并按程序报审。

第十四条 项目销售方案审查通过后，属地镇街政府将审查

结果书面告知改造主体。在取得书面告知后，改造主体方可进行销售活动。改造主体与受让方需凭镇街政府出具的不动产转移登记审查意见，按照有关流程办理不动产转移登记，行政办公及生活配套设施用房销售随工业厂房一并销售的，工业厂房与行政办公和生活配套设施用房应同时办理转移登记，提交申请材料如下：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）不动产权属证书；
- （四）转让双方签订的转让合同；
- （五）市工改办出具的不动产可销售审查意见；
- （六）镇街政府出具的不动产转移登记审查意见；
- （七）税费缴纳凭证；

（八）法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

办理转移登记后的工业厂房、行政办公和生活配套设施用房，产权人不得申请再次转让期限为 5 年（以不动产登记时间为准），工业厂房不动产登记簿及不动产权证书注记：“此项目为旧厂房改造升级项目，不得分割，自**年**月**日至**年**月**日不得申请转让（涉及司法拍卖等依法处置情形的除外）。”行政办公和生活配套设施用房随工业厂房一并销售的，工业厂房、行政办公和生活配套设施用房不动产登记簿及不动产权证书需注明“此项目为旧厂房改造升级项目，不得分割，自**年**月**日至**年**月**日不得申请转让（涉及司法拍卖等依法处置情形

的除外)。可转让时需与不动产单元号为 XXXXXX、XXXXXX... ..的不动产一并转让，不得单独转让。”

房地产开发企业取得书面审查结果后，应当先申请办理商品房买卖合同网签备案，再向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。自持部分转为可售部分的，需办理楼盘表变更手续后，再申请办理商品房网签备案和不动产转移登记。

第四章 附则

第十五条 符合《中山市新型产业用地管理办法》的“工改M0”改造项目，涉及不动产销售登记的，参照本细则执行。

第十六条 本细则自印发之日起实施，有效期三年。本细则施行前、2021年1月1日后依据经批准的改造方案报建的“工改工”项目，涉及不动产销售、登记的，可按照本细则重新签订监管协议后执行。

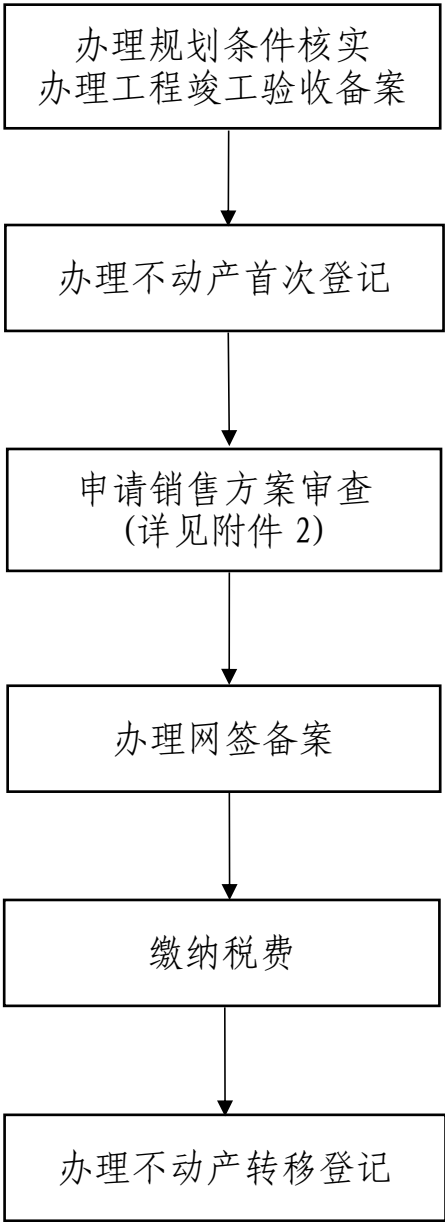
附件：

- 1-1. 工业物业销售办理流程（一般改造主体适用）
- 1-2. 工业物业销售办理流程（房地产开发企业适用）
- 2-1. 项目销售方案报审流程
- 2-2. 工业物业销售申请书（模板）
- 3. 房地产开发企业二级资质核准办理指南
- 4. 房地产开发项目手册备案办理指南

附件 1-1

工业物业销售办理流程

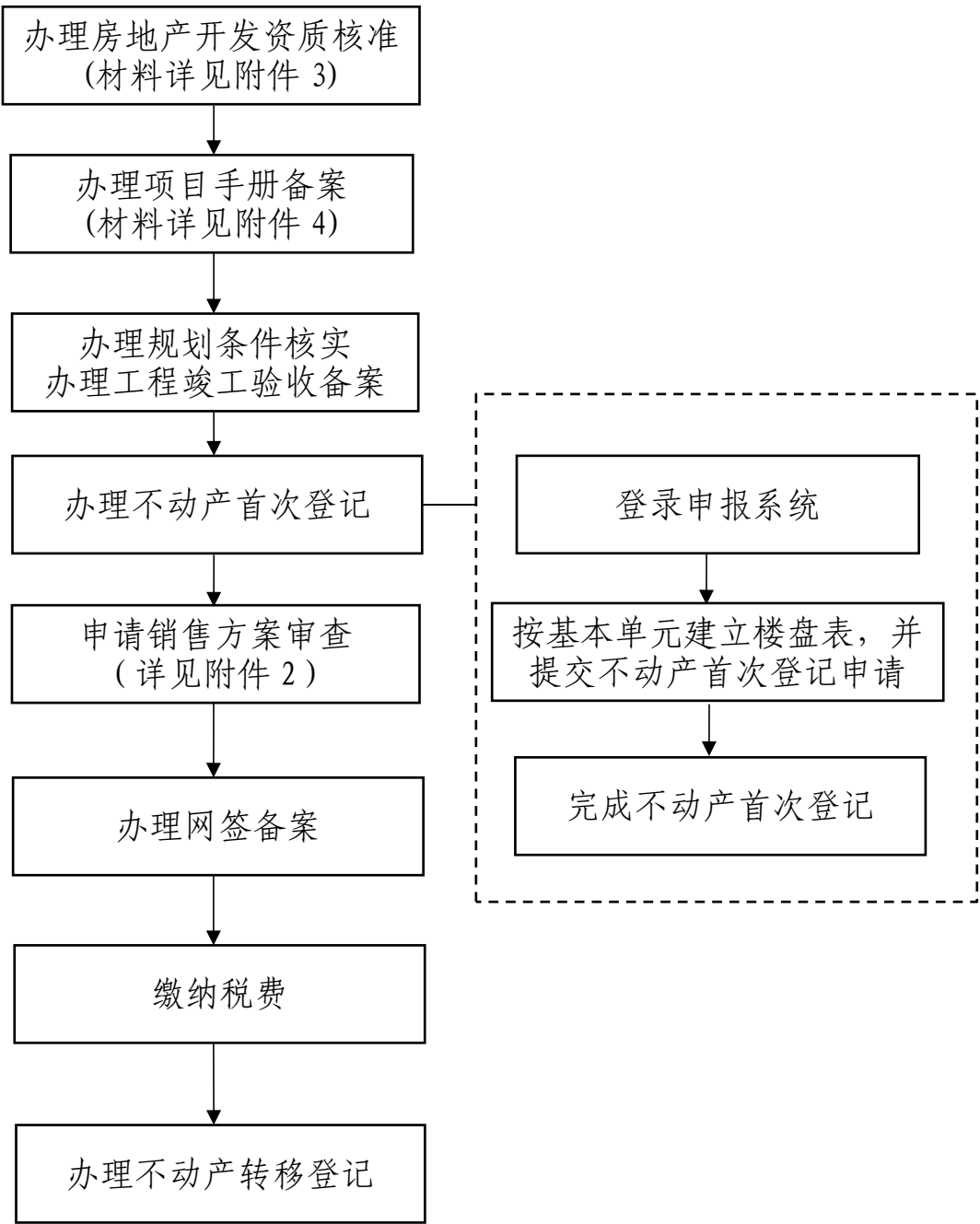
（一般改造主体适用）



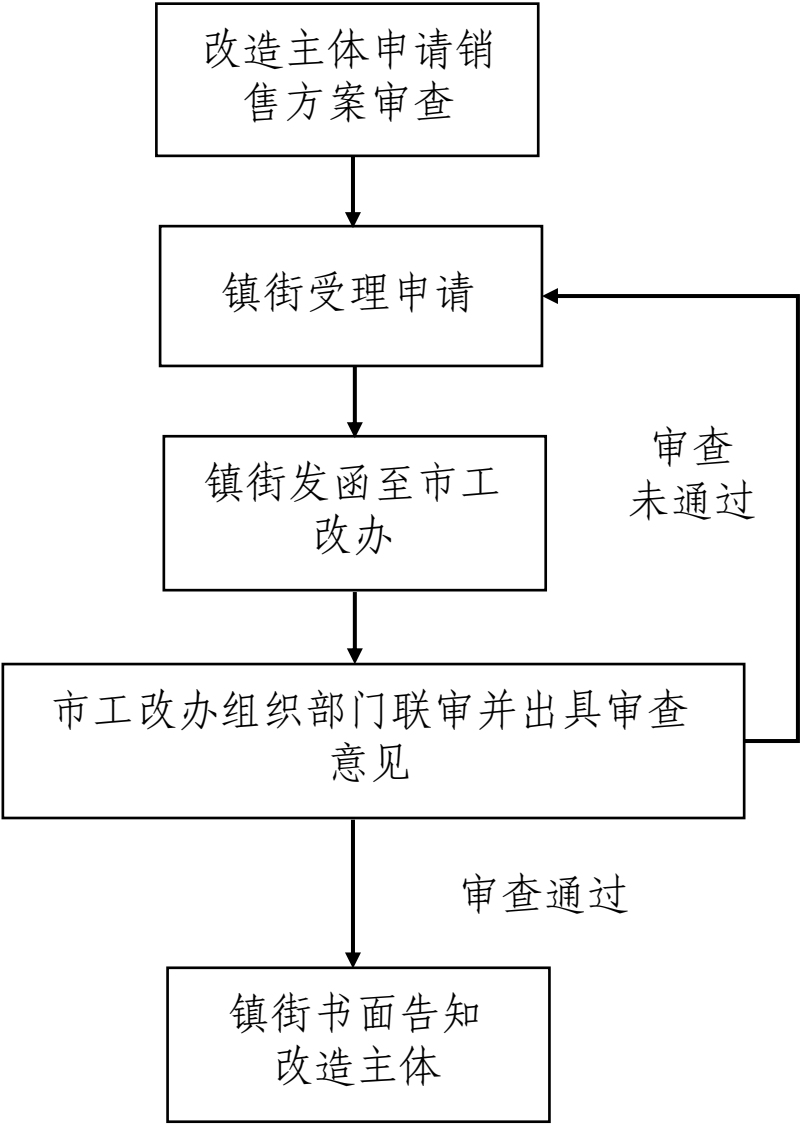
附件 1-2

工业物业销售办理流程

(房地产开发企业适用)



项目销售方案审查流程



附件 2-2

工业物业销售申请书
(模板)

申请人 (不动产权利人)			
土地座落			
出让时间		不动产权证证号	
土地面积(亩)		总建筑面积(平方米)	
联系人		联系电话	
申请人销售方案	(可另附件) (盖章) 年 月 日		
区管委会、镇政府、街道办事处初步审查意见	经初步审核,该项目改造主体为一般改造主体/房地产开发企业,改造方案已于XXXX年XX月XX日经市政府批复,批复文号XXXX。该项目工业物业符合申请销售方案基本条件,满足基本单元及自持比例要求,受让方为具有法人资格的企业,拟同意按申请人销售方案进行转移登记。 (盖章) 年 月 日		
备注			

附件 3

房地产开发企业二级资质核准办理指南

一、受理范围

企业法人

二、受理条件

1. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人，其中专职会计人员不少于 2 人；
2. 工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，配有统计人员；
3. 具有完善的质量保证体系。

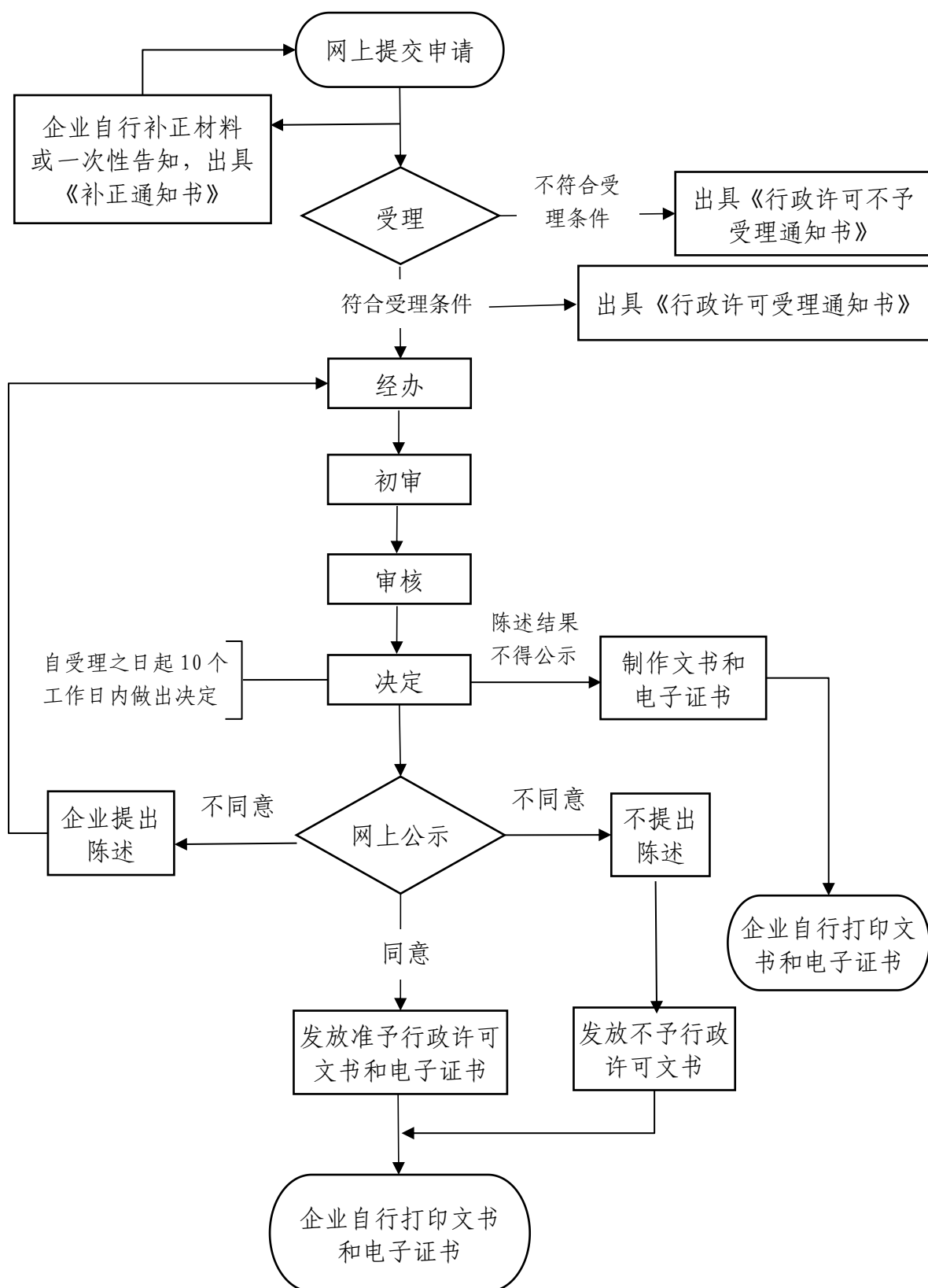
三、申请清单

1. 《房地产开发企业资质申报表》；
2. 企业资质证书正、副本（延续核准时使用）；
3. 企业法定代表人声明；
4. 企业营业执照正、副本；
5. 质量保证体系执行情况说明；
6. 专业管理、技术人员的职称证件。

四、办理系统

广东省住房和城乡建设“三库一平台管理信息服务系统”：<https://skrypt.gdcic.net/>

五、办理流程



附件 4

房地产开发项目手册备案办理指南

一、受理范围

企业法人

二、受理条件

房地产开发企业应当将房地产开发项目建设过程中的主要事项记录在房地产开发项目手册中，并定期送房地产开发主管部门备案。

三、申请清单

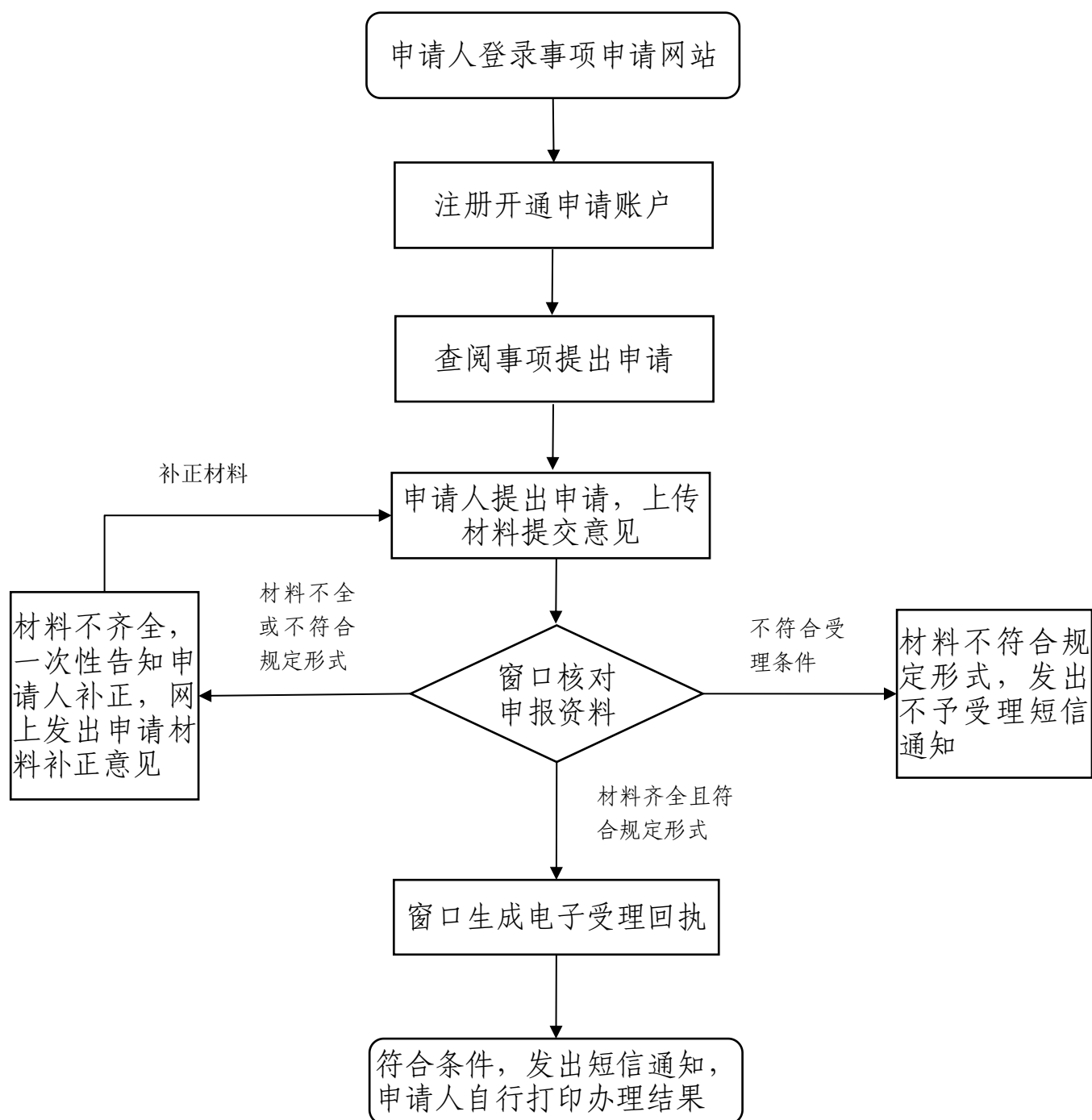
1. 《房地产开发企业资质证书》副本；
2. 《房地产项目核准的批复》或《核准通知》；
3. 营业执照（副本）；
4. 《国有土地使用证》或不动产权证书；
5. 《建设工程规划许可证》或《建设工程规划条件核实意见书》及所有附件；
6. 改造方案批复文件。

四、办理系统

中山市住房和城乡建设“建设工程网上办事系统”：
<https://chengxin.zsjs.gov.cn/#>

五、办理流程

房地产项目备案、变更办事流程图



财税金融类

中山市财政局关于印发《2022年中山市村镇低效工业园改造升级财政奖补十条》的通知

中财农资〔2022〕4号

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇人民政府（街道办事处），市各有关单位：

为全面落实市委、市政府工作部署，全力推进村镇低效工业园改造升级工作，经市政府同意，现将《2022年中山市村镇低效工业园改造升级财政奖补十条》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：2022年中山市村镇低效工业园改造升级财政奖补十条

中山市财政局

2022年2月14日

附件：

2022 年中山市村镇低效工业园改造 升级财政奖补十条

为全面落实市委市政府工作部署，全力推进村镇低效工业园改造升级（以下简称“工改”）工作，促进参与“工改”的各方协调联动，实现资源统筹，坚决打赢破解土地瓶颈攻坚战，对“工改”项目提供全过程、多渠道、多方式的财政资金扶持，特制定以下财政奖补政策措施。

一、周转性扶持

由市财政三年内每年安排 4 亿元周转性扶持资金，用于支持镇街政府改造前期的土地整备，实行总量控制，资金分配办法由“工改”指挥部具体制定。周转性扶持资金五年后按 10%、10%、20%、30%、30%分五年分期收回。原则上优先在新增地方经济贡献增量部分解决，不足部分由市财政通过扣减镇街税收分成收入及其他财政分成收入等方式予以收回。

二、贴息补助

（一）支持镇街通过申请征收、收回（收储或挂账收储）方式进行低效工业园改造升级，市财政对实施主体予以扶持。自取得资金之日起，至项目竣工验收（综合验收备案）期间，前 3 年内所产生的资金利息给予全额扶持；不足 3 年的，据实给予补助。

（二）通过征收、收回（收储或挂账收储）实施的项目，支持

村集体向金融机构申请贷款进行清租、清拆等土地前期整理。自村集体取得贷款之日起，至土地出让后3个月期间，前3年内所产生的贷款利息给予全额扶持；不足3年的，据实给予补助。

（三）对村集体向金融机构申请贷款自主改造低效工业物业（涉及住宅、商服用地开发的除外），为镇街优先提供企业搬迁腾挪载体的，自其取得贷款之日起前3年内所产生的贷款利息给予50%补助；不足3年的，据实给予补助。

以上各类贴息资金纳入年度预算安排，相关职能部门制定贴息办法和负责组织贴息申报和审核。以上贴息不超过当期商业银行贷款的LPR利率，即高于LPR利率的以当期LPR利率执行，低于当期LPR利率以实际利率执行。

三、专项债券

鼓励镇街积极申请专项债券，用于政府投资的“工改”及周边基础设施建设项目。用好用活已获国家部委审核通过的项目清单和续发项目清单，指导镇街成立工作专班，制定专项债券项目管理细则，完善“借、用、管、还”全周期管理制度。

四、风险补偿金

鼓励商业银行等金融机构开发“工改贷”类贷款品种，市财政每年对符合条件的村镇“工改贷”贷款给予贴息，出资成立“工改贷”风险补偿金，为商业银行发放我市“工改”贷款提供风险补偿。风险补偿比例及资金使用办法由相关职能部门制定。

五、“工改”基金

按照“政府指导、市场运作、风险共担”的原则设立一定规模的

“工改”基金，组建方案由相关职能部门制定，市财政按不高于基金规模的 30% 出资，其余引入金融机构或社会资本。

六、搬迁腾挪奖补

对我市范围内在改造期间搬迁腾挪的，且租赁迁入地镇街指定或认可的厂房继续生产经营的规上企业，市财政给予 6 元/平方米/月的厂房租金补助，连续补助 2 年，每年补助金额不超过该企业上一年度在我市的地方经济贡献。由市工业和信息化局会同市城市更新局制定具体奖补方案和操作细则。

七、开发建设补助

鼓励改造主体整合 3 个及以上不同权利主体零碎土地（总面积 30 亩以上）进行整合改造，早开发建设早享受补助，在项目取得施工许可、竣工验收（综合验收备案）手续后，第一年按计容建筑面积各按 100 元/平方米标准对改造主体进行奖励，以后年度补助采取退坡机制，由职能部门制定具体的实施细则。

八、亩均贡献奖补

鼓励改造主体早改造、早见效，对于由产权人自主改造，或由市场主体整合零碎用地进行合作改造的，在完成引入优质产业项目改造后，按照《中山市旧厂房升级改造实施细则》（中府〔2020〕94 号），视亩均效益对改造主体进行阶梯式奖励，亩均贡献 30 万元以上不足 40 万元的，每亩用地奖励 6 万元/年；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/年，连续奖励 5 年，奖励资金由市级和镇街按照税收收入分成比例各自负担。

九、增量税收激励机制

鼓励镇街将推进“工改”与招引优质产业项目同步考虑，力争早改造、早达产。对政府直接征收、收储等由政府整備改造的项目，该产业项目所产生的我市地方经济贡献增量部分，全额给予镇街激励，最长不超过5年。

十、跨镇街税收共享机制

跨镇街连片开发建设、镇街间企业迁移所产生的增量税收贡献分成镇街部分，可由该项目涉及镇街按占镇街用地比例、引进企业贡献程度等因素进行统筹分配。

中山市自然资源局关于印发《中山市村低效工业园改造升级专项资金管理办法》的通知

中山自然资函〔2022〕528号

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

《中山市村镇低效工业园改造升级专项资金管理办法》业经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，可向我局反映。

附件：中山市村镇低效工业园改造升级专项资金管理办法

中山市自然资源局
2022年6月9日

中山市村镇低效工业园改造升级专项资金 管理办法

总 则

第一条 为贯彻落实市委市政府工作部署，全力推进村镇低效工业园改造升级，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）等文件，结合工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所称中山市村镇低效工业园改造升级专项资金（以下简称专项资金），是用于推进中山市村镇低效工业园改造升级工作而设立的专项资金。

第三条 专项资金的使用和管理应当符合中山市关于低效工业园改造升级的总体目标，遵照公开公正、依法依规、突出重点、绩效管理、统筹兼顾、科学分配的原则。

第四条 绩效目标。通过发挥专项资金的引导扶持作用，激发各类主体参与村镇低效工业园改造升级的积极性，缓解镇街及改造实施主体资金压力，助力政府统筹掌控一批产业空间资源，显著提升城市产业形态、生态环境和经济发展质量。

部门职责

第五条 市村镇低效工业园改造升级指挥部办公室（以下简称市工改指挥部办公室）设在市自然资源局。由市自然资源局负责专项资金的申请和设立、资金管理办法等文件的制定修订；资

金预算编报；组织项目申报，开展资料审查及评审、项目验收；拟定专项资金分配使用计划；办理经审定的专项资金拨付；负责专项资金使用安全、监督检查、绩效评价、信息公开等。

第六条 市工业和信息化局负责协助市自然资源局实施搬迁腾挪补助资金的预算编制、申报和具体执行工作。

第七条 市财政局负责审核有关市级业务主管部门编制的专项资金安排计划的合规性，办理专项资金的拨付；组织实施专项资金财政监督检查和重点绩效评价等；配合做好周转性扶持资金的收回工作。

第八条 市国资委负责组织市属国有企业实施工改基金的组建和管理。

第九条 各镇街负责本辖区项目的申报、审核、跟踪管理、验收认定和绩效评价等业务工作。

第十条 资金使用方应当按规定使用专项资金，加强财务管理，规范会计核算；配合相关部门做好项目考核验收、监督检查、绩效管理、资金清算等工作；对各环节提供资料的真实性和完整性负责，落实信用承诺。

支持范围及方式

第十一条 专项资金主要用于镇街资金周转、工改贷款贴息、搬迁腾挪补助、连片整合改造奖励、工改贷款风险补偿资金、工改基金、亩均贡献奖励资金等方面。

（一）镇街周转性扶持。用于支持镇街政府通过征收、收回（收储或挂账收储）方式进行土地整備。

（二）贷款贴息补助。对于符合条件的工改项目贷款，给予最长三年的财政贴息支持。

（三）搬迁腾挪补助。对因原厂房纳入工改范围而搬迁腾挪到我市范围内、且租赁迁入地镇街指定或认可的厂房继续生产经营的规上企业，按租赁面积给予租金补助。

（四）整合改造奖励。对于整合改造3个及以上不同权利主体零碎土地（总面积30亩及以上）的项目改造主体（不含住宅、商服用地开发的项目），在项目取得施工许可、竣工验收（综合验收备案）手续后，均按计容建筑面积给予最高100元/平方米的连片开发奖励，并逐步采取退坡激励机制。

（五）工改贷款风险补偿资金。设立“工改贷”风险补偿资金，对商业银行发放我市“工改”类贷款提供担保增信和风险补偿。

（六）工改基金。按照“政府指导、市场运作、风险共担”的原则设立一定规模的“工改”基金，由市财政按不高于基金规模30%的比例出资，其余引入金融机构或社会资本。

（七）亩均贡献奖励资金。鼓励改造主体早改造、早见效，对于由产权人自主改造，或由市场主体整合零碎用地进行合作改造的，在完成引入优质产业项目改造后，按照《中山市旧厂房升级改造实施细则》（中府〔2020〕94号）视亩均效益对改造主体进行阶梯式奖励。

上述七类方式的具体认定条件、奖补标准及期限，以对应的实施办法、细则或方案为准。

资金申报与分配

第十二条 申报条件、申报材料、评审标准等具体要求以对应的实施细则等为准。

第十三条 市工改指挥部办公室根据每年预算规模和项目申报情况，按照各二级项目实施细则的分配规定，合理确定资金分配计划，并按照《中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部联席会议和主任办公会议议事规则》审批。其中，周转性扶持资金为每年度固定预算额度，工改基金、工改贷款风险补偿资金为一次性划拨额度，其他二级项目可以按照实际情况统筹安排。

第十四条 专项资金主管部门、财政部门和使用单位必须根据国家财经法律法规要求，加强专项资金管理，规范专项资金审批管理决策行为，严格专项资金分配和使用审批程序，确保资金按照固定范围和标准使用，主管部门及各镇街应及时按照资金分配计划执行拨付程序。

监督检查和绩效评价

第十五条 专项资金的监督管理、绩效评价、信息公开及责任追究等按照市政府出台的市级财政专项资金管理办法（中府〔2020〕14号）执行。其中，凡经审计和监督部门认定，以虚报、冒领、伪造等手段骗取专项资金的，追回有关财政资金，限期退还违法所得；情节严重的，可在5年内限制专项资金申报资格。

第十六条 市自然资源局按照有关规定，不断完善监督检查和绩效评价制度。对项目执行情况进行跟踪检查，开展定期或不定期的专项检查与审计工作以及绩效自评工作，必要时可委托第

三方机构进行专项检查和绩效评价，对发现的问题及时给予纠正。

附则

第十七条 本办法由市自然资源局负责修订解释。

第十八条 本办法的有效期与《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）保持一致，自2022年2月1日起至2025年12月31日止。

中山市自然资源局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助实施细则》的通知

中山自然资函〔2022〕529号

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

《中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助实施细则》业经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，可向我局反映。

附件：中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助实施细则

中山市自然资源局

2022年6月9日

中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息 补助实施细则

第一章 总则

第一条 为贯彻落实市委市政府工作部署，全力推进村镇低效工业园改造升级，激发改造主体的积极性，降低项目融资成本，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）、《中山市村镇低效工业园改造升级专项资金管理办法》（中山自然资函〔2022〕528号）等文件，结合工作实际，制定本细则。

第二条 资金来源。本实施细则所涉及的资金由市自然资源局在中山市村镇低效工业园改造升级专项资金中安排。

第三条 绩效目标。通过贷款贴息补助资金的支持和引导，鼓励镇街政府通过征收、收回（收储或挂账收储）方式进行土地整备改造，支持村集体自主改造，降低融资成本，推动低效工业园改造升级，助力中山经济高质量发展。

第二章 补助范围及标准

第四条 土地整备改造贷款贴息补助。支持镇街通过申请征收、收回（收储或挂账收储）方式进行低效工业园改造升级，对其委托的我市市、镇街属企业进行土地前期整理的贷款给予贴息扶持。自该企业取得贷款之日起，至项目竣工验收（综合验收备案）期间，前3年所产生的贷款利息给予全额补助；不足3年的，据实给予补

助。

第五条 村集体土地前期整理贷款贴息补助。通过征收、收回（收储或挂账收储）实施的项目，支持村集体向金融机构申请贷款进行清租、清拆等土地前期整理。自村集体取得贷款之日起，至土地出让后3个月内，前3年内所产生的贷款利息给予全额补助；不足3年的，据实给予补助。

第六条 村集体自主改造项目贷款贴息补助。对村集体向金融机构申请贷款自主改造低效工业物业（涉及住宅、商服用地开发的除外）为镇街优先提供企业搬迁腾挪载体的，自其取得贷款之日起前3年内所产生的贷款利息给予50%补助；不足3年的，据实给予补助。

第七条 贴息利率。贴息利率不超过当期商业银行贷款的LPR利率，即高于LPR利率的以当期LPR利率执行，低于当期LPR利率的按实际贷款利率执行。涉及组建银团的，以利率最低的放款银行的利率作为整笔贷款的利率。

第三章 贴息补助办理程序

第八条 申请贷款贴息补助额度。签订贷款合同后，符合条件的贷款主体向所在镇街提交《中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助额度申请表》（附件1）。镇街政府对项目改造成本进行复核，并根据复核结果初审后报市工改指挥部办公室。

第九条 贷款贴息补助额度审批。市工改指挥部办公室根据贷款主体选定的融资方案，按贷款利率及贷款期限核实专项补助经费最高额度，报指挥部联席会议批准。

第十条 组织贷款贴息申请。市工改指挥部办公室每季度发布通知，组织通过补助额度批准的贷款主体，就已支付的贷款利息申请补助。

第十一条 申请贷款贴息。符合补助条件的贷款主体根据申报通知要求，向所在镇街政府（或其指定部门）提交《中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助申请表》（附件2）及利息发票等附件材料。

第十二条 贴息补助审批。镇街政府（或其指定部门）收到贷款贴息申请材料完成初审后，交市工改指挥部办公室进行审批。

第十三条 贷款贴息拨付。市工改指挥部办公室审批通过后，交由市自然资源局将贷款贴息补助拨付到镇街，再由镇街按国库集中支付管理制度要求拨付给贷款主体。

第四章 附则

第十四条 本细则涉及的专项资金应按照有关规定合法合规使用，并接受财政、审计等部门的监督检查。在资金管理、使用过程中存在违法违纪行为的，依法依规追回财政资金。

第十五条 本细则由市自然资源局负责解释。

第十六条 本细则自印发之日起实施，有效期至2025年12月31日，到期后对之前已发生的贷款行为继续执行剩余年限的补助。2022年2月1日至印发之日期间发生的贷款行为，参照本细则执行。

附件：1.中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助额度

申请表

2. 中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助

申请表

附件 1

中山市村镇低效工业园改造升级 贷款贴息补助额度申请表

项目名称			
项目地址	中山市 XX 镇（街道）XX 路 XX 号		
经 办 人		联系电话	
整备面积 (单位：亩)		银行（团）批贷额度 (单位：元)	
○前期土地整理费用		市场贷款年利率	
○村集体自主改造费用 (按实际勾选，元)		当期 LPR 利率	
申请补助最高额度 (单位：元)	○政府整备改造：（银行(团)批贷额度）*年利率（高于 LPR 利率的，执行当期 LPR 利率）*补助年限 ○村集体自主改造：（银行(团)批贷额度）*年利率（高于 LPR 利率的，执行当期 LPR 利率）*补助年限*50%		
申请材料清单	附件 1.集体经济组织登记证或企业营业执照复印件 附件 2.项目改造方案 附件 3.项目位置图 附件 4.前期土地整理成本构成表（附与权利人签订的补偿协议及资金拨付证明）/项目改造成本构成表 附件 5.签订的借款合同复印件 所有文件需加盖申请单位的公章。		

申请事由	经办人: 申请单位: (公章) 年 月 日
镇街意见	领导签名: (公章) 年 月 日
市“工改”指挥部 联席会议意见	市工改指挥部办公室(代章) 年 月 日

注: 该表 A4 格式双面打印, 连同附件资料盖章纸质件一式一份各加盖骑缝章后提交市工改指挥部办公室(盖章扫描件同步报送)。

附件 2

中山市村镇低效工业园改造升级 贷款贴息补助申请表

项目名称			
项目地址	中山市 XX 镇（街道）XX 路 XX 号		
经 办 人		联系电话	
项目总面积 (亩)		银行(团)批贷额度(元)	
○前期土地整理费用		市场贷款年利率	
○村集体自主改造费用 (按实际勾选, 元)		当期 LPR 利率	
批准的贴息补助额度 (单位: 元)		累计已拨付贴息金额 (单位: 元)	
本期申请贴息金额 (单位: 元)		本期申请贴息对应贷款 金额(单位: 元)	
申请材料清单	1.中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助额度申请表 2.签订的借款合同复印件 3.**项目贴息补助申请明细表(模板供参考) 4.提用凭证/借据凭证/额度使用申请书等用款凭证的复印件 5.已支付的利息发票复印件		

	所有文件需加盖申请单位的公章。
收款单位账户名称	
收款单位开户银行	
收款单位银行帐号	
申请事由	经办人: 申请单位: (公章) 年 月 日
镇街意见	领导签名: (单位公章) 年 月 日
市“工改”指挥部 办公室意见	(单位公章) 年 月 日

注：该表 A4 格式双面打印，连同附件资料盖章纸质件一式一份各加盖骑缝章后提交市工改指挥部办公室（盖章扫描件同步报送）。

附件 2-1

**项目贴息补助申请明细表（参考模板）					
申请单位				申请日期	与申请表一致
借款合同签订日期				合同编号	
合同金额		元		借款年限	年
首期资金到款日期				补助终止日期	
补助最高额度		元		已累计拨付额度	元
序号	用款凭证号	放款日期	放款金额/元	贴息期间	本期申请贴息/元
1				202*年*月*日 -202*年*月*日	
2				202*年*月*日 -202*年*月*日	
3				202*年*月*日 -202*年*月*日	
4				202*年*月*日 -202*年*月*日	
5				202*年*月*日 -202*年*月*日	
6				202*年*月*日 -202*年*月*日	
7				202*年*月*日 -202*年*月*日	
...					
合计			0.00	/	0.00

关于《中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助实施细则》第七条有关内容解释的通知

中山自然资函〔2022〕1240 号

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：

经中山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，现明确《中山市自然资源局关于印发<中山市村镇低效工业园改造升级贷款贴息补助实施细则>的通知》（中山自然资函〔2022〕529 号）第七条中的“当期”，是指贷款的起息日期，即一笔贷款提用生效的日期。根据不同贷款情形，对第七条有关内容明确如下。

一、固定利率贷款下的情形

在固定利率贷款合同下，如果合同约定的固定利率高于或等于某笔贷款起息日期的 LPR，则该笔贷款自始至终都按其起息日期的 LPR 享受贴息；如果合同约定的固定利率低于某笔贷款起息日期的 LPR，则该笔贷款自始至终都按贷款合同约定的固定利率享受贴息。

二、浮动利率贷款下的情形

在浮动利率贷款合同下，如果某笔贷款实际支付利率高于或等于其起息日期的 LPR 时，则按其起息日期的 LPR 享受贴息；如果某笔贷款实际支付利率低于其起息日期的 LPR 时，则按其实际支付利率享受贴息。

中山市自然资源局

2022 年 12 月 16 日

中山市自然资源局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级项目整合改造奖励实施细则》的通知

中山自然资函〔2022〕530号

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：

《中山市村镇低效工业园改造升级项目整合改造奖励实施细则》业经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，可向我局反映。

附件：中山市村镇低效工业园改造升级项目整合改造奖励
实施细则

中山市自然资源局

2022年6月9日

中山市村镇低效工业园改造升级项目 整合改造奖励实施细则

第一章总则

第一条为贯彻落实市委市政府工作部署，全力推进村镇低效工业园改造升级，推动项目连片整合改造，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）、《中山市村镇低效工业园改造升级专项资金管理办法》（中山自然资函〔2022〕528号）等文件，结合工作实际，制定本细则。

第二条 本细则涉及的资金由市自然资源局在市村镇低效工业园改造升级专项资金中统筹安排。

第三条本细则资金使用管理应符合市级财政专项资金管理的相关规定，遵照公开公正、依法依规、突出重点、绩效管理、统筹兼顾、科学分配的原则。

第二章奖励对象及条件

第四条 奖励对象：改造方案确定的改造主体（仅限企业）。

第五条 奖励条件

（一）市场主体整合 3 个及以上不同权利主体的国有用地（含村集体自愿将集体建设用地转为国有用地）实施“工改工”的项目。

（二）项目面积达到 30 亩（含）以上。

（三）新建工业厂房（含行政办公和生活配套设施用房）的建设标准须符合《中山市城市规划技术标准与准则》。

第六条 奖励标准

（一）符合奖励条件的“工改工”项目取得改造方案批复后，按建设工程规划许可证上记载的计容建筑面积对改造主体进行奖励。奖励标准按改造方案批复时间对应的年度奖励标准予以确认。

（二）符合奖励条件的“工改工”项目取得竣工验收（综合验收备案）手续后，按建设工程规划条件核实确认书的计容建筑面积对改造主体进行奖励。取得竣工验收（综合验收备案）手续时间在改造方案约定时间内的，奖励标准按改造方案批复时间对应的年度奖励标准予以确认。取得竣工验收（综合验收备案）手续时间超过改造方案约定时间的，且在本细则有效期内的，按照实际取得时间对应的年度奖励标准予以确认。

（三）2022 年度的奖励标准为 100 元/平方米，后续逐年实行奖励退坡机制，具体以补充通知的形式明确。

（四）如项目分期实施的，对应分期进行奖励。

第三章奖励申请流程

第七条组织集中申请

市工改指挥部办公室定期以通知的方式组织开展整合改造奖励集中申请。符合奖励条件的项目改造主体根据通知要求，向属地镇街提交申请材料，并经镇街审核同意后报市工改指挥部办公室。申请材料清单如下：

- （一）中山市村镇低效工业园改造升级项目整合改造奖励申请表；
- （二）统一社会信用代码登记证照复印件；
- （三）项目改造方案及批复文件（复印件）；
- （四）建设工程施工许可证及规划许可证，建设工程规划条件核实确认书（复印件）；
- （五）关于厂房建设标准的情况说明及佐证材料。

第八条审核申请材料

市工改指挥部办公室会同市自然资源局对各项目整合奖励申请进行审核，将审核结果公示无异议后报市工改指挥部联席会议审定。

第九条审定奖励申请

市工改指挥部联席会议对工改项目整合奖励申请进行审定。市工改指挥部办公室将经审定的奖励申请报市自然资源局。

第十条 办理拨付手续

市自然资源局按规定通过转移支付方式将奖励资金拨付给镇街政府。镇街政府按国库集中支付管理制度要求，将有关奖励资金拨付给相应改造主体。

第四章附则

第十一条 本细则涉及的资金须接受财政、审计部门的监督检查。各镇街政府和申报单位须对资金申报材料的准确性和真实性负责，不得弄虚作假。凡经审计和监督部门认定，资金申报和使用单位以虚报、冒领、伪造等手段骗取专项资金的，追回有关财政资金，限期退还违法所得；情节严重的，可在5年内限制奖励资金申报资格。

第十二条 本细则由市自然资源局负责解释。

第十三条 本细则自发布之日起施行，有效期至2025年12月31日。2022年2月1日至本细则发布之日符合本细则规定的条件申请奖励的，参照本细则执行。

附件：中山市村镇低效工业园改造升级整合改造奖励申请表

附件

中山市村镇低效工业园改造升级 整合改造奖励申请表

申请单位：（盖章）

申请时间： 年 月 日

项目名称			
具体位置（地址）	中山市镇（街道）		
项目用地面积	平方米 （折亩）	改造主体	
建设工程规划许可证 记载的计容建筑面积	平方米	建设工程规划条件 核实确认书登记的 计容建筑面积	平方米
本次奖励标准	元/平方米	本次申请 资金总额	
收款人		开户行	
账号			
经办人		联系电话	
镇街意见			
	负责人：（盖章） 年 月 日		
市工改指挥部 联席会议意见	市工改指挥部办公室（代章） 年 月 日		

关于《中山市村镇低效工业园改造升级项目整合改造奖励实施细则》2023 及 2024 年度奖励标准的补充通知

中山自然资函〔2023〕158 号

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

经中山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，按照《中山市村镇低效工业园改造升级项目整合改造奖励实施细则（中山自然资规字〔2022〕4 号）第六条奖励标准中“后续逐年实行奖励退坡机制，具体以补充通知的形式明确”的要求，现明确 2023 及 2024 年度奖励标准如下：

一、2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期间获批改造方案并按批复的改造方案实施改造的项目，有关规划许可、竣工验收（综合验收备案）的奖励标准继续按 100 元/平方米执行。

二、2023 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间获批改造方案并按批复的改造方案实施改造的项目，奖励标准按 95 元/平方米执行。

三、2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间获批改造方案并按批复的改造方案实施改造的项目，奖励标准按 80 元/平方米执行。

中山市工业和信息化局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级企业搬迁腾挪补助实施细则》的通知

中工信〔2022〕191号

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：

《中山市村镇低效工业园改造升级企业搬迁腾挪补助实施细则》业经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，可向我局反映。

中山市工业和信息化局

2022年6月9日

中山市村镇低效工业园改造升级企业 搬迁腾挪补助实施细则

第一章 总则

第一条 为贯彻落实市委市政府工作部署，全力推进村镇低效工业园改造升级，支持企业扎根中山、实现不停产改造，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）、《中山市村镇低效工业园改造升级专项资金管理办法》（中山自然资函〔2022〕528号）等文件，结合工作实际，制定本细则。

第二条 资金来源。本细则涉及的资金由市工业和信息化局在市村镇低效工业园改造升级专项资金中统筹安排。

第三条 绩效目标。通过搬迁腾挪补助资金的支持和引导，妥善安置优质企业，合理降低企业运营成本，支持本土企业转型升级，推动低效工业园改造升级。

第二章 补助条件及标准

第四条 本细则补助对象须同时满足以下条件：

（一）注册地、经营地、纳税地均在中山市范围内并依法诚信经营的经营的规上工业企业。

（二）所补助企业从市村镇低效工业园改造升级项目范围，搬迁腾挪到我市范围内，并租赁经迁入地镇街政府指定或认可的厂房继续生产经营。

（三）所补助企业未被列入失信联合惩戒黑名单。

（四）所补助企业与厂房租赁出租方不存在股权控制关系。

第五条 补助标准。租金补助按租赁面积据实核算，补助标准为6元/平方米/月，补助面积不超过企业搬迁腾挪前原厂房面积（包括仓库、办公和生活等配套面积）。对符合补助条件的企业连续补助2年，每年补助金额不超过该企业上一年度在我市的地方经济贡献。

地方经济贡献指企业所得税、增值税（含免抵调库）、印花税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费的市级、镇街地方财政留存部分。

第六条 补助期限。对2022年2月1日至2025年12月31日期间符合条件的企业给予搬迁腾挪租金补助。2025年12月31日前已搬迁腾挪但获得补助资金期限不足2年的，在2025年12月31日后继续执行剩余年限的补助。

第七条 补助方式。腾挪租金补助采用事后奖补的方式。

第三章 申报材料及程序

第八条 申报材料

(一)中山市村镇低效工业园改造升级搬迁腾挪租金补助申请表;

(二)企业营业执照(复印件);

(三)厂房租赁合同、租金发票或转账支付凭证等(复印件);

(四)租赁厂房面积材料(如房产测量图、场地平面图等);

(五)搬迁腾挪前原厂房面积材料(如原厂房租赁合同、不动产权证等);

第九条 申报程序

(一)网上申报。搬迁腾挪补助项目申报每年集中办理,市工业和信息化局按照本细则发布年度申报通知。符合补助条件的企业,根据当年度有关申报通知要求,登录中山市产业扶持专项资金信息管理系统进行申报。

(二)网上预审。各镇街对辖区搬迁腾挪补助项目网上申报材料进行符合性与真实性审查。包括对申请单位是否符合资格、申请材料是否齐全规范、申请表单填报是否完整准确等进行预审,预审不通过的,一次性将信息告知申报单位。

(三)资料初审。项目通过网上预审后,申报单位将纸质申报材料提交至相应镇街。属于复印件的,须加盖申报单位公章。镇街对材料进行合规性审查,加具初审意见后提交市工业和信息

化局。

（四）专家审核。市工业和信息化局组织有关专家对各镇街上报的申报材料进行审核，并开展现场核查。

（五）公示。市工业和信息化局组织评审后，相关补助资金审核结果须在中山市产业扶持发展专项资金信息网等媒体进行公示，公示期 7 天。

（六）批准。公示期内无异议的纳入专项资金项目库，待预算安排资金下达后，报市村镇低效工业园改造升级工作指挥部办公室审议，作为资金拨付的依据。

（七）资金拨付。上述流程完成后，市工业和信息化局按照国库集中支付有关规定将资金拨付给企业。

第四章 附则

第十条 本细则涉及的专项资金须接受财政、审计部门的监督检查。在资金管理、使用过程中存在违法违纪行为的，依法依规追回财政资金。

第十一条 企业已享受本细则补助的，可同时享受镇街同类补助或奖励，具体补助标准由镇街自行制定。企业申报市级产业扶持政策，如与本政策有重复、交叉的，可根据意愿择一执行。

第十二条 本细则由市工业和信息化局负责解释。

第十三条 本细则自印发之日起实施，对 2022 年 2 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间搬迁腾挪的企业有效。

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融资银行评价与激励办法》的通知

中山工改发〔2022〕8号

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：

现将《中山市村镇低效工业园改造升级项目融资银行评价与激励办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中山市村镇低效工业园改造升级
工作指挥部

2022年6月13日

中山市村镇低效工业园改造升级项目 融资银行评价与激励办法

第一章 总则

第一条 为加大中山市村镇低效工业园改造升级(以下简称“工改”)项目融资支持力度,提高银行“工改”放贷的积极性,建立银行“工改”贡献年度评价机制,营造全市金融支持“工改”的良好营商环境,按照国家及省有关规定,结合我市《中山市市级预算单位资金存放管理实施办法》《中山市市级财政专户资金增值保值存放管理实施办法》相关要求,制定本办法。

第二条 本办法所指的银行“工改”贡献是自然年度内银行实际投放到我市“工改”项目、且贷款期限六个月以上的新增贷款总金额。

第三条 本办法所指的银行是指符合中山市政府性资金存放业务要求,并直接为我市“工改”项目提供贷款的银行业金融机构。

第四条 本办法所指的政府性资金指全市各类财政资金或由政府受托管理的资金,包括市社会保险基金、住房公积金、住房专项维修资金等。

第五条 坚持“规范、透明、公平、激励”的原则,确保银行“工改”贡献评价程序规范、结果透明,将政府性资金存放与银行

“工改”贡献相关联，激励银行加大“工改”融资支持力度。

第二章 评价方法与程序

第六条 市工改指挥部办公室每年第一季度组织开展各银行“工改”贡献度评价工作，组织各银行对上年度“工改”项目贷款情况进行申报。各银行所申报的项目贷款仅限纳入年度“工改”实施计划或我市“三旧”改造成效报送清单的项目。

第七条 市城市更新局定期将我市“三旧”改造成效报送项目清单更新、提供给市工改指挥部办公室。市工改指挥部办公室汇总市城市更新局提供的“三旧”改造成效报送项目清单，以及纳入年度“工改”实施计划的项目清单一并提供给银行。

第八条 各银行建立年度“工改”项目贷款台账（附件），并随附贷款合同复印件、提用凭证复印件等佐证材料，一并提交市工改指挥部办公室。

第九条 市工改指挥部办公室对各银行提交的“工改”项目贷款台账资料进行审核，确认各银行上年度“工改”项目的新增贷款金额。

第十条 市工改指挥部办公室根据上年度“工改”项目新增贷款金额计算银行年度“工改”贡献得分。某参评银行“工改”贡献得分=某参评银行上年度“工改”项目新增贷款总金额÷参评银行中上年度“工改”项目新增贷款总金额的最大值×100。

第十一条 市工改指挥部办公室将确定的各银行上年度“工改”项目的新增贷款金额、银行“工改”贡献得分情况反馈各参评银行，无异议后按有关程序报市工改指挥部办公室联席会议审定。

第三章 评价结果的应用

第十二条 市工改指挥部办公室于每年4月底前将经市工改指挥部办公室联席会议审定的各银行上年度“工改”项目的新增贷款金额、银行“工改”贡献得分情况，以通知的形式印发给各参评银行、全市各类政府性资金管理主体等市有关单位。

第十三条 银行“工改”贡献得分作为衡量各银行支持本地区经济社会发展贡献度的重要指标，纳入全市各类政府性资金管理主体竞争性选择资金存放银行及实施资金存放程序的综合评分指标体系，且其权重不低于综合评分指标总权重的5%。

第四章 评价监督与管理

第十四条 各银行应积极加大“工改”贷款投放力度，并按要求如实填报、提交年度新增贷款数据，对材料的真实性、准确性负责。

第十五条 全市各类政府性资金管理主体应按文件要求将“工改”融资银行评价结果应用于政府性资金竞争性选择资金存放银行，及资金存放程序的综合评分指标体系，并于每年3月底前将本

部门上年度评价结果的应用情况报告报送市工改指挥部办公室备案。

第十六条 市工改指挥部办公室应秉持客观、公正、公开的原则组织评价，监督评价结果的应用，促进政府性资金存款管理与银行“工改”贡献支持相关联。市财政局应加强对各市级预算单位执行本文件的监督指导。

第五章 附则

第十七条 本办法由市工改指挥部办公室负责解释。

第十八条 本办法自印发之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

附件

中山市“工改”项目贷款台账

序号	合同编号	贷款单位 名称	贷款项目名称	项目所在 镇街	合同金额	提用凭证 号	提用金额	借款期限 (月)	提用日期 (年/月/日)
1									
2									
3									
4									
5									
6									
...									
合计（金额：元）						—		—	—

注：请按台账顺序随附相关佐证材料。

关于印发《中山市非金融企业赴境外（澳门、香港）发行债券流程指引》的通知

中金〔2022〕50号

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，各有关单位：

现将《中山市非金融企业赴境外（澳门、香港）发行债券流程指引》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。在执行过程中如遇到问题，请径向市金融局或市发展和改革局反映。

中山市金融工作局

中山市发展和改革局

2022年6月28日

中山市非金融企业赴境外（澳门、香港） 发行债券流程指引

为促进我市企业赴境外发行债券，充分利用境内境外两个市场，拓宽企业融资渠道，降低融资成本，助力符合境外发债条件的企业通过发行境外债券等方式吸引境外优质低息资金参与我市“工改”等项目建设，特制定《中山市非金融企业赴境外（澳门、香港）发行债券流程指引》，供企业参考。

一、中山市非金融企业境外发债的知识要点

（一）外债定义

2015年9月14日，国家发展和改革委员会（“国家发改委”）发布《国家发展改革委关于推进企业发行外债备案登记制管理改革的通知》（发改外资〔2015〕2044号，下称2044号文）。该文对“外债”界定如下：外债是指境内企业及其控制的境外企业或分支机构向境外举借的、以本币或外币计价、按约定还本付息1年期以上债务工具，包括境外发行债券、中长期国际商业贷款等。本指引所指的外债即境内非金融企业在境外发行的1年期以上的债券。

（二）境外发债的主要方式

1. 直接发行债券。即境内企业直接到境外发行债券，发行主体为境内公司，不需要担保、信用证等增信方式。

优势：交易结构清晰、信用接受度较高且投资者最为欢迎

的一种模式。

劣势：需代投资者缴纳预提税，税率约为利息金额的 10%，及增值税及附加 6.72%。这将增加融资成本。但是由于该税项是由发行人向当地地税部门缴纳，因此可以尝试向相关政府机构争取政策福利豁免缴纳此项税款。另一方面，鉴于目前的宏观经济形势，相对担保结构，直发结构下的境外募集资金若不回流境内直接在境外使用将面临更多监管要求，需要凭借在发改委备案批复的相关项目作为支持同当地相关监管部门进行协调。

2. 间接发行债券。即以境内企业在境外设立的子公司或分支机构作为债券发行主体，到境外发行债券。按照担保方式不同，间接发债主要分为两种模式：

（1）由境内公司提供担保，即境内公司向境外子公司或分支机构提供担保，境外企业在境外发行债券。

优势：可规避缴纳预提税（利息金额 10%、增值税及附加 6.72%），降低融资成本；募集资金可于境内外灵活使用。

劣势：公司若无海外子公司，则需要得到相关监管部门的批准成立海外子公司，时间周期约为 6 周；募集资金若借贷回流境内使用，仍需支付借贷利息部分的税费，但可经借贷合同条款约定，利息及税费低于直发结构发债；对境外债券发行提供担保需经过外管局备案登记，是额外的监管报备流程。

（2）由境内外银行提供备用信用证增信，即境内外银行开出备用信用证，对境外机构发行的债券提供信用增级。

（三）境外发债的政策规定

1. 外债备案登记政策规定。根据 2044 号文规定，境内企业及其控制的境外企业或分支机构向境外发行 1 年期以上（不含 1 年期）外债，需事前向国家发展改革委申请办理外债备案登记手续，企业取得外债备案登记证明后，需要在外债备案登记证明载明的有效期内完成发行，并在每期发行结束后 10 个工作日内，向国家发展改革委报送发行信息。国家发改委已于 2020 年 2 月 4 日发布《关于企业申请延长外债备案登记证明有效期事宜的指引》，明确：“已取得外债备案登记证明的企业，如确因疫情影响未能在有效期内完成外债发行的，可在有效期届满的 20 个工作日内向我委提出关于延长有效期的书面申请。对符合条件的企业，有效期可延长 6 个月。”

2. 直接发债的跨境资金管理政策。根据《中国人民银行关于全口径跨境融资宏观审慎管理有关事宜的通知》（银发〔2017〕9 号）规定，非金融企业（不包括政府融资平台和房地产企业）在境外发行中长期和短期债券，纳入全口径跨境融资宏观审慎管理。企业可在净资产的一定倍数内在境外发行各种期限、各种币种的债券，不需人民银行和外汇局事前审批（中长期债券发行需向发展改革委备案）；企业应在境外债券交割后 15 个工作日内，到所在地外汇局办理外债签约登记手续。境外发债募集资金使用范围实行负面清单管理模式。涉及跨境人民币业务，应通过银行向人民银行 RCPMIS 系统报送相关账户、资金收付等信息。

3. 间接发债的跨境资金管理政策。境内机构在境外设立的子公司或分支机构在境外发债属非居民境外发债，无需向外汇局办理外债签约登记手续；但若涉及境内主体提供跨境担保的，境内担保人应在签订担保合同后 15 个工作日内到所在地外汇局办理内保外贷签约登记手续。境内银行提供担保的，通过外汇局资本项目信息系统如实报送内保外贷业务相关信息。如将资金调回境内使用，需要合法合规的跨境收支名义，并遵循相关管理规定。

境外债务人将资金以外债形式调回境内的，境内企业应满足银发〔2017〕9 号文规定的全口径跨境融资宏观审慎管理的外债规模管理要求，并按照《国家外汇管理局关于发布〈外债登记管理办法〉的通知》（汇发〔2013〕19 号）等外汇管理规定，企业应当在不晚于外债提款前 3 个工作日，到所在地外汇局办理外债签约登记手续，而后凭外债登记证明等文件在银行直接办理外债相关的开户、提款、结汇及还本付息手续。涉及跨境人民币业务，通过银行向人民银行 RCPMIS 系统报送相关账户、资金收付等信息。

境外债务人将资金以股权投资形式调回境内的，应满足相关主管部门对外商直接投资（FDI）的管理规定，接受投资的境内机构应按规定在银行办理信息登记。

（四）境外债发行主体国际评级

1. 主要评级机构及评级结果含义

（1）标准普尔（S&P）、穆迪（Moody's）、惠誉（Fitch）

合称为三大国际评级机构，也是 1975 年美国证监会认定为“全国指定统计评级机构”（NRSROs），它们出具的评级得到国际投资者广泛认可。

（2）评级可以大体分为两类：投资级别和非投资级别（投机级别）。

（3）国际评级机构的信用评级为发行人和投资者提供显著价值，是国际债券发行的重要的第一步。

（4）根据投资者的需求，建议发行人为其国际债券发行取得至少两个国际评级机构的信用评级。

（5）中国境内企业的国际评级通常不超过中国主权评级，当前中国主权评级为 A+（标普）、A1（穆迪）、AA-（惠誉）。

评级等级类别	标普评级	穆迪评级	惠誉评级	评级含义
投资级	AAA	Aaa	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
	AA+	Aa1	AA+	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
	AA	Aa2	AA	
	AA-	Aa3	AA-	
	A+	A1	A+	偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	A	A2	A	
	A-	A3	A-	
	BBB+	Baa1	BBB+	偿还债务的能力一般，受不利经济环境的影响较大，违约风险一般
	BBB	Baa2	BBB	

评级等级类别	标普评级	穆迪评级	惠誉评级	评级含义
	BBB-	Baa3	BBB-	
非投资级	BB+	Ba1	BB+	偿还债务的能力较弱，受不利经济环境的影响很大，有较高违约风险
	BB	Ba2	BB	
	BB-	Ba3	BB-	
	B+	B1	B+	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
	B	B2	B	
	B-	B3	B-	
	CCC+	Caa1	CCC+	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
	CCC	Caa2	CCC	
	CCC-	Caa3	CCC-	
	CC	Ca	CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
	C	C	C	
违约	SD	D	RD	不能偿还债务
评级	D		D	

2. 评级分析框架：以标普评级为例

（1）基准评级（Anchor）：标普在评估企业发行人业务风险状况时，会考虑到行业风险、国家风险和竞争地位的评估。其后采用现金流/杠杆水平的分析以厘定公司的财务风险状况评估，然后综合业务风险状况的评估和财务风险状况的评估，从而得出基准评级。

（2）对于基准评级的调整（Modifier）：其后采用其他

评级因素以调节基准评级：多样性/投资组合的效应、资本架构、流动性、财务政策，及管理 etc 内部因素。各项因素的评估可能令基准评级获调高或调低一档或以上，也可能没有影响。

(3) 独立信用状况 (SACP)：根据公司与评级相近的同业公司比较下的优点和缺点而进行的分析，从而得出初步的独立信用状况。

(4) 最终信用等级 (ICR)：独立信用状况可能受到相关的主权评级、转移和可兑换性评估所限制。发行人信用评级综合了公司独立信用状况和外部支持两者，评估是否政府支持和/或股东支持，从而确定是否可以进一步提升信用等级。

注：若境外债发行主体国际评级未达到投资级，可充分考虑通过银行出具备用信用证方式发行，依靠备证银行的信用，可大幅降低票面利率，如票面利率降低幅度大于银行备证开具费用，可降低融资成本。

若境外债发行主体国际评级达到投资级，则无需通过银行信用备用证的方式发行债券，可通过直接发行债券方式进行融资。

二、中山市非金融企业在澳门发行债券指引

(一) 澳门一般债券发行条件

根据澳门金融管理局《公司债券发行及交易转让管理指引》，符合以下条件的澳门公司及澳门境外公司可以在澳门以公开认购形式向专业投资者发行公司债券：

1. 财务状况须经审计师审计，并符合以下最低要求：

(1) 盈利：过去三年均为税后盈利；
(2) 营运现金流：最近一年须录得现金净流入；
(3) 利息支付能力：过往三年平均税后净利，须达拟发行之公司债应付年息总额之 100%；

(4) 资产/资本规模：最近一期净资产(不包括无形资产)须大于一亿澳门元；

2. 内部控制与风险管理健全，不存在重大缺陷；
3. 在过去三年没有债务违约或不按时支付利息的情况；
4. 发行公司及其董事和主要股东并无重大的违法违规记录；

5. 具有适当、合理、可行的发债计划，包括但不限于发行债券的规模、筹集资金的用途、销售债券的管道、支付本息的安排等；

6. 如果发行公司或其母公司为澳门境外公司，且发行公司或其母公司当地有特别规定时，其必须取得注册成立地的相关监管部门之预先批准方可来澳发债；

7. 澳门金融管理局为保障投资者权益认为需要附加的条件。

仅同时符合上述规定的条件及以下条件的公司，得以公开认购的形式向公众发行公司债券：

1. 发行公司或此次发行的债券具评级机构发出之信用评级；

2. 发行公司在过去五年无债务违约或延迟支付本息记录；

3. 过往三年平均税后净利，须达拟发行之公司债应付年息总额之 150%;

4. 澳门金融管理局为保障投资者权益认为需要附加的条件。

（二）澳门绿色债券发行条件

除上述一般条件外，企业募集资金需用于具有碳减排效益的绿色项目，同时需由专业第三方机构出具项目绿色认证报告。目前，澳门采用的绿色认证标准既可以遵循国内标准，也可以遵循国际标准，发行主体可自主进行决策。

（三）内地非金融企业在澳门发行债券的主要流程

委任相关业务中介：主要包括承销商、律师、评级机构、审计师、绿色认证机构（发行绿色债券才需要）、受托管理人等。根据澳门金融管理局《公司债券承销及托管业务指引》的规定，在澳门发行债券的牵头主承销商以及受托管理人必须是获许可在澳门经营的相应持牌金融机构，目前在澳门同时具备上述承销和托管牌照的机构有两家，分别为中国银行澳门分行和澳门国际银行。

项目启动：确定募集资金用途；在相关监管部门进行备案登记；召开启动大会并启动管理层、审计师、法律等方面的尽职调查，并签署承销商委任协议。认证评级：绿色认证机构和信用评级机构进行绿色认证和信用评级。评级机构（尤其是具有较强公信力的国际评级机构）给出的外部独立客观的评估，是债券定价的重要参考因素。

文件准备：发债涉及的主要文件包括尽职调查清单、条款与条件、受托人协议、交割备忘录、募集说明书、认购协议、信托契约、代理协议、安慰函、法律意见书、路演材料、内部决议文件、上市申请等。

路演：发行人与投资者现场或网络接触，增加投资者对发行人和拟发行债券的认识，烘托市场热度。承销商介绍主要发行条款、期限、资金用途等内容，发行人介绍公司历史、主要业务、行业地位、发展策略、财务状况、债券亮点等内容，并针对投资者提问进行答复。

簿记建档和债券定价：投资者正式投入订单，发行人根据订单情况确定最终债券发行价格。

债券交割及资金结算：债券一般在定价后第五天完成债券和资金交割，随后进行上市，债券交割完成后需向相关监管部门提交报告。

（四）澳门债券发行审批程序

根据澳门监管规定，首先向中华（澳门）金融资产交易股份有限公司（MOX）提交发行申请，由该公司发行专家委员会出具审核意见，再由澳门金融管理局出具审核意见，然后由澳门经济财政司呈交行政长官，由行政长官签署许可。企业赴澳门发行绿色债券的审批程序与一般债券相同，均按照上述程序办理。

三、中山市非金融企业在香港发行债券指引

（一）香港一般债券发行条件

定性标准

1. 股东及行业背景。优先选择国有背景的重点企业及行业排名前列的大型民营企业。

2. 国内融资及评级。优先选择在国内发行过债券或进行过评级的企业，企业或担保人的国内信用评级不低于 AA+。

3. 政府支持力度。优先选择进入银监会“地方性政府融资平台”的企业，并且应关注当地政府的财政状况。

4. 限制性要求。当前，东北地区企业及“两高一剩”企业（如钢铁、煤炭、剥离、水泥等行业）暂不考虑。

定量标准

1. 偿债能力。主要偿债指标如资产负债率、EBITDA/净负债等，维持在合理范围，资产负债率一般不超过 70%。

2. 盈利能力。企业应保持良好的盈利能力，主要指标如 EBITDA、净利润等应该维持在合理范围，年度不能出现亏损。

3. 现金流情况。经营性现金流应当为正值，或企业有能力获取或使用银行的授信资源。

上市条件

资产净值必须达 1 亿港元；备有两年经审核的账目（以上两条不适用于发行人为上市公司、超国家机构、国营机构或为有资产支持的证券而成立的特定目的投资机构）；债券最低面值至少为 50 万港元或同等价值的外国货币。

（二）香港绿色债券发行条件

香港绿色债券和一般债券的上市要求目前相同。在香港联

交所上市的绿色债券均提供予专业投资者。这些债券是根据香港联合交易所有限公司证券上市规则第 37 章相关规定发行。

关于绿色债券中的“绿色”要素，并无通用国际标准。绿色元素通常由各种各样的审阅方通过外部审阅来验证。因此，为满足绿色债券发行人和投资者对认证计划的需求，香港政府一直支持香港品质保证局制定国际认可的绿色金融认证计划。香港品质保证局制定了绿色金融认证计划，以提供第三方认证予发行人，加强与国际标准的一致性。香港品质保证局的认证可于发行前及发行后阶段发出，而获认证的绿色债券将于香港品质保证局网站的绿色金融版面上展示。发行前认证审定截至证书日期当天环境方法声明的充分性，而发行后认证则核查环境方法声明的持续实施和有效性。

（三）内地非金融企业在香港发行债券的主要流程

1. 项目启动：确定募集资金用途；委任相关业务中介，主要包括承销商、律师、评级机构、绿色认证机构（仅发行绿色债券需要）、审计师、信托人等。

2. 备案登记：境内企业采用 2044 号文中规定的直接发行或间接发行模式在境外发行债券，须在发行前向国家发改委申请办理外债备案登记手续，并在每期发行结束后 10 个工作日内，向国家发改委报送发行信息。

3. 文件准备：发行人需指定承销商、账簿管理人、法律顾问、审计机构、评级机构、绿色债认定机构等中介，准备发行文件。发行债券涉及的主要文件包括募集说明书、债券条件与

条款、认购协议、信托契约、代理协议、安慰函、法律意见书、尽职调查问卷、路演材料、内部决议文件、上市申请等。

4. 认证评级：由获认可的绿色认证机构（如香港品质保证局（HKQAA）等）和信用评级机构（如标普、穆迪或惠誉等）进行绿色认证和信用评级。

5. 路演：向市场公开全部债券交易，并收集投资者反馈。

6. 簿记建档和债券定价：投资者正式投入订单，发行人根据订单情况确定最终债券发行价格。

7. 债券发行及相关报告：债券一般在定价后第五天上市，分配投标量及交割；上市后需向发改委报送发行信息，在外汇管理局当地分支机构进行外债登记，结算行向人行报送企业融资信息等。

（四）香港债券发行审批程序

香港绿色债券和一般债券的上市程序目前相同。详见香港联合交易所有限公司证券上市规则第 37 章之 37.34 条“申请程序”。

根据上市规则，香港联交所将在收到上市申请后的五个工作日内，向发行人告知其及其绿色债券是否符合上市条件。该信自发出之日起三个月内有效。

四、涉及审批或备案需附上的材料清单

（一）向国家发展改革委进行外债备案登记需提交的材料

由企业直接登录国家发展改革委门户网站“政务服务”频道提交电子申报材料，附送必要的纸质材料。需提交的材料及

申报程序详见国家发展改革委网上政务大厅
(<https://services.ndrc.gov.cn/ecdomain/portal/portlets/bjweb/newpage/guide/guidService.jsp?idseq=420213852556456b80bae74e519d4673>) 。

新申请事项材料清单:

- 1、关于申请办理外债备案登记的请示。
- 2、企业借用外债真实性承诺函及签字人员身份证复印件
- 3、附件:
 - (1) 申请主体、发行主体、担保主体(如有)的注册登记证明文件。
 - (2) 追溯至最终实际控制人的外债主体股权架构图。
 - (3) 依据公司章程出具的关于本次借用外债、对本次借用外债提供担保(如有)等事项的内外部决议文件。
 - (4) 相应主体的公司章程。
 - (5) 发行人、担保人(如有)最近三年及最近一期财务报告。
 - (6) 中长期国际商业贷款需提供经签署的贷款协议或同等效力文件。
 - (7) 募投项目的审批、核准或备案文件, 投资合同或意向书, 项目的其它支持性文件(如适用)。
 - (8) 企业过往外债备案登记证明文件及备案项下的额度使用情况(如有)。
 - (9) 信用评级报告(如有)。

（二）向外汇管理局中山市中心支局办理外债签约登记（宏观审慎模式）需提交的材料

1、书面申请，并附《宏观审慎跨境融资风险加权余额情况表（企业版）》。

2、加盖公章的营业执照、外债合同主要条款复印件（境外发行债券的，需提供认购协议或全球债券证书等证明材料）。

3、上一年度或最近一期经审计的财务报告。

4、其他相关批准文件（发展改革部门备案文件，如有）。

注意事项：

1. 非银行债务人借用外债（含境外发债），原则上应将所涉资金调回境内。境内非银行机构境外发债募集资金境外使用，应符合现行外汇管理及相关法律法规要求，并按照现行规定到所在地外汇局办理非资金划转类提款备案。

2. 外债项下外汇收入及其结汇所得人民币资金的使用应在企业经营范围范围内遵循真实、自用原则。可用于自身经营范围内的经常项下支出，以及法律法规允许的资本项下支出，并遵守以下规定：

（1）不得直接或间接用于企业经营范围之外或国家法律法规禁止的支出。

（2）除另有明确规定外，不得直接或间接用于证券投资。

（3）不得用于向非关联企业发放贷款，经营范围明确许可的情形除外。

（4）不得用于建设、购买非自用房地产（房地产企业除

外)。

(5) 境内机构与其他当事人之间对外债资金使用范围存在合同约定的，不得超出该合同约定的范围使用相关资金。

(三) 向外汇管理局中山市中心支局办理内保外贷签约登记需提交的材料

1、书面申请。

2、加盖公章的担保合同和担保项下主债务合同主要条款复印件。

3、发展改革委、商务部门关于境外投资项目的批准文件、被担保人主体资格合法性证明、担保的商业合理性证明、被担保人还款能力证明等材料。

注意事项：

1. 担保合同或担保项下主债务合同主要条款发生变更的（包括债务合同展期以及债务或担保金额、债务或担保期限、债权人等发生变更），应当在 15 个工作日办理内保外贷签约变更登记手续。

2. 同一内保外贷业务下存在多个境内担保人的，可自行约定其中一个担保人到所在地外汇局办理登记手续。注销登记应由原办理担保登记的担保人办理。

3. 内保外贷项下资金仅用于债务人正常经营范围内的相关支出，不得用于支持债务人从事正常业务范围以外的相关交易，不得为境外投资受限制的项目提供资金，不得构造贸易背景进行套利，或进行其他形式的投机交易。

（四）向境外监管部门需提交的材料

1. 澳门发债需提供清单如下：

（1）发行人的合法存续文件（商业登记证、公司章程等），如在开户时已提交且无变化，此处无需提交。

（2）发行人关于本次债券发行及上市的申请报告。

（3）债券募集说明书。

（4）法律意见书。

（5）承销协议。

（6）受托管理协议。

（7）发行人注册地相关监管部门对债券发行的预先批准材料（发行人或母公司为澳门境外公司）。

（8）发行人最近三年财务报告及审计报告。

（9）信用评级报告（如对公众发行，或自愿提供）。

（10）债券发行及上市之股东会/董事会决议。

（11）其他文件（如需）。

2. 香港发债需提供清单如下：

（1）发行人的合法存续文件（商业登记证、公司章程等）。

（2）发行通函（公司概述及财务信息、发行计划等）。

（3）路演材料（发行公司在路演期间主要的促销文件）。

（4）认购协议（承销商与发行人之间达成的购买协议）。

（5）承销协议。

（6）托管协议（披露债券条款及与托管人关系）。

（7）付款行协议（给付款行的关于登记、付息等指令）、

财务支付代理协议（支付发行相关资金）。

（8）CMU 代表函、CMU 资格问卷（使发行资金有资格在 CMU 系统结算）。

（9）法律意见书。

（10）安慰函。

（11）管理人士及秘书证明。

（12）其他文件（如需）。

本指引发行债券主要指美元债，本指引参照相关政策法规制定，仅供参考。实际操作请以管理部门最新相关规定为准。

附件：本指引参考的相关政策法规

1. 《国家发展改革委关于推进企业发行外债备案登记制管理改革的通知》（发改外资〔2015〕2044号）
2. 《中国人民银行关于全口径跨境融资宏观审慎管理有关事宜的通知》（银发〔2017〕9号）
3. 《中国人民银行关于进一步完善人民币跨境业务政策 促进贸易投资便利化的通知》（银发〔2018〕3号）
4. 《国家外汇管理局关于进一步推进外汇管理改革完善真实合规性审核的通知》（汇发〔2017〕3号）
5. 《国家外汇管理局关于发布〈跨境担保外汇管理

规定>的通知》（汇发〔2014〕29号）

6. 《国家外汇管理局关于发布<外债登记管理办法>的通知》（汇发〔2013〕19号）

7. 国家外汇管理局综合司关于印发《资本项目外汇业务指引（2020年版）的通知（汇综发〔2020〕89号）

8. 澳门金融管理局《公司债券发行及交易转让管理指引》

9. 澳门金融管理局《公司债券承销及托管业务指引》

10. 香港交易所《证券上市规则》

11. 香港交易所《仅售予专业投资者的债务证券申请程序》

中山市自然资源局关于印发《中山市村镇低效工业园改造升级融资贷款风险补偿金实施细则》的通知

中山自然资函〔2022〕638号

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：

《中山市村镇低效工业园改造升级融资贷款风险补偿金实施细则》业经市村镇低效工业园改造升级工作指挥部联席会议第三次会议同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，可向我局反映。

附件：中山市村镇低效工业园改造升级融资贷款风险补偿金实施细则

中山市自然资源局

2022年7月5日

中山市村镇低效工业园改造升级 融资贷款风险补偿金实施细则

第一章 总则

第一条 为贯彻落实市委市政府工作部署，全力推进村镇低效工业园改造升级，鼓励商业银行等金融机构创新金融产品和服务，运用风险补偿机制增强村、企自改项目的融资能力，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）、《中山市村镇低效工业园改造升级专项资金管理办法》（中山自然资函〔2022〕528号）等文件，结合工作实际，制定本细则。

第二条 本细则中的融资贷款风险补偿金（下称“风险补偿金”）是指对合作银行向符合条件的工改项目提供贷款所产生的部分逾期贷款本金损失进行补偿的财政专项资金，由市自然资源局委托资金管理人（中山中盈产业投资有限公司）进行运营管理。

第三条 本细则中符合条件的工改项目是指纳入我市工改年度实施计划的村集体和企业自主改造项目。同一改造项目仅可获得一次贷款风险补偿，具体项目清单由市工改指挥部办公室定期提供给资金管理人及合作银行。

第四条 各方责任

市工改指挥部办公室负责制订资金实施细则、监督资金的日常使用和期满退出、提供工改项目清单等事项。

资金管理人负责风险补偿金的日常运营管理，包括开立母子账户、选取资金存放银行和合作银行、认定补偿资格、调拨资金、控制风险、补偿逾期损失、协助追偿不良贷款、核算并报告资金运行情况等事项。

合作银行负责提供贷款项目资料、定期报送贷款发放信息以及追偿不良贷款等事项。

第二章 资金设立与管理

第五条 资金设立

（一）资金规模。风险补偿金的首期资金规模为 5000 万元，后续视运行情况增减资金规模。除另有规定外，新增资金仍按本细则管理。

（二）账户设置。风险补偿金设立 1 个母账户和 1 个子账户，设立期限与本细则有效期一致。母账户用于存放财政划拨给资金管理人的资金；子账户用于存放为补偿贷款损失所准备的资金，按合作银行每月实际贷款发放金额的 2% 从母账户中逐月调拨。账户存放收益扣除账户管理费、转账手续费等费用后存入母账户。

第六条 存放银行选取

资金管理人每年按工改贡献优先原则选取一家银行作为风险补偿金的存放银行。首年存放银行为依照本细则第十一条规定通过补偿资格认定并首先发放贷款的银行，如出现同一日超过一家银行发放贷款的，选取放款金额最大的银行；次年至本细则有效期满，由市工改指挥部办公室于每年年初对合作银

行进行年度工改贡献评分，资金管理人根据上述评分结果，确定评分最高的银行为当年存放银行，于评定完成的次月内完成账户资金的迁移。存放银行选取结果需报市工改指挥部办公室备案。

第七条 合作银行选取

符合下列条件的银行可向资金管理人提出申请，由资金管理人审核，签订合作协议，并报市工改指挥部办公室备案：

（一）在中山市行政区域内注册成立或设有分支机构，依法取得金融许可资格，进行合法经营。

（二）设有服务工改项目的专业团队，服务效率高，贷款风险防控能力强。

第三章 补偿范围与标准

第八条 补偿金额

对于单个项目发生的逾期贷款本金损失，风险补偿金按30%的补偿比例进行补偿，单个项目的补偿金额以子账户余额为限且最高不超过3000万元。

风险补偿金不承担以下情形的补偿责任：

1. 因贷款逾期产生的利息、罚息、违约金等费用；
2. 合作银行放贷额度超过补偿资格认定时备案的部分；
3. 合作银行在规定期限外提出风险补偿申请。

第九条 补偿期限

风险补偿金对自贷款首次发放之日起至改造项目建成并办理抵（质）押登记之日间发生的部分贷款本金损失进行补偿，

期限最长不超过 4 年。

第十条 多元化补偿

风险补偿金支持多元化补偿模式，合作银行可视借款人具体情况引入保险或担保公司分担剩余风险。

第四章 资金运行程序

第十一条 补偿资格认定

合作银行应根据内部操作规程独立审批贷款项目，并视项目实际风险在贷款业务审批前向资金管理人提出补偿资格申请。资金管理人应及时确认申请项目是否在工改项目清单内，并在 5 个工作日内回复意见。

合作银行应在资格认定通过后及时完成资金放贷手续，并凭借款合同及用款凭证等材料扫描件向资金管理人报备。若自发放贷款之日起超过 30 天仍未报备，本次认定的补偿资格自动取消。

第十二条 资金调拨

合作银行应在每月 5 日前（如因节假日顺延，下同）向资金管理人报送上月贷款变动情况。资金管理人应在每月 10 日前完成审核，并在当月按本细则第五条规定向子账户中调拨资金，同时向合作银行提供母子账户的余额情况。

第十三条 风险控制

（一）当风险补偿金母账户余额不足本细则第五条规定的总规模的 20% 时，资金管理人应及时向市工改指挥部办公室及合作银行通报。

(二) 当风险补偿金母账户余额不足本细则第五条规定的总规模的 5%、且暂无新增资金计划时，资金管理人应暂停新增项目的补偿资格认定，待有额度后再行恢复。

(三) 当合作银行经补偿资格认定项目的不良贷款率达 2% 及以上时，资金管理人应立即暂停该合作银行新增项目的补偿资格认定，待不良贷款率降至 2% 以下后恢复合作。

第十四条 资金退出

本细则期满且无风险补偿责任后，风险补偿金终止运作。市自然资源局按照相关程序聘请第三方对资金进行清算，并报市工改指挥部办公室备案。风险补偿金清算有结余的，由市自然资源局在清算报告出具之日起 1 年内缴回市财政。

第五章 逾期贷款的补偿与追偿

第十五条 逾期贷款的补偿

当借款人逾期偿还贷款本息超过 60 天的，合作银行可凭相关逾期材料向资金管理人提出风险补偿申请，并声明同一笔贷款未获得其他市级财政资金的风险补偿。

资金管理人自收到补偿申请之日起 15 个工作日内，按有关规定对该申请进行资料审核，并报市工改指挥部办公室按程序审批。经市工改指挥部办公室批准确认后的损失，从子账户中支出，由资金管理人会同合作银行办理资金划转手续。

风险补偿金对合作银行逾期贷款的补偿，不能视为代借款人履行还款义务，不因此减少借款人偿债责任。

第十六条 逾期贷款的追偿

逾期贷款的追偿工作主要由合作银行负责，资金管理人做好配合，并视追偿进度定期向市工改指挥部办公室报告追偿情况。对事后追回的款项，在扣除相关追偿费用后，按补偿比例优先向资金管理人偿还贷款本金损失。

合作银行在完成下列追偿程序后，经努力追收仍无法追回、且期限超过2年的，可以向资金管理人申请停止追偿责任并核销损失：（1）经法院依法处置贷款抵（质）押物、对借款人和担保人进行强制执行；（2）转让债权。资金管理人对相关申请进行资料审核，并报市工改指挥部办公室批准。如核销后发现有关新线索，合作银行应及时向资金管理人报告。

第六章 资金监管

第十七条 资金管理人应每季度向市工改指挥部办公室报送风险补偿金的运行使用情况，接受市工改指挥部办公室的指导与监督。若存在玩忽职守、滥用资金等情况，依法依规进行处理。

第十八条 合作银行应按规定履行相应职责。对于弄虚作假骗取财政资金的，一经查实，依法追回风险补偿金，取消合作资格。构成犯罪的，移交司法机关依法处理。

第十九条 资金运作过程中，应建立信息沟通和管理协调机制，根据需要召开联席会议，按协商原则解决问题。

第七章 附则

第二十条 本细则由市自然资源局负责修订解释。

第二十一条 本细则的有效期自印发之日起至2025年12

月 31 日止，细则到期后对经补偿资格认定的风险补偿项目继续执行剩余年限的风险分担。

关于印发《中山市“工改工”项目亩均贡献 阶梯式奖励实施细则》的通知

中山自然资函〔2022〕1255 号

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：

为规范“工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励申报和审批工作，我局制定了《中山市“工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励实施细则》，经中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部第八次联席会议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行，实施中遇到的问题，请径向我局反映。

附件：中山市“工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励实施细则

中山市自然资源局

2022 年 12 月 28 日

中山市“工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励实施细则

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《中山市旧厂房升级改造实施细则》、《关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施》等政策，规范“工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励申报和审批工作，通过亩均贡献阶梯式奖励资金的引导，促进低效旧厂房加快改造升级，拓展产业发展空间，提高土地节约集约利用效益，制定本细则。

第二条 本细则所称“工改工”项目，是指符合我市政策要求的旧厂房，经批准通过全面改造或者局部改造后作为工矿仓储用途（不包括新型产业用途 M0）的改造项目。

第三条 本细则适用于 2021 年 1 月 1 日后批复改造方案的自主改造或合作改造项目。通过政府征收、收回（收储或挂账收储）实施的项目，不适用本细则。

第四条 火炬开发区、翠亨新区和五桂山街道的项目，奖励资金由属地镇街自行负担；其他镇街的项目，按照市、镇街税收收入分成比例负担。市级承担部分由市财政通过转移支付方式拨付镇街，由属地镇街按规定实施。

第二章 奖励对象和条件

第五条 “工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励对象为符合本实施细则规定条件的“工改工”项目的改造主体、招商运营主体，包括村集体、各类法人、自然人及非法人组织。

第六条 申报亩均贡献阶梯式奖励的项目应当同时符合以下条件:

(一) “工改工”全面改造、局部改造项目,新建工业厂房(行政办公和生活配套设施用房除外)同时满足以下4项要求:

1. 项目用地不小于0.667公顷(折10亩);

2. 容积率不低于1.5,容积率上限、建筑限高等指标按照我市城市规划技术标准与准则确定,涉及局部改造的,项目用地容积率按整宗地核算;

3. 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。因特殊生产工艺需要,经市工业和信息化主管部门同意可作适当调整;

4. 新建工业厂房楼面活荷载设计标准值不低于 4KN/m^2 。

(二) 改造项目宗地亩均贡献达到30万元/亩以上。

(三) 项目整体一次性改造的,申请人可以在项目竣工验收(综合验收备案,下同)后第二年起5年内(按自然年度,下同)申报亩均贡献阶梯式奖励;项目分期改造的,可以在项目任一期竣工验收后第二年起5年内申报亩均贡献阶梯式奖励。在前述时段内未提出申请,或未达到上述(一)(二)项条件的,不再安排亩均贡献阶梯式奖励。

第三章 奖励标准及具体计算方式

第七条 改造项目按照入驻企业实缴税金与改造项目宗地

面积的比值确定“亩均贡献”值，改造项目亩均贡献 30 万元以上不足 40 万元的，每亩用地奖励 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。

（一）改造项目宗地面积按证载面积计算。证载面积局部纳入改造范围且入驻企业实缴税金可以单独核算的，扣减未纳入改造范围的部分证载面积后视为宗地面积。

（二）入驻企业（下同）指注册地址在改造项目用地范围内的企业法人、合伙企业、个人独资企业。

（三）实缴税金（下同）指入驻企业评价年度自 1 月 1 日至 12 月 31 日在本镇街缴纳的增值税（不包括销售不动产及不动产租赁产生的增值税）、企业所得税、个人所得税，不包括税务机关稽查补税收、纳税评估调整入库税收、各类税收滞纳金、罚款以及代扣代缴、代收代缴、委托代征税收。

1. 增值税：指实际入库数+免抵税额³—退库数⁴；

2. 企业所得税：取评价年度（税款所属期）《A100000 中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表（A 类）》第 31 行“实际应纳所得税额”；

3. 个人所得税：指入驻企业生产经营产生的税额。

第八条 改造主体对一宗地进行全面改造，具体计算如下：

1. 改造项目“亩均贡献”值=入驻企业实缴税金/改造项目宗地面积；

³ 免抵税额：经税务机关核定的入库数额。

⁴ 退库数：退库数不含出口退税部分。

2. 可申报亩均贡献阶梯式奖励数额=改造项目宗地面积 × “亩均贡献” 值所对应的阶梯式奖励标准。

第九条 改造主体对若干宗地的其中一宗或多宗地进行全面改造，入驻企业实缴税金难以按“宗地”单独核算的，该全面改造宗地的税收贡献按照其宗地面积，与该若干宗用地面积之和的比值进行折算。具体计算如下：

1. 全面改造宗地税收贡献值=（全面改造宗地面积/该若干宗用地面积之和）×（该若干宗用地范围内入驻企业实缴税金）；

2. 全面改造宗地“亩均贡献”值=全面改造宗地税收贡献值/全面改造宗地面积；

3. 可申报亩均贡献阶梯式奖励数额=全面改造宗地面积 × “亩均贡献” 值所对应的阶梯式奖励标准。

第十条 改造主体对一宗地进行局部改造，该局部改造项目入驻企业所使用“土地”面积难以单独核算的，以整宗地的亩均贡献，作为该项目是否可申报亩均贡献阶梯式奖励的“亩均贡献”条件，对应的亩均贡献阶梯式奖励标准按照新建建筑面积，与整宗用地建筑面积（新建建筑面积与保留建筑面积之和）的比值进行折算。具体计算如下：

1. 局部改造项目“亩均贡献”值=整宗地范围内入驻企业实缴税金/整宗地面积；

2. 局部改造项目奖励标准=“亩均贡献”值所对应的阶梯式奖励标准 ×（新建建筑面积/整宗用地建筑面积）；

3. 可申报亩均贡献阶梯式奖励数额=整宗地面积×局部改造项目奖励标准。

第十一条 改造主体对若干宗地的其中一宗或多宗地进行局部改造，入驻企业实缴税金难以按“宗地”单独核算的，可以先行参照上述第九条计算摊分到该局部改造宗地的税收贡献值，然后计算该局部改造宗地的“亩均贡献”值；再参照上述第十条折算局部改造项目的奖励标准，最后计算得到可申报亩均贡献阶梯式奖励数额。

第四章 申报审核程序

第十二条 亩均贡献阶梯式奖励申报审核按照自然年度进行集中办理，主要流程如下：

（一）提出申请。根据年度申报通知要求，属地镇街政府指导申请人提交亩均贡献阶梯式奖励申请，并将经审核后的入驻企业名单及需查询相关涉税数据的清单提供给镇街税务分局，由镇街税务分局协助提供入驻企业的相关涉税数据；经镇街工业部门、镇街税务分局、镇街城市更新部门对申报材料进行审核，并经镇街政府同意后，每年6月底前报市自然资源局。

（二）市级部门联审。市自然资源局汇总项目申报材料及镇街政府意见，于每年7月底前组织专家及市工业和信息化局、市税务局进行集中联审。对通过联审的项目，在市自然资源局门户网站公示不少于7日，经公示无异议或者异议妥善处理的，报市政府审定。奖励资金市级承担部分由市自然资源局向市财政局申请年度预算，镇街承担部分由镇街政府纳入本级财政预

算。各级财政部门落实做好预算编制工作，确保奖励资金及时到位。

（三）办理拨付手续。经市政府批准后，对火炬开发区、翠亨新区和五桂山街道的项目，由属地财政部门将项目奖励资金拨付给相应奖励对象；对其他镇街的项目，由市自然资源局、市财政局按规定将市级承担部分通过转移支付方式拨付镇街后，由属地镇街财政部门将有关奖励资金拨付给相应奖励对象。奖励资金原则应在项目通过联审当年的次年3月底前完成。

第十三条 项目首次申报亩均贡献阶梯式奖励的，应当提交以下除第（六）项外的材料；非首次申报的应当提供第（一）、（六）项材料：

（一）中山市“工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励资金申请审批表，附入驻企业清单和相应涉税佐证材料；

（二）项目竣工验收（综合验收备案）材料；

（三）关于厂房建设标准的情况说明材料；

（四）统一社会信用代码登记证照复印件，如奖励对象为自然人的提交身份证复印件；

（五）项目改造前后照片（应能反映全貌的广角照片），未留存拆除前照片的，提供标注项目范围的影像图；

（六）本项目以往年度已申请获得亩均贡献阶梯式奖励资金的情况说明。

奖励对象涉及招商运营主体的，应由改造主体和招商运营主体共同提出申请，并附相关约定材料。

第五章 资金管理

第十四条 亩均贡献阶梯式奖励资金实行计划管理。对上一年度未提出申请的项目，原则上当年度不安排亩均贡献阶梯式奖励。

第十五条 经批准奖励给改造主体、招商运营主体的奖励资金，应当及时拨付到位，任何单位和个人不得克扣和截留。

第十六条 改造主体、招商运营主体应当对提交的申请材料、项目入驻企业及其生产经营状况的真实性负责，不得弄虚作假、不得骗取奖励资金。属地镇街政府应及时将奖励资金拨付给奖励对象，并做好项目跟踪监管，对奖励期间和期满后存在人为调节、转移有关税收贡献的，应商市有关部门追回亩均贡献阶梯式奖励资金。

第十七条 奖励资金的使用管理，应当按规定自觉接受财政、审计等部门的监督检查。

第六章 附则

第十八条 本细则由市自然资源局负责解释。

第十九条 本细则自印发之日起施行，有效期至2025年12月31日。按《关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见》（中府〔2019〕65号）批复改造方案、且在项目实施监管协议中约定按《中山市旧厂房升级改造实施细则》（中府〔2020〕94号）享受财政奖励的项目，可参照本实施细则执行。本细则到期后，在细则有效期内获得改造方案批复的项目可继续享受上述奖励。

附件

中山市“工改工”项目亩均贡献阶梯式奖励 资金申请审批表

申请时间： 年 月 日

单位：元，平方米

项目情况 信息	项目名称			
	具体位置 (地址)	中山市 镇(街道)		
	用地面积	(折 亩)	建筑面积	
	改造方案 批复文号		竣工验收 (备案) 文号	
	改造类型	全面改造 ☐ 局部改造 ☐	是否分期改造	否 ☐ 是 ☐ ，共分 期，已完成 期
	联系人		联系电话	
项目入驻企业 信息	入驻企业数量		较上一年增长	____%
	其中规上企业数量		较上一年增长	____%
	入驻企业上一年 实缴税金		较上一年增长	____%
	其中规上企业上一年 实缴税金		较上一年增长	____%
奖励资金申请 情况及分配信息	是否首次申请	是 ☐ 否 ☐ ，于____年首次申请，已申请____次		
	本次奖励标准	____万元/亩	本次申请 资金总额	
	改造主体	____%，____元	招商运营主体	____%，____元
奖励对象账 户信息	收款人(改造主体)		开户行及账号	
	收款人(招商运营主体)		开户行及账号	

申请人签字 盖章（改造 主体）		申请人签字盖章 （招商运营主体）	
镇街部门 意见	项目入驻企业 数量及名单属实。 经办人： 年 月 日 负责人： 年 月 日	入驻企业缴 税情况属实。 经办人： 年 月 日 负责人： 年 月 日	该项目亩均贡献为_ 万元/亩；应奖励_____ 万元/亩。 本次共奖励_____万元。 经办人： 年 月 日 负责人： 年 月 日
	工信部门（盖章）	税务分局（盖章）	城市更新部门（盖章）
镇街政府意 见	以上情况属实。 负责人：（盖章） 年 月 日		
市级部门 联审意见	经 年 月 日召开联审会议，该项目情况属实。 市工业和信息化局____（签名） 市 税 务 局____（签名） 市自然资源局____（签名）		

注：1. 本表请用 A4 纸双面打印；
2. 本表应附入驻企业清单和相应（依次）缴税凭证复印件。

园区标准类

中山市住房和城乡建设局关于印发《中山市高标准厂房和工业大厦建设技术指引（2022版）》的通知

中建通〔2022〕87号

各有关单位：

为贯彻落实《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则的通知》（中府〔2020〕94号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）的有关要求，我局委托中山市土木建筑学会组织编制了《中山市高标准厂房和工业大厦建设技术指引（2022版）》，本指引自2022年7月1日起实施。

本指引由我局负责管理，由主编单位负责具体技术内容的解析。

特此通知。

中山市住房和城乡建设局

2022年6月29日

中山市高标准厂房和工业大厦建设技术指引 (2022 版)

中山市住房和城乡建设局
2022 年 6 月

前 言

为贯彻落实《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则的通知》（中府〔2020〕94号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）的有关要求，根据中山市住房和城乡建设局关于编制《中山市高标准厂房和工业大厦建设技术指引》（2022版）的《技术服务合同》（合同编号：20211225），中山市土木建筑学会联合广东中山建筑设计院股份有限公司等单位，以《广东省高标准厂房设计规范》、中山市《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》等相关规范、规定为基础，经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外先进经验，并在广泛征求意见的基础上对具体内容进行反复讨论、协调和修改，最后经审查定稿。

本指引主要技术内容是：总则，术语，基本规定，厂区设计，建筑设计，结构设计，配套站房，给水排水，电气，暖通空调及动力，环境保护，建筑信息模型（BIM），装配式建筑设计。

本指引由中山市住房和城乡建设局负责管理，由主编单位负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送中山市土木建筑学会（地址：广东省中山市东区竹苑市场5楼505B卡，邮编：528400），供今后修订时参考。

主编单位：中山市土木建筑学会

广东中山建筑设计院股份有限公司

中山市规划设计院有限公司

参编单位：中山市第二建筑设计院有限公司

广东鸿宇建筑工程与工程设计顾问有限公司
中慧长源工程设计集团有限公司
建盟设计集团有限公司广东分公司
江苏浩森建筑设计有限公司广东分公司
中城科泽工程设计集团有限责任公司广东分公司
司
万禹工程设计有限公司

主要编制人员：

黄照明、朱 虹、胡柏延、罗菁蕾、张如涛、李依璟、
王安东
张淑雅、廖浩深、孙敏明、何冠雄、王 璞、刘耿华、
袁志丰、陈志浩、李亚春、吴 笛、陈湘儒、武 廉、
黄晓峰、杨健雄、郭玉玲、黄玉玲、程 瑞、曹 平、
杜海平、黄贤杰、李毅光、何泳强、段旭东、冉 政、
孙勤涛、张 钧、李润铭、岑嘉颖、许晓萍、李凤琴

主要审查人员：

李旭明、杨火杰、陆均华、王 荣、谢宇琴

1 总 则

1.0.1 为规范我市旧厂房升级改造的建设、村镇低效工业园升级改造的建设，支持我市制造企业建设高标准厂房和工业大厦，形成规范化的工业园区和产业园区。根据有关法律、法规及国家和省有关政策规定，结合我市实际，制定本指引。

1.0.2 本指引适用于中山市行政区域内新建、扩建和改建的高标准厂房和工业大厦的设计。

1.0.3 高标准厂房和工业大厦适用于火灾危险性分类为乙、丙、丁、戊类的厂房，不适用于甲类厂房。

1.0.4 高标准厂房和工业大厦的设计除应符合本指引外，尚应符合国家、广东省和中山市现行有关标准、法律法规的规定。

2 术语

2.0.1 高标准厂房

符合本指引和行业要求，符合中山市产业聚集、发展的需求，具有相近行业高通用性和高集约性的特点，层数在 4 层及以上，且配置载货电梯的生产性用房，其中可分割销售（转让）时厂区容积率应在 2.0 及以上且建筑密度不应小于 35%。

2.0.2 工业大厦

指含研发、试验、生产等功能，4 层及以上且配置载货电梯的综合性工业建筑。产品原料与辅助原料、加工与生产过程、生产工艺及产品运输配送等各个环节均不对周边自然环境和人居环境产生干扰与污染的轻量化和现代化工业建筑。

2.0.3 厂房附属建筑

为厂房生产服务而毗邻布置，或在厂区内独立设置的办公、科研与技术、生活与卫生设施和库房等配套建筑物。

2.0.4 建筑信息模型

在建设工程及设施全生命期内，对其物理和功能特性进行数字化表达，并依此设计、施工、运营的过程和结果的总称。简称：BIM。

2.0.5 旧厂房

城乡建成区内建成较早的工业生产、产品加工制造用房和直接为工业生产服务的附属设施，以及工业物资存储用房等。

3 基本规定

3.0.1 高标准厂房和工业大厦的设计，应符合中山产业发展导向政策，符合中山市工业和信息化部门印发的《中山市优先发展产业目录（2019 年版）》的产业要求，引进中山市政府鼓励的制造业企业及相关产业链合作伙伴企业。

3.0.2 高标准厂房和工业大厦的建设标准和规划指标应满足表 3.0.2 要求：

表 3.0.2 高标准厂房和工业大厦的建设标准和规划指标要求

项目名称	用地最小面积	容积率	密度	高度	备注
新建的高标准厂房和工业大厦	≥30 亩	满足规划条件要求			
新建的高标准厂房和工业大厦（可分割销售）	≥40 亩	≥2.0	≥35%	≤50m	建筑高度以规划限高为准
属于“三旧”改造的高标准厂房和工业大厦	≥10 亩	满足规划条件要求			
属于“三旧”改造的高标准厂房和工业大厦（可分割销售）	≥10 亩	≥2.0	≥35%	≤60m	建筑高度以规划限高为准

3.0.3 项目用地内的行政办公及生活服务配套设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%；除用地面积达到 30 亩以上的工改工项目，生产辅助建筑面积的总量不得超过总建筑面积的 20%外，其他项目生产辅助建筑面积的总量不得超过总建筑面积的 15%。

3.0.4 高标准厂房和工业大厦宜利用地下空间和屋顶空间设置地下车库、屋顶停车场、配套设备用房等。

3.0.5 高标准厂房和工业大厦宜积极采用建筑信息模型（BIM）、互联网、物联网、大数据、云计算、移动通信、人工智能、区块链等新技术。

3.0.6 单体建筑面积大于(含)3000m²的新建高标准厂房和工业大厦宜采用装配式建筑,其中,政府投资的项目应采用装配式建筑。

3.0.7 高标准厂房、工业大厦的绿色评价应符合现行绿色技术标准的有关要求。

3.0.8 高标准厂房和工业大厦应按规划条件中注明的年径流量控制率、下沉式绿地率、透水铺装率进行海绵城市设计,应符合《中山市海绵城市规划建设管理办法(试行)的通知》(中府〔2021〕146号)的有关规定。

3.0.9 高标准厂房和工业大厦的建筑节能与可再生能源利用应符合现行国家标准《工业建筑节能设计统一标准》GB 51245 和《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定。

3.0.10 高标准厂房和工业大厦的碳排放应符合国家和广东省现行有关标准的规定。

4 厂区设计

4.1 厂区选址

4.1.1 高标准厂房和工业大厦的选址、布局、设计除应符合本指引，尚应符合国家、广东省和中山市的有关标准和政策的规定。落实中山市相关总体规划、国土空间规划、控制性详细规划、产业规划等规划要求。纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划》（2020-2035）城市更新范围的，还应符合“三旧”改造规划等相关要求。

4.1.2 项目选址应考虑场地及周边的风、光、热、声环境、绿色节能以及海绵城市建设等因素。

4.1.3 项目选址应充分考虑历史文化和自然生态空间要素的保护，并符合城市视线通廊及微波通道的管控要求。

4.2 总平面设计

4.2.1 高标准厂房和工业大厦的总平面设计应符合现行国家标准《工业企业总平面图设计规范》GB 50187 及《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235 的相关规定。

4.2.2 厂区的总平面设计应有清晰的产业定位，根据产业定位进行功能分区、交通流线组织。

4.2.3 高标准厂房和工业大厦的总平面设计应根据用地条件、选型、朝向、间距、绿地、层数与密度、布置方式、群体组合、产业特性和不同使用者的需要等因素综合考虑确定。

4.2.4 总平面布置应节约用地、提高土地利用率。布置时，在符合生产流程、操作要求和使用功能的前提下，可集中布置电

梯、楼梯、设备用房等。

4.2.5 厂区宜设不少于 2 个主要出入口，有条件的行政办公及生活服务设施可设置独立的出入口并与厂区形成分隔。

4.2.6 用于分割出售、出租的高标准厂房厂区宜建设公共食堂、共享大会议空间、展览空间等。

4.2.7 厂区的生产废弃物、生活废弃物收集站房应分开设置，应进行分类回收。生产的固体废弃物、废液、废气宜集中收集处理。

4.2.8 厂区的变配电用房、生活及生产废弃物收集站房、空调机房、消防用房、物业管理用房、安保管理用房等应按照使用高效、管理便利、维护成本低等原则设置。

4.2.9 高标准厂房和工业大厦应按项目规划条件设置 5G 基站。

4.3 道路交通

4.3.1 高标准厂房和工业大厦厂区的道路交通应符合现行国家标准《工业企业总平面图设计规范》GB 50187 和《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235 的相关规定。

4.3.2 工业项目停车配建应满足以下要求：

1 普通工业项目配建停车位，小汽车停车位按照 0.3 个车位/100 m²计容建筑面积配建；摩托车和非机动车停车位均按 0.1 个车位/100 m²计容建筑面积配建。

2 容积率大于等于 2.5 的工业项目，建于地下或停车楼中的小汽车和摩托车停车位不少于应配停车位的 50%；非机动车停车位宜建于地面。

3 停车楼层高应小于或等于 3.5m，停车楼建筑面积按一半计算容积率。

4 不鼓励采用机械停车位。因条件限制，必须配机械式停车位的，机械式停车位不应超过应配小汽车停车位的 10%。

4.3.3 通过《关于支持优质工业项目落实放管服的若干政策措施》办理生产建设用地相关规划许可问题的工业项目，工业项目停车配建管控要求应按照其相关规定执行。

4.3.4 地面上的货车停车位、小汽车机动车停车位、充电桩停车位、摩托车停车位以及非机动车停车位宜相对集中布局，应尽量避免员工的车辆进入生产区。

4.3.5 厂区在地面上应按比例配置非机动车充电场所。

4.3.6 厂区内的机动车车道应满足货车通行的要求，并结合产业类型、工厂规模、道路级别、汽车载重量和交通流量等因素设置集中的或者分散的货车装卸平台和回车场地。

4.3.7 厂区内应设置消防车道，环形消防车道至少应有两处与其他车道连通。

4.3.8 高标准厂房和工业大厦总平面应考虑装卸货场地，分割销售（租赁）的每栋楼均应考虑装卸货场地。

4.3.9 可利用以架空、挑空连廊等方式设置人车、人货分流的交通流线。

4.3.10 停车楼应配置建设上下停车楼的坡道，对于停车当量少于 50 辆且建筑面积 $\leq 2000 \text{ m}^2$ 的小型车库，设置机动车坡道有困难时，可采用汽车专用升降机等提升设备。

5 建筑设计

5.1 基本规定

5.1.1 高标准厂房和工业大厦的平面布置、建筑形态及外观、垂直交通、消防设计、室内空间、建筑构造等应具有高通用性、经济性、标准化、模数化。

5.1.2 高标准厂房和工业大厦层高除满足行业要求外，建筑首层高度不应小于 6m，二层及以上楼层层高不应小于 4.5m。

5.1.3 生活服务设施应独立设置，其他厂房附属建筑与高标准厂房和工业大厦应分开设置。

5.1.4 高标准厂房和工业大厦均应按照公建化立面进行设计，并与城市整体景观风貌相协调。

5.2 建筑设计

5.2.1 高标准厂房和工业大厦的空间设计应便于厂房按幢、层等固定界线为基本单元分割成可以独立使用的空间。每个基本单元均应符合交通、消防安全等要求，不同基本单元之间宜设共用的物流交通、装卸货区、预留设备井道等共用配套设施。

5.2.2 除特殊规定外，高标准厂房和工业大厦以幢分割的单元面积不应小于 2000m²、以层分割的单元面积不应小于 500m²。分割销售部分的厂房应当符合独立消防安全要求，不得影响安全疏散、灭火救援等消防设施的使用。

5.2.3 设置供暖、空调系统的新建高标准厂房和工业大厦总窗墙面积比不应大于 0.50，且屋顶透光部分面积不应大于屋顶总面积的 15%。

5.2.4 设置供暖、空调系统且可分割销售（转让）的新建高标准厂房和工业大厦的楼板和独立单元间的分隔墙宜采取保温措施，其中楼板传热系数宜小于 $1.8\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ ，分隔墙传热系数宜小于 $1.5\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 。

5.2.5 高标准厂房和工业大厦的平面及立面应预留空调设备安装位置，应避免因各企业自行加装空调机引起对平面布局及对立面外观的破坏。

5.2.6 高标准厂房、工业大厦、产业用房的屋面构架、幕墙、女儿墙等的高度在设计上应注重美观因素，并与主体建筑立面相协调。

5.2.7 平面设计宜建电梯、楼梯、卫生间、设备房、管井等交通和辅助设施空调靠外墙集中组合布置。

5.2.8 建筑物底层地面标高，应高出室外地面不小于 150mm。当有生产、使用上的特殊要求或建筑物预期有较大沉降量等其他原因时，应适当增大室内外高差。

5.2.9 建筑物内部的柱子、墙阳角凸出结构、货运通道及货运出入口、电梯门框、落水管、消防设施周边宜设置防撞设施。

5.2.10 高标准厂房和工业大厦用于办公、研发、设计、勘察、检验检测等配套功能空间相关部位应进行无障碍设计。

5.3 货运交通

5.3.1 每幢厂房宜设置装卸货平台，装卸货平台宜布置在首层。布置在半地下或地下一层的装卸货平台，结构柱网和层高应满

足大型货车通行需求。有条件的厂房宜考虑货车上楼进行装卸货。

5.3.2 装卸平台应邻近货梯设置，装卸货平台面积宜考虑货物临时摆放的空间。

5.3.3 高标准厂房和工业大厦的电梯设置，应满足企业使用需求及行业的通用性，还应符合《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235 的相关规定。

5.3.4 高标准厂房和工业大厦应适当预留后期增设工业电梯的条件。

5.3.5 每层或每个基本单元应设不少于 1 个设备吊装口，吊装口宽度不宜小于 4m，高度不宜小于 3.5m，为设备调试、安装及搬运提供条件。吊装口应设置防雨、防坠落等措施。

5.4 消防设计

5.4.1 高标准厂房和工业大厦的消防设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 和《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 的相关规定。

5.4.2 火灾危险性等级为丁类和戊类的高标准厂房和工业大厦宜提高一个火灾危险性等级预留消防设计。

5.4.3 同一座高标准厂房和工业大厦的任一防火分区内有不同火灾危险性生产时，高标准厂房和工业大厦的火灾危险性类别应按火灾危险性较大的部分确定。当生产过程中使用或产生易燃、可燃物的量较少，不足以构成爆炸或火灾危险时，可按实际情况确定；当符合下述条件之一时，可按火灾危险性较小的

部分确定:

1 火灾危险性较大的生产部分占本层或本防火分区建筑面积的比例小于 5%或丁、戊类厂房内的油漆工段小于 10%，且发生火灾事故时不足以蔓延至其他部位或火灾危险性较大的生产部分采取了有效的防火措施；

2 丁、戊类厂房内的油漆工段，当采用封闭喷漆工艺，封闭喷漆空间内保持负压、油漆工段设置可燃气体探测报警系统或自动抑爆系统，且油漆工段所在防火分区建筑面积的比例不大于 20%。

5.4.4 高标准厂房和工业大厦内可设置中间仓库，设计中间仓库应符合《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定。

5.4.5 乙类高标准厂房和工业大厦内不应设置办公室、休息室。丙、丁、戊类高标准厂房和工业大厦内设置办公室、休息室时，应符合《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定。

5.4.6 高标准厂房和工业大厦内严禁设置员工宿舍、招待所、公共娱乐等功能用房。

5.4.7 工艺管道跨越防火分区和楼层的，防火封堵措施应符合《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定。

5.4.8 高标准厂房和工业大厦内各部位装修材料的燃烧性能等级应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 的相关规定。

5.5 室内环境

5.5.1 有净化和防护要求的高标准厂房和工业大厦，内装修应符合现行国家标准《洁净厂房设计规范》GB 50073 的相关规定，供暖、通风与空气调节设计应符合现行国家标准《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50019 的相关规定。

5.5.2 用于医药生产厂房的高标准厂房和工业大厦，内装修应符合现行国家标准《医药工业洁净厂房设计标准》GB 50457 的相关规定。

5.5.3 高标准厂房和工业大厦建筑的采光标准应符合现行国家标准《建筑采光设计标准》GB/T 50033 的相关规定。

5.5.4 无特殊工艺要求的高标准厂房和工业大厦宜充分利用自然采光和通风，同时应结合工艺要求防止过度日晒。

5.5.5 高标准厂房和工业大厦内生产车间的噪声限值应符合现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的相关规定。

5.5.6 高标准厂房和工业大厦的废气、废水排放应达到国家及各地相关环保排放标准。厂房内应集中布置不同类型生产废气、废水管道。

5.5.7 高标准厂房和工业大厦的办公、研发、设计、检测用房，其室内建筑材料和装修材料所产生的污染物浓度限量应符合现行国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 的相关规定。

5.6 建筑材料与构造

5.6.1 高标准厂房和工业大厦的建筑物首层地面，应考虑地基可能产生的不均匀变形及其对建筑物的不利影响，并应符合现行国家标准《建筑地基基础设计规范》GB 50007 的相关规定。

5.6.2 高标准厂房和工业大厦的地面材料与构造做法应符合现行国家标准《建筑地面设计规范》GB 50037 的规定。

5.6.3 高标准厂房和工业大厦的建筑地面、楼面面层的材料与构造做法选择，应根据生产工艺特点、使用要求、工程特征和技术经济条件，经过综合技术经济比较确定。

5.6.4 高标准厂房和工业大厦生产区的地面、楼面面层材料，除特殊要求外，应选择防滑、耐磨、不易起尘、防火的水泥类整体面层或树脂类整体面层。

5.6.5 通行电瓶车、载重汽车、叉车及从车辆上倾卸物件或地面上翻转小型物件的地面、楼面，宜采用与混凝土楼面浇筑同时成形的钢纤维混凝土面层或非金属骨料耐磨面层、混凝土密封固化剂面层或聚氨酯耐磨地面涂料。

5.6.6 通行金属轮车、滚动坚硬的圆形重物、拖运尖锐金属物件等易磨损地面、楼面，交通频繁或承受严重冲击的地面，宜采用与混凝土楼面浇筑同时成形的金属骨料耐磨面层、钢纤维混凝土面层，其混凝土强度等级不应低于 C30。

5.6.7 有空气洁净度等级要求的地面、楼面，应符合现行国家标准《洁净厂房设计规范》GB 50073 的有关规定。

5.6.8 药品生产厂房的地面、楼面，应符合现行国家标准《医药工业洁净厂房设计标准》GB 50457 的有关规定。

5.6.9 高标准厂房和工业大厦的建筑地面、楼面宜采用现浇整体面层。

5.6.10 高标准厂房和工业大厦选用的材料及构造应符合下述规定：

1 蒸压加气混凝土砌块自承重墙体不应采用强度等级 A5.0 以下的蒸压加气混凝土砌块砌筑，墙体高厚比应满足稳定性要求。

2 保温材料燃烧性能不应低于 A 级。

3 外墙及结构性热桥当需要采用复合保温构造时，应采用内保温或夹芯保温，不得采用外保温。

4 因项目特殊性确需采用机械锚固式干挂外墙外保温时，建设单位应牵头组织责任各方进行充分技术论证，明确各方责任并形成论证报告。

5 保温砂浆等浆体类保温材料的设计厚度不应大于 30mm。

6 建筑专业施工图中需明确要求厨卫等墙体抹灰砂浆找平层拉伸粘结强度平均值应不小于 0.25MPa、阴阳角方正允许偏差应在 $(0 \sim +4)$ mm 范围内。

5.6.11 加装环保设备、空调设备、太阳能光伏等设备的屋面应预留设备基础。当不具备预留条件时，防水保护层应采用强度等级 C30 及以上的现浇（细石）混凝土，且厚度不应小于 60mm，配双向不小于 $\phi 6@150$ 的钢筋网。

6 结构设计

6.1 一般规定

6.1.1 结构设计应重视概念设计，选用合理的结构体系，保证建筑物有足够的强度、刚度和稳定性，并具有良好的整体性和结构延性。在发生偶然事件时，结构能保持整体稳定性，不因局部结构破坏而发生连续倒塌。

6.1.2 结构设计文件中，应注明设计基准期、设计使用年限、结构安全等级等指标。

6.1.3 应在结构设计文件中增加建筑安全生产专篇，阐述对特殊施工条件的要求。

6.1.4 在厂房结构使用期间，应保证设计预定的使用条件，定期检查结构状况，并进行必要的维修。当实际使用条件和设计不符时，应进行专门的评估。

6.2 结构体系和结构布置

6.2.1 高标准厂房和工业大厦应结合工艺条件，采用钢筋混凝土结构、钢结构或钢－混凝土混合结构。

6.2.2 钢筋混凝土多层与高层高标准厂房结构体系可采用现浇或装配整体式钢筋混凝土框架、框架－剪力墙、框架－支撑结构，钢结构多层厂房结构体系可采用钢框架、钢框架－支撑结构。

6.2.3 结构布置应符合下列要求：

1 应与建筑设计相协调，使建筑物受力合理、传力简捷、具有良好的整体性和延性，应避免因部分结构或构件破坏而导

致整个结构丧失抗震能力或对重力荷载的承载能力。必要时进行性能化设计，对关键部位提高抗震性能目标。

2 结构体系中梁、柱、剪力墙、支撑布置等，均应经比选、优化并与建筑设计协调确定。

3 应尽量利用主体结构构件配合建筑造型及建筑线条，避免另增设钢筋混凝土构造线条。

4 框架结构、框架－剪力墙结构应设计成双向抗侧力体系。

5 对于楼层层高相差较大的建筑物，应按规范要求严格控制侧向刚度的比值。

6.2.4 建筑物柱网尺寸的选择应根据生产要求、设备布置及产品运输要求确定。厂房柱距宜采用 8～12m。

6.2.5 楼盖应选用现浇或装配式梁板式结构，不应采用板柱结构。

6.2.6 建筑物的变形缝设计应满足建筑美观、密封防水、适应变形、耐久性好、便于施工和维护的要求，不同功能的变形缝可合并设置。伸缩缝、沉降缝的最小缝宽应满足防震缝设计宽度要求。

6.2.7 钢筋混凝土结构的伸缩缝的最大间距应符合现行国家标准《混凝土结构设计规范》GB 50010 表 8.1.1 的有关要求。当建筑功能确需建筑物伸缩缝间距超出要求时，建设单位应牵头组织责任各方进行充分技术论证，明确各方责任形成论证报告，结合《混凝土结构设计规范》GB 50010 第 8.1.3 条并根据工程实际情况采取构造措施和施工措施。

6.3 荷载与作用

6.3.1 荷载和作用的计算和取值应符合国家和广东省现行设计标准的规定。

6.3.2 设计采用的主要荷载和作用，应在施工图中说明。对楼屋面荷载数值变化大、分布复杂和后期荷载可能发生变化的建筑，施工图设计文件中应包含设计采用的活荷载布置平面图。

6.3.3 高标准厂房用于生产的厂房，楼（地）面活荷载的标准值不宜小于表 6.3.3 的规定，当用于生产的厂房有明确的产业类型时，应满足行业的要求并适当预留未来企业发展所需荷载。

表 6.3.3 高标准厂房用于生产的厂房楼（地）面活荷载要求

楼层	标准值 (kN/m ²)
首层	12
2~3 层	8
4 层及以上	6.5

6.3.4 高标准厂房和工业大厦的楼（地）面活荷载亦可按由建设方提供的使用功能、货物堆放、运输工具等荷重引起的局部荷载及集中荷载的实际情况计算，但不应小于相关规范和标准的规定。

6.3.5 工业大厦楼（地）面活荷载标准值不宜小于 5kN/m²，不应小于 4kN/m²。

6.3.6 高标准厂房和工业大厦用房的屋面均布活荷载应由建设方提供，或根据相关设备实际重量确定。除非有充足理由，否则屋面活荷载取值不宜小于 7kN/m²，其组合值系数应与厂房楼面相同。

6.3.7 高标准厂房、工业大厦的重力荷载代表值效应的活荷载组合值系数，按实际情况计算楼面活荷载时，活荷载组合值系数取 1.0，按等效均布荷载计算楼面活荷载时，活荷载组合值系数不应小于 0.75。

6.3.8 动力设备荷载的计算应按有关规范的相关规定进行。

6.4 地下室和基础设计

6.4.1 建筑物基础选型应根据工程地质和水文地质条件、建筑体型与功能要求、荷载大小和分布情况、相邻基础情况、地区抗震烈度、建设当地施工条件和材料供应等综合考虑，选择经济合理适用的基础型式。

6.4.2 地基基础的变形和承载力计算应按现行国家标准《建筑地基基础设计规范》GB 50007 的规定进行。

6.4.3 高层工业建筑基础埋置深度应满足相关规范要求。

6.4.4 地下结构的地下水压力及抗浮设计的地下水作用应按国家行业标准《建筑工程抗浮技术标准》的要求。岩土勘察报告中应明确提供抗浮设计水位。无承压水头情况下，地下室设防水位不应低于建筑物室外地坪标高或周边道路标高。地下室面积较大且地坪高差较大时，可根据实际情况分段分块确定设防水位。

6.4.5 地下室底板宜优先选用以天然基础或桩承台为柱帽的平板式结构，计算配筋时可考虑天然基础或桩承台的有利影响。

6.4.6 地下室楼盖结构方案应综合建筑使用空间要求、荷载大小和分布情况综合考虑确定。

6.4.7 在软土地区进行工程建设时，应采取措施对建设场地的地面沉降进行防控。

6.4.8 软土地区未设置地下室的厂房的首层室内地面宜设置结构板，应采取适宜的地基处理措施控制地面沉降。

6.5 构造要求

6.5.1 混凝土结构的主体受力构件混凝土强度等级不应低于C30，受力钢筋的牌号及其性能应符合现行国家标准《混凝土结构通用规范》GB 55008的有关规定，抗震设计时，受力钢筋的牌号及其性能尚应符合现行国家标准《建筑抗震设计规范》GB 50011的有关规定。

6.5.2 钢结构厂房的钢材牌号及质量等级不应低于Q235B；对焊接结构所用钢材，尚应具有碳含量（或碳当量）的合格保证；对直接承受动力荷载或需验算疲劳的构件所用钢材，尚应具有常温冲击韧性合格保证。

6.5.3 钢筋混凝土楼板设计构造要求：

1 楼屋盖宜现浇或采用现浇整体叠合楼板，现浇楼板厚度不应小于120mm，叠合楼板厚度不应小于130 mm，且满足楼板厚度不小于跨度 $1/30$ ，预埋管线集中的楼板厚度应适当加厚。一般楼板受力钢筋配筋率不小于0.20%，应力集中的楼板配筋率不小于0.25%。

2 当楼板的活载和恒荷载或相邻板跨度相差较大时，且楼板计算时应考虑活荷载不利布置时，应配置一定量的板面通长钢筋，抵抗可能出现的板面跨中受拉的情况。

3 装配式结构楼板具体要求详按本指引第 13.2.3 条。

7 配套站房

7.1 变配电所

7.1.1 变配电所宜设置在首层、设备层、天面层，接近用电负荷中心，且便于设备的吊装和运输的位置，其供电半径不宜大于 250m（从变配电房至末端配电箱）。当变配电必须设置在地下层时，应采取措施预防洪水、消防水或积水从其他渠道汰渍变配电房所的措施，并需遵守中山供电部门的规定，进行变配电所设于地下层的防洪防涝技术专家论证。

7.1.2 变配电所设计需符合《20kV 及以下变电所设计规范》GB 50053-2013 的有关规定。且变配电所不应设在有剧烈振动或高温的场所，不应设在厕所、浴室、厨房或其他经常积水场所的正下方处，也不宜设在与上述场所相贴邻的地方，不宜设在多尘或有腐蚀性物质的场所。

7.1.3 变配电所为独立建筑物时，不应设置在地势的低洼位置和可能积水的场所。

7.1.4 变电所当与有爆炸或火灾危险的建筑物毗连时，变电所的所址应符合现行国家标准《爆炸危险环境电力装置设计规范》GB 50058 的有关规定。

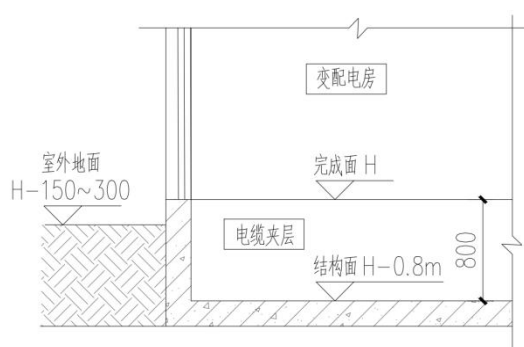
7.1.5 变配电所的净高要求等于或大于 3.5m（建筑完成面至梁底边）。

7.1.6 变配电所的室内地面（建筑完成面）需高出室外地面 150mm~300mm。

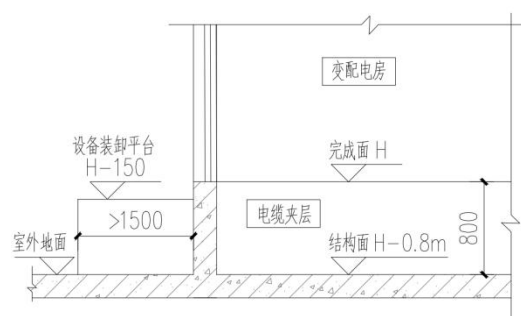
7.1.7 变配电所的门均应向外开启，当房间长度大于 7m 时，应设置两个出口，并宜设置在房间两端。

7.1.8 变配电所直接通向疏散走道的门，以及直接通向非变电所区域的门，应为甲级防火门；变配电所直接通向室外的疏散门，应为不低于丙级的防火门。

7.1.9 变配电所内需考虑 0.8m 高的电缆夹层（或电缆沟层）。



电缆夹层（或电缆沟层）“下沉”做法示意



电缆夹层（或电缆沟层）“抬高”做法示意

7.1.10 根据建筑性质，一般按建筑总面积的 0.8%~1.5%考虑变配电所面积，房间一边净宽建议不小于 6500mm。

7.1.11 变配电所的楼面均布活荷载标准值应不小于 10kN/m²。

7.1.12 变配电所设计和电气设备的安装应采取抗震措施，并应符合现行国家标准《电力设施抗震设计规范》GB 50260、《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002 的规定。

7.2 自备柴油发电机房

7.2.1 自备柴油发电机房宜靠近变配电所设置。

7.2.2 自备柴油发电机房可设置于建筑物首层或地下一、二层，不应设置在人员密集场所的上一层、下一层或贴邻。

7.2.3 自备柴油发电机房宜靠建筑物外墙设置，便于设备运输、吊装和检修；应有通风、防潮、机组排烟、消声和减振等措施并满足环保要求。

7.2.4 自备柴油发电机房的净高要求不小于 3.5m（建筑完成面至梁底边）。

7.2.5 自备柴油发电机房的门均为应向外开启的甲级防火门，当房间面积大于 50 m²时，应有两个出入口，其中一个应满足搬运机组的需要（建议不小于 2000mm 宽，2300mm 高），并应采取隔声措施。

7.2.6 自备柴油发电机房的面积估算：单台发电机组容量为 500KW~1500KW 时，机房面积约为 80 m²，单台发电机组容量为 1600KW~2000KW 时，机房面积约为 100 m²；当工程需设置两台或更多台发电机组时，机房面积应相应增加。

7.2.7 发电机房的楼面均布活荷载标准值应不小于 10kN/m²。

7.3 消防控制室及安防监控中心

7.3.1 附设在建筑内的消防控制室宜设置在首层或地下一层，疏散门应直通室外或安全出口，宜设置在消防车能够到达且靠近园区主要出入口、靠近市政道路附近，便于火灾施救及管理的位置。消防控制室的主要疏散门应为净宽不小于 1.2m 的外开双扇乙级防火门（非子母式防火门）；

安防监控中心宜设于建筑物的首层或有多层地下室的地下一层，其面积不宜小于 20 m^2 。安防监控中心宜与消防控制室合并设置。

7.3.2 消防控制室及安放监控中心不应设置在电磁场干扰较强及其他影响消防控制室设备工作的设备用房附近；不应设置在浴室、卫生间、厨房、空调机房、水泵房或其他潮湿、易积水场所的正下方或贴邻。

7.3.3 消防控制室及安放监控中心的净高要求大于 2.5m （完成面至梁底边或吊顶底边）。

7.3.4 消防控制室及安放监控中心应设置防静电活动地板（约需架高 300mm ），其门槛需与防静电地板同高。

7.3.5 消防控制室及安防监控中心的楼面均布活荷载标准值应不小于 4.5kN/m^2 。

7.3.6 消防控制室及安防监控中心的面积需视火灾自动报警系统的设备数量而定，可参考《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116-2013 中第 3.4.8 条。一般情况下，面积不应小于 20 m^2 ，房间任一边净宽不宜小于 4800mm 。

7.4 消防水池及消防水泵房

7.4.1 消防水池及消防水泵房的设置应结合建筑、结构等专业要求，并从安全性、经济性出发，综合考虑其设置位置，且消防水泵房的设置要求应符合《消火给水及消火栓系统技术规范》GB 50974 中第 5.5 条的相关规定。

7.4.2 当设置在地下室时，消防水池宜采用混凝土结构。设置条件应满足《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974 的相关规定。

7.4.3 当设置在天面时，消防水池可采用热浸锌镀锌钢板、钢筋混凝土、不锈钢板等建造。水池水深不宜大于 2m。设置条件应满足《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974 的相关规定。

7.5 生活水泵房

7.5.1 生活水泵房不应设置于与厕所、垃圾间、污（废）水泵房、污（废）水处理机房及其他污染源毗邻的房间内；其上层不应有上述用房及浴室、盥洗室、厨房、洗衣房和其他产生污染源的房间。

7.6 工业污水处理站

7.6.1 工业污水处理站应设在厂区全年最大频率风向的下风向，且应远离社会公共活动区。

7.6.2 工业污水处理设施可采用地埋式一体化污水处理设备。

7.7 工业纯水机房

7.7.1 机房应尽量靠近用水点，以缩短管线，降低纯水水质衰减，同时注意设备振动（如水泵、脱气塔等）对工艺生产影响。

7.7.2 机房内设备较重，楼面荷载约为 $10\sim 30\text{kN/m}^2$ ，机房宜设在建筑底层。同时酸碱不上楼有利于操作和防腐蚀。

7.8 空调主机房

7.8.1 制冷或供热机房设置应符合《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50019 的相关要求。

8 给水排水

8.1 给水

8.1.1 厂区、厂房的供水系统应结合当地水源条件、城镇供水规划、供水规模、水质、水压及安全供水等要求选择，可根据工业用水水质、水压要求，采用分质、分区供水。应满足《建筑与工业给水排水系统安全评价标准》GB/T 51188 的相关规定。

8.1.2 高标准厂房和工业大厦生产用水量应根据工艺用水需求确定。未预见水量难以预测时，可按照综合水量的 10% 确定。厂房的生产、生活、消防、绿化用水等应按照使用用途、付费或管理单元，分项、分级安装满足使用需求和经计量检定合格的计量装置。

8.1.3 厂房的附属建筑采用集中热水系统时宜选择余热回收、太阳能、空气源热泵等作为热源；空气源热泵热水机组的性能应满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的相关规定。

8.1.4 高标准厂房和工业大厦应进行节水设计，应符合《工业建筑节能设计统一标准》GB 51245 的相关规定。其附属建筑应满足《广东省绿色建筑评价标准》DBJ/T 15-83 和《中山市绿色建筑设计的指南》（2021 版）的相关要求。其中：

- 1 给水系统应充分利用市政供水压力或厂区供水压力，并合理控制各用水点处的水压；

- 2 卫生洁具选用节水型洁具，给水加压设备能效等级不低于

二级；洗手盆水嘴应采用非接触式或延时自闭式水嘴；

3 绿化灌溉宜采用喷灌、微灌、滴灌等节水方式；

4 宜设置冷却水循环利用，可再生水源的回收利用系统。

8.1.5 当采用市政给水作为水源直接供水，且生产需要必须不间断供水时，应采用市政可靠的两路供水或其他能保证连续供水的措施。

8.1.6 室外给水管网干管应成环状布置。

8.1.7 工业企业自备给水系统应为独立系统，不得与市政给水系统直接连接。

8.1.8 工业企业的生活饮用水管道、供食品安全相关的生产供水的给水管道，不得与非饮用水管道连接，在非饮用水管道上安装水嘴或取水短管时，应采取防止误饮误用的措施。

8.1.9 生产循环冷却水回水含有易燃、可燃工艺介质时，重力流循环冷却回水管、回水渠在生产工艺装置区的回水口处应设水封。

8.1.10 生活饮用水管道严禁穿过生产毒物污染区。生活饮用水管道应避开生产污染区，当条件限制不能避开时，应采取防护措施。

8.1.11 高标准洁净厂房的洁净车间内应避免穿越非该区域使用的给水管道，该区域内的给水管道应采取防结露措施。

8.1.12 给水管材的选择应选用耐腐蚀和安装连接方便可靠的管材，可采用不锈钢管、铜管、塑料给水管和金属塑料复合管及经防腐处理的钢管。高温给水管道应采用耐高温的复合塑料管，铸铁管，薄壁不锈钢等给水管材。

8.1.13 根据中山市不同镇区的地质情况，当建筑物或室外的沉降量较大时，凡是穿越建筑的引入管和接出管均应考虑防沉降措施。

8.1.14 热水系统可根据厂房的附属建筑的使用定位，品质，人数等分为分散式热水系统和集中式热水系统。

8.1.15 集中热水供应系统应设热水循环系统，居住建筑热水配水点出水温度达到最低出水温度的出水时间不应大于 15s，公共建筑配水点出水温度不应大于 10s。

8.2 排水

8.2.1 排水体制：

- 1 室外排水宜采用雨水、生产污水、生活污水分流制；
- 2 室内排水宜采用生活排水与生产排水分流制。

8.2.2 厂房排水不得污染环境，应根据废水种类收集、处理达标后排放，其排放标准应满足环保相关规定。

8.2.3 表层土为未固结完成的松软地质区域，室内排水管道接出室外时，应采用穿梁、局部结构沉板等防沉降措施。室外排水管道的基础应采取加固措施。

8.2.4 当工业废水能产生爆炸或火灾的气体时，其管道系统中必须设置水封井。水封井位置应设在产生上述废水的排出口处及其干管上适当间隔距离处。

8.2.5 下列建筑排水应单独排水至水处理或回收：

- 1 职工食堂、营业餐厅的厨房等含有油污的废水；
- 2 洗车冲洗水；

3 含有致病菌、放射性元素、微生物、腐蚀性等有毒有害的实验室、生产废水;

4 水温超过 40℃ 的高温废水;

5 用作中水水源的生产、生活排水。

8.2.6 排水管道的布置应满足生产、生活用水需求,不得布置在遇水会引起燃烧、生产工艺或卫生有特殊要求的生产厂房和车间、爆炸的原料、产品和设备的上面。

蒸发式冷却器、空调设备等排水应防回流污染,排水系统应间接排水。

8.2.7 洁净厂房的洁净车间内应避免穿越非该区域使用的排水管道,该区域内使用的水管道应采取防污染措施。

8.2.8 排水系统的设备、管材配件连接和布置不得造成泄漏、冒泡、返溢,不得污染室内空气、食物、原料及生产等,应根据排水水质选用耐腐蚀、耐高温等安装连接方便可靠的管材。

8.2.9 高标准厂房和工业大厦应根据工业污废水的水质,当无法达到符合国家现行标准的规定、影响城镇排水管渠和污水厂等正常运行、对养护管理人员造成危害、影响处理后出水的再生利用和安全排放、影响污泥的处理和处理时,应设置工业废水集中处理设施。

8.3 消防

8.3.1 消防给水和消防设施的设置应根据建筑的用途及重要性、火灾危险性和环境等因素综合确定。

8.3.2 工业区应沿可通行消防车的街道、消防车易于接近的人行道和绿地等处设置市政消火栓系统，厂房、仓库、堆场和储罐等周围应设置室外消火栓系统。

8.3.3 高标准厂房和工业大厦应设置水泵接合器。设置条件应符合《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974 的相关规定。

8.3.4 高标准厂房和工业大厦应设置室内消火栓系统。设置条件应符合《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定。

8.3.5 高标准厂房和工业大厦灭火器的配置应符合《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140 的相关规定，且灭火器配置基准不应低于中危险级。

8.3.6 高标准厂房和工业大厦内应按照《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定设置自动喷水灭火系统。无法确定厂房和仓库生产内容时宜预留设置自动喷水灭火系统的条件。

9 电气

9.1 一般规定

9.1.1 高标准厂房和工业大厦的供配电系统应满足《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235 的相关规定。

9.1.2 高标准厂房和工业大厦采用的电力变压器、电动机、交流接触器和照明产品的能效水平应高于能效限值或能效等级的3级要求。

9.2 供配电系统

9.2.1 负荷分级及消防设备用电负荷等级:

1 高标准厂房和工业大厦的负荷分级按《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235 及现行国家标准《供配电系统设计规范》GB 50052 的有关规定执行。

2 高标准厂房和工业大厦的消防设备用电负荷等级应按现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的有关规定执行。

9.2.2 供电电压等级与供电回路数应按厂房生产规模、性质和用电量，并结合地区电网的供电条件确定。供电系统中，配电变压器宜选用 D.Yn11 接线组别的变压器。爆炸危险环境电气设计应符合现行国家标准《爆炸危险环境电力装置设计规范》GB 50058 的有关规定。

9.2.3 配电系统设计应根据生产工艺设备特性，合理采取控制各类非线性设备所产生的谐波引起电网接入点电压正弦波形畸变的措施，总谐波畸变率应符合国家标准《电能质量 公用电网谐波》GB/T 14549 的有关规定。

9.2.4 在采用电力电容器作无功补偿装置时，容量较大、负荷平稳且经常使用的用电设备的无功负荷宜采用就地补偿；补偿基本无功功率的电容器组，应配电变电所内集中补偿。

9.2.5 可燃物较多或火灾危险性较大的厂房电源进线配电箱（总配电箱）应设置电气火灾监控或设置剩余电流保护器，保护器动作电流不应大于 500mA。

9.2.6 人员密集型生产厂房中敷设的电线电缆宜采用无卤、低烟、阻燃型电线电缆。

9.2.7 室内配电干线的敷设宜采用电缆桥架敷设方式。可燃物较多的厂房内电气线路应穿金属管保护，也可采用封闭金属线槽敷设。潮湿、易腐蚀场所的电缆桥架、明敷线管，应根据腐蚀介质的不同采取相应防腐措施。室外配电干线宜采用电缆沟或直接埋地敷设。配电线路的敷设方式与要求，应符合现行国家标准《低压配电设计规范》GB 50054 和《电力工程电缆设计标准》GB 50217 的有关规定。

9.3 照明系统

9.3.1 高标准厂房和工业大厦的室外照明系统设计按《建筑环境通用规范》GB 55016 第 3 节中的有关规定执行。

9.3.2 高标准厂房和工业大厦的照明功率密度限值按《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021 中第 3.3.7 条的有关规定执行。

9.3.3 高标准厂房和工业大厦的通道、楼梯间、门厅、地下车库等公共区域的照明，宜根据建筑使用条件采取分区、分组、节能自熄等控制措施。

9.3.4 备用照明和疏散照明，不应由同一分支回路供电，严禁在应急照明电源输出回路中连接插座。

9.3.5 高标准厂房和工业大厦的应设置消防应急照明和疏散指示标志，并符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 及《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB 51309 的有关规定。

9.3.6 高标准厂房和工业大厦的节能措施应按《工业建筑节能设计统一标准》GB 51245 第 6 章有关规定执行。

9.3.7 有爆炸危险的厂房照明灯具的选用和安装应符合现行国家标准《爆炸危险环境电力装置设计规范》GB 50058 的有关规定。

9.4 防雷接地

9.4.1 高标准厂房和工业大厦防雷分类及防雷措施，应符合现行国家标准《建筑物防雷设计规范》GB 50057 和《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB 50343 的有关规定。

9.4.2 高标准厂房和工业大厦的低压配电系统的接地形式宜采用 TN-S 或 TN-C-S。建筑物宜利用金属屋面、钢筋混凝土屋面板、梁、柱和基础的钢筋作接闪器、引下线和接地装置。车间宜采用共用接地装置，接地电阻应符合其中最小值的要求。

9.4.3 高标准厂房和工业大厦内有静电防护需求的场所，静电防护措施应符合现行国家标准《防止静电事故通用导则》GB

12158 的有关规定,其中有爆炸和火灾危险的场所还应符合现行国家标准《爆炸危险环境电力装置设计规范》GB 50058 的有关规定。

9.5 火灾报警

9.5.1 火灾自动报警系统的设置应符合现行规范《建筑设计防火规范》GB 50016 的有关规定。当厂房内设有火灾自动报警系统时,火灾报警探测器的选用应满足生产环境及建筑空间的需求。

9.5.2 有爆炸危险的标准厂房火灾自动报警设备的选用和安装应符合现行国家标准《爆炸危险环境电力装置设计规范》GB 50058 的有关规定。

9.5.3 高标准厂房和工业大厦建筑内可能散发可燃气体、可燃蒸汽的场所应设置可燃气体探测报警装置。具有有毒气体使用的标准厂房区域应设置有毒气体探测报警系统。

9.6 智能化

9.6.1 高标准厂房宜采用智能化的综合布线系统。综合布线系统应具有高通用性和高扩展性。

9.6.2 高标准厂房宜采用扁平化、模块化设计的网络系统。网络系统应满足视频监控、可视对讲、互联网等业务系统的高带宽要求。

9.6.3 高标准厂房的安全保卫系统宜遵循下列原则:

1 安全保卫系统的防护级别应与被防护对象的风险等级相适应。

2 安全保卫系统应做到技防、物防、人防相结合，探测、延迟、反应相协调。

3 安全保卫系统应满足防护的纵深性、均衡性、抗易损性要求。

4 安全保卫系统的安全检查信息存储时间应大于或等于 90d，视频图像信息保存期限不应小于 30d。

9.6.4 高标准厂房的物业、管理，宜设置以下系统设施：

1 设置智能巡更设施，加强安保人员和物业空间的有序安全管理。

2 设置智能门禁系统，包含智能门禁系统、智能梯控系统模块。

3 设置车辆管理系统，采用车牌自动识别技术建设停车场。

4 设置访客管理系统，具备管理后台、访客预约、访客邀请、访客登记、访客离开、查询统计等功能。

5 设置信息发布系统，物管中心依托云服务器平台，进行信息统一发布管理。

6 设置能源管理系统，物管中心通过大数据的分析和运用，实现对用电数据的采集、监测、报警以及远程通断的控制。

7 设备大数据管理系统，通过数字中台呈现和处理，物业空间内的设备、安全、环境、用电、车辆、人员等各种数据和事件。

8 设置一定数量的云上空间，包括云会议室、云展厅、云活动室、云服务区等。

9 设置园区综合安防管理平台，包括园区视频、门禁、报警、环境采集等。

9.6.5 高标准厂房的智能化系统的设置需符合现行国家标准

《安全防范工程技术规范》GB 50348、《视频安防监控系统工程设计规范》GB 50395、《智能建筑设计标准》GB 50314-2015、《出入口控制系统工程设计规范》GB 50396、《综合布线系统工程设计规范》GB 50311、《数据中心设计规范》GB 50174 和行业标准《停车库（场）安全管理系统技术要求》GA/T 761 中的有关规定。

9.7 智能充电桩

9.7.1 智能充电桩设计应符合现行国家标准《电动汽车充电站设计规范》GB 50966、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313 和行业标准《电动汽车充电基础设施建设技术规程》DBJ/T 15-150 中的有关规定。并要求与标准厂房区域总体规划相协调，必须符合防火安全、用电安全、环境保护的要求。

9.7.2 在保证交通组织顺畅、工艺布置合理、功能分区明确和节约用地的前提下，应根据标准厂房区域自然地形布置智能充电桩，尽量减少土石方量。充电站内道路不宜采用沥青路面，充电设备的布置宜靠近上级供配电设备，以缩短供电电缆的路径。

9.7.3 智能充电桩：一般提供常规充电（慢速充电）和快速充电两种充电方式，用户通过 App 或扫码方式缴费使用充电桩功

能，充电桩（栓）能实现计时、计电度、计金额、过载保护、充满自动断电、充电等功能。

9.8 网络覆盖

9.8.1 高标准厂房和工业大厦区域内实现 5G 网络信号全覆盖，公共活动区域实现 WIFI 全覆盖。

9.9 其它

9.9.1 高标准厂房和工业大厦内附设的无障碍卫生间（厕所）就应设置求助呼叫装置。

10 暖通空调及动力

10.1 一般规定

10.1.1 通风、空调与动力设计应满足生产工艺、生产环境和职业卫生安全要求，并应符合技术先进、经济合理、节能降耗、保护环境、有利于可持续发展的原则。

10.1.2 室外空气的设计计算参数，应根据现行国家标准《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50019 的有关规定，并应采用厂房所在地气象部门提供的相关资料确定。

10.1.3 空调厂房及洁净厂房的设计按现行国家标准《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50019、《洁净厂房设计规范》GB 50073、《医药工业洁净厂房设计标准》GB 50457、《电子工业洁净厂房设计规范》GB 50472 等有关规定执行。

10.1.4 通风、除尘、排毒设计应遵循相应的防尘、降噪、防毒减毒以及吸收除毒等技术规范和规程的要求。

10.1.5 暖通空调及动力系统的设备、管线的抗震设计应按现行国家标准《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002、《建筑机电工程抗震设计规范》GB 50981 等有关规定执行。

10.2 通风

10.2.1 生产车间的通风方式应根据气象条件、车间建筑形式、工艺布置及工艺设备具体情况确定；应遵循自然通风为主、机械通风为辅的原则。当自然通风达不到设计要求时应采用机械通风的形式。

10.2.2 应根据厂房的危险等级采用不同的通风系统，且火灾性危险高的区域尽量集中在建筑物的同一侧；当生产工艺和设备产生有腐蚀性、毒性、燃烧爆炸危险性或会发生交叉污染的气体，应单独设置局部排风系统，设置单独通风机房，并预留竖向土建管井条件。

10.2.3 地下车库宜设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置。

10.2.4 厂房内的公共卫生间应采用机械通风系统，使卫生间维持负压。

10.2.5 机械通风系统的设备应采用高效、节能的产品，并应符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的相关规定。

10.3 供暖及空调

10.3.1 供暖、空调冷热源形式应根据建筑物规模、用途、冷热负荷量，以及厂房所在地区气象条件、能源结构、能源价格、政策、环保要求等情况，经过经济技术比较论证确定。

10.3.2 当企业的空调冷负荷高峰与电网高峰时段重合，且企业有较大的空调负荷需求时，宜采用蓄冷空调系统（错峰用电），节约空调系统运行电费。

10.3.3 当厂房有供暖需求时，宜结合空调系统设置，不应另设独立的集中热水供暖系统。

10.3.4 空调车间内的室内设计参数、采暖与制冷负荷、换气量计算等参数根据生产工艺要求确定。

10.3.5 供暖及空调系统的设备应采用高效、节能的产品，并应符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的相关规定。

10.4 防排烟

10.4.1 防排烟系统设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 和《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251 的相关规定。

10.4.2 考虑后期改造的可行性，火灾危险性等级为丁类和戊类的高标准厂房和工业大厦宜按照丙类生产厂房进行防排烟设计。

10.4.3 高标准厂房和工业大厦的排烟系统设计应根据建筑的使用性质、平面布局等因素，优先采用自然排烟系统。

10.4.4 采用自然排烟方式的厂房、仓库，其自然排烟窗（口）应结合防烟分区沿建筑物外墙的两条对边或者相邻两条边布置，防烟分区内任一点与最近的自然排烟窗（口）之间的水平距离应满足以下规定：

1 当建筑内空间净高大于 10m 时，可按不大于建筑内空间净高的 2.8 倍进行设计；

2 对于其他情形，均应按不大于 30m 的基本要求进行设计。

10.4.5 除加压送风管道外，通风（空调）风管、排烟管道不应穿越建筑内楼梯间、前室（含建筑首层由走道和门厅等形成的扩大封闭楼梯间、防烟楼梯间扩大前室、消防电梯前室、合用前室）、避难区及避难走道等防烟部位。当受条件限制必须穿越时，通风（空调）风管、排

烟管道应采用耐火极限不低于 3.00h 的隔墙和 3.0h 的楼板进行防火分隔。

10.4.6 竖向设置的排烟管道应设置在独立的管道井内，不应与加压送风管道或补风管道共用管道井。

10.4.7 一个防烟分区内多个机械排烟口边缘之间的最小距离 $S_{\min}$ 应满足以下要求：

$$S_{\min}=0.9V^{1/2} \text{ (m)} \text{----- (10.4.7)}$$

式中：V 为一个排烟口的排烟量 (m^3/s)

10.4.8 洁净厂房中的疏散走廊应设置机械排烟设施。

10.4.9 除相关专业规范有特殊规定外，工业建筑中的走道排烟设计可参照国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251-2017 中第 4.6.3 条公共建筑走道的有关规定及本指引的有关要求执行。

10.5 动力

10.5.1 燃气系统设计应符合现行国家标准《燃气工程项目规范》GB 55009、《城镇燃气设计规范》GB 50028 的相关规定。

10.5.2 低压蒸汽系统设计应符合现行国家标准《锅炉房设计规范》GB 50041 的相关规定。

10.5.3 压缩空气系统设计应符合现行国家标准《压缩空气站设计规范》GB 50029 的相关规定。

10.5.4 氧气汇流排及供气系统设计应符合现行国家标准《氧气站设计规范》GB 50030 的相关规定。

11 环境保护

11.1 工业污水

11.1.1 工业企业应采用清洁生产工艺，减少水污染物的产生。

11.1.2 工业污废水处理应符合下列规定：

1 各类污废水的处置措施应符合环境影响评价报告的审批意见要求。

2 经治理后的各类污废水水质应符合现行国家标准《污水综合排放标准》GB 8978 的相关规定，并应符合所在地区有关污废水排放标准和流域污染物总量控制的要求。

3 污废水采用自然处理时应采取严格的防渗措施，不得污染土壤和地下水。

4 工业污废水处理装置的废气排放应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883、《环境空气质量标准》GB 3095 和《恶臭污染物排放标准》GB 14554 的相关规定。

11.1.3 当输送的污废水中含有污染环境、土壤的物质，重金属、有毒有害等物质，以及三、四级生物安全实验室的高风险排水，排水管道不应设置检查井。当管道敷设距离超长时，应设置密闭检查口。

11.2 工业废气

11.2.1 工业废气的排放应符合现行国家标准《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50019-2015 和《大气污染物综合排放标准》GB 16297 的相关规定。

11.3 工业除尘

11.3.1 工业除尘系统应符合现行国家标准《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50019-2015 和《大气污染物综合排放标准》GB 16297 的相关规定。

12 建筑信息模型（BIM）

12.1 高标准厂房和工业大厦建设工程宜创建建筑信息模型（BIM）。

12.2 高标准厂房和工业大厦建设工程全生命期内建筑信息模型的创建、使用和管理，应符合现行国家标准《建筑信息模型应用统一标准》GB/T 51212 的相关规定。

12.3 高标准厂房和工业大厦的设计信息模型制图标准应符合现行行业标准《建筑工程设计信息模型制图标准》JGJ/T 448 的相关规定。

12.4 高标准厂房和工业大厦工程的设计信息模型应用标准应符合现行国家标准《制造业工程设计信息模型应用标准》GB/T 51362 的相关规定。

12.5 高标准厂房和工业大厦的建筑信息模型的建立和交付标准应符合现行国家标准《建筑信息模型设计交付标准》GB/T 51301-2018 的相关规定。

12.6 高标准厂房和工业大厦施工阶段的建筑信息模型创建、使用和管理，应符合现行国家标准《建筑信息模型施工应用标准》GB/T 51235 的相关规定。

13 装配式建筑设计

13.1 一般规定

13.1.1 装配式高标准厂房和工业大厦设计应符合现行广东省标准《装配式建筑评价标准》DBJ/T 15-163、《中山市装配式建筑设计指南》（2021 版）和本指引的相关规定。

13.1.2 装配率计算和装配式建筑等级评价宜以单体建筑作为计算和评价单元，并应符合下列规定：

1 单体建筑应按项目规划批准文件的建筑编号确认，当申请奖励面积项目需在规划许可前申请预评价时，单体建筑可临时编号，当临时编号与项目规划审批图纸的建筑编号有异时，应在规划申报前向市住房和城乡建设局提交变更申请；

2 单体建筑由主楼、裙楼组成时，主楼、裙楼可按不同的单体建筑进行计算和评价；

3 单体建筑的层数不大于 3 层，且地上建筑面积不超过 500m²时，可由多个单体建筑组成建筑组团作为计算和评价单元；

4 地下建筑（含地下室）可单独进行计算和评价；

5 单体建筑由数层钢筋混凝土结构和数层钢结构组合而成时，可分别对钢筋混凝土结构楼层和钢结构楼层进行计算和评价后按建筑面积取加权平均值作为该单体的最终评价价值。

13.1.3 装配式建筑评价应符合下列规定：

1 设计阶段应进行预评价，并按设计文件计算装配率。

2 项目评价应在项目竣工验收阶段进行，并按竣工验收资料计算装配率确定评价等级。

13.1.4 单体建筑（评价单元）同时满足下列要求时，认定为装配式建筑：

- 1 主体结构部分的评价分值不低于 20 分；
- 2 围护墙和内隔墙部分的评价分值不低于 10 分；
- 3 采用全装修，对于已确定使用功能的厂房，所有使用空间应完成天棚、墙面、地面的装饰面层和设备管线的安装；对于出租厂房和工业地产项目，应至少完成公共区域的天棚、墙面、地面的装饰面层和设备管线的安装，公共区域指门厅、电梯间及卫生间；
- 4 装配率不低于 50%。

13.1.5 当评价项目满足本指引第 13.1.4 条全部要求时，可进行装配式建筑等级评价，装配式建筑评价等级划分为基本级、A 级、AA 级、AAA 级，并应符合下列规定：

- 1 主体结构竖向构件中预制部品部件的应用比例低于 35% 时，评价为基本级装配式建筑。

采用本指引附录 A 基本级装配式混凝土建筑适用方案，可评价为基本级装配式建筑。

- 2 装配率为 60⁻75%，且主体结构竖向构件中预制部品部件的应用比例不低于 35% 时，评价为 A 级装配式建筑。

- 3 装配率为 76⁻90%，且主体结构竖向构件中预制部品部件的应用比例不低于 35% 时，评价为 AA 级装配式建筑。

- 4 装配率为 91% 及以上，且主体结构竖向构件中预制部品部件的应用比例不低于 35% 时，评价为 AAA 级装配式建筑。

13.1.6 装配式高标准厂房和工业大厦建筑形式应简洁、规整、与使用功能相适应，跨度种类宜少，高度宜统一，宜采用矩形等规则平面布置，宜采用装配化装修。

13.1.7 装配式高标准厂房和工业大厦各设计阶段要求：

1 在方案设计阶段，设计单位应当按照装配式建筑技术要求进行设计。方案设计文件应当对实施装配式建筑的建筑面积、结构类型和装配率等内容进行专篇说明。申请建筑面积奖励的装配式建筑项目，还应当对申请奖励的建筑面积和比例等内容予以说明。

2 在初步设计阶段，建设单位应当编制装配式建筑项目装配率计算书及实施方案。依法应当进行超限高层建筑工程抗震设防专项审查的项目，应当先完成专项审查。设计文件应当对实施装配式建筑的建筑面积、结构类型、预制构件种类、装配式施工技术、装配率等内容进行专篇说明。

3 在施工图设计阶段，设计图纸应按《中山市装配式建筑设计指南（2021版）》，包含《中山市装配式建筑设计说明专篇》及《中山市装配式建筑设计阶段评分审查表》，各专业设计说明和设计图纸中应有装配式建筑专项内容（应含有各专业装配式专项说明、装配式节点大样），设计图纸需用不同图例注明预制构件的种类，标示预制构件的位置，列明所用预制构件的清单表。

4 建设单位委托施工图审查机构审查时，应当明确将装配率作为审查内容。施工图审查机构应当对装配率进行审查，并出具意见书。

13.1.8 基本级装配式混凝土建筑适用方案及其对应的装配式建筑项目装配率计算书、装配式建筑项目实施方案可按附录 A 执行。

13.2 主体结构

13.2.1 装配式混凝土结构的计算与构造，应符合现行国家标准《装配式混凝土建筑技术标准》GB/T 51231、《混凝土结构设计规范》GB 50010，行业标准《装配式混凝土结构技术规程》JGJ 1 和广东省标准《装配式混凝土建筑结构技术规程》DBJ 15-107 的相关规定；装配式钢结构的计算和构造，应符合现行国家标准《装配式钢结构建筑技术标准》GB/T 51232、《钢结构设计规范》GB 50017，广东省标准《装配式钢结构建筑结构技术规程》DBJ 15-177 的相关规定。

13.2.2 装配式楼板应与主体结构进行可靠连接，保证楼盖的整体牢固性。

13.2.3 高标准厂房和工业大厦楼板可采用现浇楼板、CS 楼承板组合楼板、钢筋桁架楼承板组合楼板、压型钢板组合楼板、CS 保温板免支模楼板或钢筋混凝土装配整体式楼板，当采用钢筋混凝土装配整体式楼板时，楼盖采用的混凝土强度等级不宜小于 C30，应每层设混凝土整浇层，混凝土整浇层应符合下列要求：

- 1 混凝土强度等级不宜小于 C25，厚度不应小于 60mm；
- 2 应双向配置 $\phi 6$ 或 $\phi 8$ 的钢筋，间距不应大于 200mm；
- 3 整浇层中，不宜埋设直径大于 25mm 的管线，但可将其埋在加宽的板缝中；

4 板面需留孔洞时，应先留洞后浇灌整浇层。

高标准厂房和工业大厦的转换层，布置有设备的楼层、尚未确定工艺布置但楼面活荷载在 8kN/m^2 以上（含）的楼层以及平面复杂或开洞较多的楼层，应采用现浇钢筋混凝土楼板、CS 楼承板组合楼板、钢筋桁架楼承板组合楼板、压型钢板组合楼板或 CS 保温板免支模楼板。

13.2.4 钢筋混凝土装配整体式楼板可采用桁架钢筋混凝土叠合楼板、预应力空心楼板、预制预应力混凝土叠合楼板、双 T 板楼盖（荷载、跨度较大时）。

13.2.5 当屋面层以及不按规范要求设置变形缝的超长建筑采用叠合板楼盖时，楼板的后浇混凝土叠合层厚度不应小于 100mm ，且后浇层内应采用双向通长配筋，钢筋直径不宜小于 8mm ，间距不宜大于 200mm 。

13.3 装配式建筑用墙板

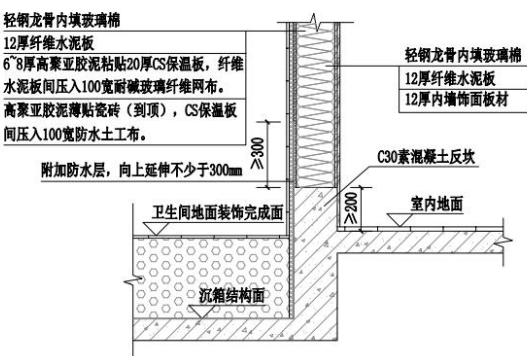
13.3.1 装配式建筑用墙板主要产品的分类及代号见表 13.3.1，性能指标除应符合行业标准《装配式建筑用墙板技术要求》JG/T 578、《建筑装配式集成墙面》JG/T 579、《建筑隔墙用轻质条板通用技术要求》JG/T 169 和广东省标准《建筑室内装配式轻质隔墙技术规程》DBJ/T 15-208、《轻集料混凝土墙板应用技术规程》DBJ/T 15-84 的对应规定外，尚需满足设计要求。

表 13.3.1 装配式建筑用墙板主要产品的分类及代号

分类方法	墙板分类名称	墙板应用	代号
		位置	

按墙板应用位置	外墙板		E	E
	内墙板		I	I
按墙板的构成和安装方式	外挂墙板	预制混凝土外挂墙板	E	PCP
		玻璃纤维增强水泥板外挂墙板	E	GRCP
	轻钢龙骨式复合墙板	轻钢龙骨-纳米复合空腔板复合墙板	E、I	SNP
		轻钢龙骨-石膏板复合墙板	I	SGP
		轻钢龙骨-纤维增强水泥板复合墙板	E、I	SFP
		轻钢龙骨-金属复合板墙板	I	SMP
		轻钢龙骨轻质混凝土灌浆墙板	E、I	SLP
		轻钢龙骨-石膏基轻质砂浆复合墙板	E、I	SGMP
	轻质条板	蒸压加气混凝土条板	E、I	AAC
		挤出成型水泥条板	E、I	ECP
		硅酸钙板夹芯复合条板	I	QBF
		轻集料混凝土墙板	I	QBK、QBS
	集成墙面板	金属集成墙面板	I	JCQM-J
		竹（木）塑集成墙面板	I	JCQM-ZK
		石塑集成墙面板	I	JCQM-SU
		陶瓷集成墙面板	I	JCQM-T
		木质集成墙面板	I	JCQM-M
	高精度模板现浇混凝土墙体	铝合金模板现浇混凝土墙体	E、I	
		钢模板现浇混凝土墙体	E、I	
		塑料模板现浇混凝土墙体	E、I	

- 13.3.2 装配式建筑用墙板的原材料放射性应符合现行国家标准《建筑材料放射性核素限量》GB 6566 的规定。
- 13.3.3 装配式建筑用墙板的原材料中各类有害物质的限量应满足国家现行标准的规定。
- 13.3.4 装配式建筑用墙板的原材料应符合绿色环保的总体要求，宜选用通过国家绿色建材认证的产品。
- 13.3.5 装配式轻质隔墙的部品部件宜进行模块化设计，实现工厂部件标准化生产，现场墙体、管线、装饰一体化施工。
- 13.3.6 外墙板、内隔墙板设计及构造应符合现行广东省标准《装配式钢－混凝土组合结构建筑技术规程》DBJ/T 15-xx（征求意见稿）、《轻集料混凝土墙板应用技术规程》DBJ/T 15-84 和《建筑室内装配式轻质隔墙技术规程》DBJ/T 15-208 的规定。
- 13.3.7 洗手间四侧墙体采用轻钢龙骨式复合墙板时，应满足防潮防水要求，可参照以下防潮防水构造：



洗手间周边轻钢龙骨内隔墙墙面防水构造示意图

13.4 内装系统

- 13.4.1 一般规定如下：

1 装配式厂房建筑内装系统设计、部品与材料选型应符合抗震、防火、防水、防潮与隔声等规定，并应满足生产、运输和安装等要求。

2 内装系统设计应遵循模数协调的原则，并应与结构系统、外围护系统、设备与管线系统进行集成设计。

3 内装系统设计应满足内装部品的连接、检修更换和管线使用年限的要求，宜采用管线分离技术。

4 装配式钢结构厂房建筑宜采用工业化生产的集成化、模块化的内部部品进行装配式内装设计。

5 内装部品的设计与选型应满足绿色环保的要求，室内污染物限制应符合现行国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 的规定。

6 内装系统设计应符合国家现行标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222、《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 的规定。

7 内装系统设计时，对可能引起传声的钢构件、设备管道等应采取减震和隔声措施，对钢构件应进行隔声包覆，并应采取系统性隔声措施。相关设计应符合《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 的规定。

13.4.2 内部部品要求如下：

1 装配式钢结构厂房建筑设计阶段应对装配式隔墙、吊顶和楼地面等集成化部品、集成式或整体卫生间等进行设计选型。

2 内部部品应与套内设备与管线进行集成设计，并宜满足装配式装修的需求。

3 内部部品应具有标准化和互换性，其内部部品与管线之间、部品之间的连接接口应具有通用性。

13.4.3 隔墙、吊顶和楼地面要求如下：

1 装配式钢结构厂房建筑设计应采用免抹灰的装配式隔墙、吊顶和楼地面，并宜选用成品墙板等集成化部品进行现场装配。

2 隔墙设计应符合下列规定：

1) 内隔墙宜选用轻质隔墙，且应满足防火，隔声等要求，卫生间和有水房间隔墙应满足防潮要求，建议采用轻质砌体隔墙，其与相邻房间隔墙应采取有效的防水措施；

2) 分墙的隔声性能应符合现行国家标准《工业企业噪声控制设计规范》GB/T 50087-2013 的规定；

3) 隔墙材料的有害物质限量应符合现行国家标准《建筑用墙面涂料中有害物质限量》GB 18582 的规定；

4) 墙体应经过模数协调确定基本板、洞口板、转角板和调整板等隔墙的规格、尺寸和公差；

5) 构造设计应便于室内管线的敷设和维修，并应避免管线维修更换时对结构墙体造成破坏；

6) 不同材质墙体间的板缝应采用弹性密封，门框、窗框与墙体连接应满足可靠、牢固、安装方便的要求，并宜选用工厂化门窗套进行门窗收口；

7) 隔墙应设置龙骨或螺栓等相关机械连接方式与上下楼板或梁柱拉结固定。

8) 抗震设防烈度 7 度以上地区的内陷式隔墙宜在钢梁、钢柱间设置变形空间, 分隔墙的变形空间应采用轻质防火材料填充;

9) 轻质隔墙上布置空调、电箱、工具收纳柜等常用部位应设置加强板或可靠固定措施;

10) 内隔墙宜采用带饰面层的空腔墙体, 在空腔内敷设管线及线盒等。

3 装配式吊顶设计宜选用成品吊顶部品进行现场装配, 吊顶内管线接口、设备管线集中的部位应设置检修口。

4 楼地面设计应符合下列规定:

1) 楼板及分隔不同用途空间楼板的空气隔声评价量应符合现行国家标准《工业企业噪声控制设计规范》GB/T 50087 的规定;

2) 外围护系统与楼板端面间的缝隙应采用防火隔声材料填塞;

3) 钢构件在套型间和户内空间易形成声桥部位, 应采用隔声材料或混凝土材料填充、包覆;

4) 根据不同使用需求, 干式工法楼面、地面可考虑采用: 地砖干铺、高精地面无装饰层或高精地面以上铺贴地板胶等一系列集成地面铺装工艺, 生产车间及仓库楼地面应优先采用高精地面无装饰层(金刚砂随浇随抹一次同步成型);

5) 楼地面采用可敷设管线的架空地板的集成化部品时, 应考虑动荷载对架空地板系统的影响且宜设置减震构造;

6) 地板采暖时宜采用干式低温地板辐射的集成化部品。

13.4.4 卫生间和有水房间部件:

1 装配式结构厂房建筑集成式有水房间部品应符合下列规定:

- 1) 有水房间部品宜模数化、标准化、系列化;
- 2) 部品应预留相关用电设施设备的位置和接口;
- 3) 给排水、电气管线等应集中设置、合理定位, 并应设置检修口;
- 4) 应设置相关用电设备的安装位置及预留孔。

2 集成式卫生间部品应符合下列规定:

- 1) 卫浴部品宜选用模数化、标准化、系列化部品, 宜采用干湿分离的布置方式;
- 2) 宜统筹考虑设置排气扇(管)、暖风机等;
- 3) 给排水、通风和电气等管道、管线应在其预留空间内安装完成, 预留的管线接口处应设置检修口;
- 4) 应进行等电位连接设计;
- 5) 应符合干法施工要求, 宜采用同层排水方式。集成式卫生间和有水房间部品及连接构造还需强调防水、防渗漏功能, 如防水底盘、壁板、围合墙体等之间的连接;
- 6) 采用防水底盘时, 防水底盘的固定安装不应破坏结构防水层;
- 7) 应进行等电位连接设计;
- 8) 应符合干法施工要求, 宜采用同层排水方式。集成式卫生间和有水房间部品及连接构造还需强调防水、防渗漏功能, 如防水底盘、壁板、围合墙体等之间的连接;

9) 采用防水底盘时, 防水底盘的固定安装不应破坏结构防水层。

3 墙面采用干式工法薄贴面砖时应符合下列规定:

1) 墙体基层平整度达到免抹灰要求 (即平整度应在 ± 4 范围内, 阴阳角方正度在 $0 \sim 4$ 范围内), 否则需修补打磨到达标;

2) 采用 $6 \sim 8$ 厚高聚亚胶泥防水粘贴一体化铺贴面砖, 具体要求见《CS 部品部件装配式建筑构造》(粤 21J/T 133) 及《中山市装配式建筑设计指南》(2021 版)。

附录 A 基本级装配式混凝土建筑适用技术方案

A.1 高标准厂房和工业大厦基本级装配式混凝土建筑适用技术方案见表 A.1。

表 A.1 高标准厂房和工业大厦基本级装配式混凝土建筑适用技术方案

技术项		技术方案	得分	备注
Q1: 主体结构	Q1a: 竖向构件	—	0	
	Q1b: 水平构件	除楼梯段及梯平台外，二层以上（含二层）所有楼板（含屋面板）采用装配式楼板，选用以下 1 种或多种组合： 1、桁架钢筋混凝土叠合楼板；2、CS 楼承板组合楼板；3、预应力空心楼板；4、预制预应力混凝土叠合楼板；5、双 T 板楼盖；6、CS 保温板免支模楼板。	20	1、所用装配式楼板应符合本指引第 13.2.3 条规定； 2、挑出雨篷也可采用钢结构。
Q2: 围护墙与内隔墙	Q2a: 非承重围护墙非砌筑	—	0	
	Q2b: 围护墙与保温、隔热、装饰集成一体化	—	0	
	Q2c: 内隔墙非砌筑	内隔墙除电梯井墙体外，其余部分墙体采用轻钢龙骨式复合墙板墙体[注：没有线管预埋部分内隔墙采用（选用时后面□内打✓）1、蒸压加气混凝土条板□；2、轻集料混凝土墙板□]。采用干式作业，墙体与管线集成，墙体安装完成后表面直接刮腻子或贴砖或采用装饰一体化面板。	5	
	Q2d: 内隔墙与管线、装修集成一体化		5	
Q3: 装修和设备管线	Q3a: 全装修	对于已确定使用功能的厂房，所有使用空间完成天棚、墙面、地面的装饰面层和设备管线的安装；对于出租厂房和工业地产项目，完成公共区域的天棚、墙面、地面的装饰面层和设备管线的安装。	6	
	Q3b: 干式工法楼面、地面	—	0	
	Q3c: 集成厨房	—	—	
	Q3d: 集成卫生间	全部卫生间采取以下一种或多种组合：1、整体预制卫生间；2、整体浴室；3、住宅整体卫生间；4、洁具等设备全部安装到位，卫生间四侧砌体（梁柱）免抹灰找平情况下基层表面平整度达到平 4 垂 4，阴阳角方正度在（0~4）mm 范围内，基层上直接用 6~8 厚高聚亚胶泥薄贴面砖（界面、防水、粘贴一体化）；天花采用轻钢龙骨天花吊顶。	4.5	详见《中山市装配式建筑设计指南》（2021 版）及《CS 部品部件装配式建筑构造》（粤 21J/T133）
	Q3e: 管线分离	各楼层除卫生间地面和电梯间四侧墙面外，电气、给排水和采暖管线实行管线分离。	6	
Q4: 缺少项	Q3c: 集成厨房		6	
Q5: 细化项	Q51a: 主体结构竖向构件细化项	—		
	Q51b: 主体结构水平构件细化项	—		
	Q52a: 围护墙与保温、隔热集成一体化	非承重围护墙采用薄浆干砌墙体且墙与结构构件间的连接采用墩头冲孔板（要求见 DBJ/T 15-179-2020），并满足节能要求（如有）；有保温要求的梁采用现浇混凝土模板内置燃烧性能为 A 级的复合保温板。	2.5	

	Q52b: 内隔墙与管线集成一体化	—	0	
	Q53a: 干式工法楼面、地面	—	0	
	Q53b: 集成厨房	—	—	
	Q53c: 集成卫生间	—	0	
Q6: 鼓励项	Q61a: 平面布置标准化	—	0	
	Q61b: 预制构件与部品标准化	—	0	
	Q61c: 节点标准化	节点设计满足 GB/T 51231 与 DBJ 15-107 规定, 或采用国家、省、市装配式建筑标准图集节点大样。	1	
	Q62a: 绿色建筑	—	0	
	Q62b: BIM 应用	—	0	
	Q62c: 智能化应用	—	0	
	Q63a: 绿色施工	—	0	
	Q63b: 工程总承包	—	0	
装配率 (%) = $(Q_1+Q_2+Q_3+Q_5)/(100-Q_4) \times 100\%+Q_6/100 \times 100\%=53.1\%$ 。				

注: 1 $Q_1=Q_{1a}+Q_{1b}$; $Q_2=Q_{2a}+Q_{2b}+Q_{2c}+Q_{2d}$; $Q_3=Q_{3a}+Q_{3b}+Q_{3c}+Q_{3d}+Q_{3e}$; $Q_5=Q_{51a}+Q_{51b}+Q_{52a}+Q_{52b}+Q_{53a}+Q_{53b}+Q_{53c}$;

$Q_6=Q_{61a}+Q_{61b}+Q_{61c}+Q_{62a}+Q_{62b}+Q_{62c}+Q_{63a}+Q_{63b}$ 。

2 全部采用表中技术方案后: 水平构件应用比例 (q_{1b}) 可判定 $\geq 80\%$ (密肋梁楼盖不适用本技术方案); 内隔墙非砌筑墙体应用比例 (q_{2c}) 可判定 $\geq 80\%$; 内隔墙与管线、装修集成一体化应用比例 (q_{2d}) 可判定 $\geq 80\%$; 集成卫生间干式工法应用比例 (q_{3d}) 可判定为 $\geq 80\%$; 管线分离比例 (q_{3e}) 可判定为 $\geq 70\%$; 围护墙与保温、隔热集成一体化 (q_{52a}) 应用比例可判定等于 100%。

3 表中及备注中各符号与《中山市装配式建筑设计指南》(2021 版) 对应符号一致。

A.2 基本级装配式混凝土建筑适用技术方案对应装配率计算书按表

A.2 执行:

表 A.2 基本级装配式混凝土建筑适用技术方案装配率计算书

高标准厂房和工业大厦装配式建筑项目装配率计算书 — 基于《中山市高标准厂房和工业大厦建设指引》(2022 版) 附录 A 1、项目名称: <u>xxx</u>; 建设单位(章): <u>xxx</u>; 设计单位(章): <u>xxx</u>; 编制日期: <u>xxx</u>。 2、项目位于 <u>xxx</u> 镇(区), 共有单体建筑 <u>xxx</u> 栋, 总建筑面积: <u>xxx</u> m², 其中: <u>xxx</u> 等 栋地面以上实施装配式建造。 3、本项目采用预制构件有(选用后面□内打✓): 1、桁架钢筋混凝土叠合楼板□; 2、CS 楼承板组合楼板□; 3、预应力空心楼板□; 4、预制预应力混凝土叠合楼板□; 5、双 T 板楼盖□; 6、CS 保温板免支模楼板□; 7、轻钢龙骨式复合墙板□; 8、蒸压加气混凝土条板□; 9、轻集料混凝土墙板□; 10、整体预制卫生间□; 11、整体浴室□; 12、住宅整体卫生间□。共 <u>xxx</u> 种 4、装配式计算依据: 广东省《装配式建筑评价标准》DBJ 15-163-2019、《中山市装配式建筑设计指南》(2021 版)、《中山市高标准厂房和工业大厦建设指引》(2022 版) 附录 A。 5、装配率的详细计算过程: 1) Q_{1b}: 水平构件 除楼梯段及梯平台外, 二层以上(含二层)所有楼板(含屋面板)采用装配式楼板, 选用(选用后面□内打✓): 1、桁架钢筋混凝土叠合楼板□; 2、CS 楼承板组合楼板□; 3、预应力空心楼板□; 4、预制预

应力混凝土叠合楼板□；5、双 T 板楼盖□；6、CS 保温板免支模楼板□。

水平构件应用比例 (q_{1b}) $\geq 80\%$ 。

2) Q_{2c} : 内隔墙非砌筑和 Q_{2d} : 内隔墙与管线、装修集成一体化

内隔墙除电梯井墙体外,其余部分墙体采用轻钢龙骨式复合墙板[注:没有线管预埋部分内隔墙采用(选用时后面□内打√)1、蒸压加气混凝土条板□;2、轻集料混凝土墙板□]。采用干式作业,墙体与管线集成,墙体安装完成后表面直接刮腻子或贴砖或采用装饰一体化面板。

内隔墙非砌筑应用比例 (q_{2c}) $\geq 80\%$;

内隔墙与管线、装修集成一体化应用比例 (q_{2d}) $\geq 80\%$ 。

3) Q_{3a} : 全装修

对于已确定使用功能的厂房,所有使用空间完成天棚、墙面、地面的装饰面层和设备管线的安装;对于出租厂房和工业地产项目,完成公共区域的天棚、墙面、地面的装饰面层和设备管线的安装。

4) Q_{3d} : 集成卫生间

全部卫生间采取以下方式(选用后面□内打√):1、整体预制卫生间□;2、整体浴室□;3、住宅整体卫生间□;4、洁具等设备全部安装到位,卫生间四侧砌体(梁柱)免抹灰找平情况下基层表面平整度达到平4垂4,阴阳角方正度在(0~4)mm范围内,基层上直接用6~8厚高聚亚胶泥薄贴面砖(界面、防水、粘贴一体化);天花采用轻钢龙骨天花吊顶□。

集成卫生间干式工法应用比例 (q_{3d}) $\geq 80\%$ 。

5) Q_{3e} : 管线分离

各楼层除卫生间地面和电梯井墙体外,电气、给排水和采暖管线实行管线分离,并承诺达标。

管线分离比例 (q_{3e}) $\geq 70\%$ 。

6) Q_{52a} : 围护墙与保温、隔热集成一体化

非承重围护墙采用薄浆干砌墙体且墙与结构构件间的连接采用墩头冲孔板(要求见 DBJ/T 15-179-2020),并满足节能要求(如有);有保温要求的梁采用现浇混凝土模板内置复合保温板(燃烧性能 A 级,名称为; xxx)构造。

围护墙与保温、隔热集成一体化 (q_{52a}) 应用比例达到 100%。

7) Q_{61c} : 节点标准化

节点设计满足 GB/T 51231 与 DBJ 15-107 规定,或采用国家、省、市装配式建筑标准图集节点大样。

8) 除上述 1~8 项得分及 Q_{3c} : 集成厨房项不参评外,本项目其余各项不参与装配率计算,均得 0 分。

9) 装配率计算表

评价项		评价分值	应用比例	得分	最低分值
Q_1 : 主体结构 (50 分)	Q_{1a} : 竖向构件	20~30	—	0	20
	Q_{1b} : 水平构件	10~20	$\geq 80\%$	20	
Q_2 : 围护墙与内隔墙 (20 分)	Q_{2a} : 非承重围护墙非砌筑	5	—	0	10 (可与 Q_{52a} 累计)
	Q_{2b} : 围护墙与保温、隔热、装饰集成一体化	2~5	—	0	
	Q_{2c} : 内隔墙非砌筑	5	$\geq 55\%$	5	
	Q_{2d} : 内隔墙与管线、装修集成一体化	2~5	$\geq 55\%$	5	
Q_3 : 装修和设备管线 (30 分)	Q_{3a} : 全装修	6	本项目采用全装修	6	6
	Q_{3b} : 干式工法楼面、地面	6	—	0	
	Q_{3c} : 集成厨房	3~6	缺少项	—	

	Q _{3d} : 集成卫生间	3~6	≥80%	4.5	
	Q _{3e} : 管线分离	4~6	≥70%	6	
Q ₄ : 缺少项	本项目缺少项为 Q _{3c} : 集成厨房			6	
Q ₅ : 细化项 (22 分)	Q _{51a} : 主体结构竖向构件细化项	7~10	—		
	Q _{51b} : 主体结构水平构件细化项	7~10	—		
	Q _{52a} : 围护墙与保温、隔热集成一体化	1~2.5	100%	2.5	
	Q _{52b} : 内隔墙与管线集成一体化	1~2.5	—	0	
	Q _{53a} : 干式工法楼面、地面	1~2	—	0	
	Q _{53b} : 集成厨房	1~1.5	—	—	
	Q _{53c} : 集成卫生间	1~1.5	—	0	
Q ₆ : 鼓励项 (8 分)	Q _{61a} : 平面布置标准化	1	—	0	
	Q _{61b} : 预制构件与部品标准化	1	—	0	
	Q _{61c} : 节点标准化	1	节点设计满足 GB/T 51231 与 DBJ 15-107 规定, 或采用国家、省、市装配式建筑标准图集节点大样。	1	
	Q _{62a} : 绿色建筑	0.5、1.0、1.5	—	0	
	Q _{62b} : BIM 应用	1	—	0	
	Q _{62c} : 智能化应用	0.5	—	0	
	Q _{63a} : 绿色施工	1、1.5	—	0	
	Q _{63b} : 工程总承包	0.5	—	0	
装配率 (%) = (Q ₁ +Q ₂ +Q ₃ +Q ₅) / (100-Q ₄) × 100% + Q ₆ / 100 × 100% = 53.1%。					
6、结论 经计算, 本项目: <u>xxx</u> 实施装配式建筑, 装配率均为 53.1%, 符合广东省《装配式建筑评价标准》装配率的要求。					

注: 表中“xxx”需按项目实际情况填写。

A.3 基本级装配式混凝土建筑适用技术方案实施方案可按表 A.3 执行:

表 A.3 基本级装配式混凝土建筑适用技术方案实施方案

高标准厂房和工业大厦装配式建筑项目实施方案

—基于《中山市高标准厂房和工业大厦建设指引》（2022版）附录A

- 1、项目名称: xxx ; 建设单位(章): xxx ; 设计单位(章): xxx ; 编制日期: xxx。
- 2、项目位于 xxx 镇(区), 用地面积: xxxm², 建筑总面积: xxxm², 容积率: xxx, 共有单体建筑: xxx 栋, 总建筑面积: xxx m², 其中: xxx 等栋地面以上实施装配式建造(基本级), 装配式总面积: xxxm², 采用(选用后面☐内打✓)钢筋混凝土框架结构☐、框一剪结构☐。

项目采用预制构件有(选用后面☐内打✓): 1、桁架钢筋混凝土叠合楼板☐; 2、CS 楼承板组合楼板☐; 3、预应力空心楼板☐; 4、预制预应力混凝土叠合楼板☐; 5、双 T 板楼盖☐; 6、CS 保温板免支模楼板☐; 7、轻钢龙骨式复合墙板☐; 8、蒸压加气混凝土条板☐; 9、轻集料混凝土墙板☐; 10、整体预制卫生间☐; 11、整体浴室☐; 12、住宅整体卫生间☐。共 xxx 种。

3、项目采用装配式技术:

1) 装配式楼板技术:

除楼梯段及梯平台外, 二层以上(含二层)所有楼板(含屋面板)采用装配式楼板, 其中(选用前面☐内打✓):

- ☐(1) 桁架钢筋混凝土叠合楼板, 应用部位: xxx;
- ☐(2) CS 楼承板组合楼板, 应用部位: xxx;
- ☐(3) 预应力空心楼板, 应用部位: xxx;
- ☐(4) 预制预应力混凝土叠合楼板, 应用位置: xxx;
- ☐(5) 双 T 板楼盖, 应用位置: xxx;
- ☐(6) CS 保温板免支模楼板, 应用位置: xxx。

2) 内隔墙非砌筑和内隔墙与管线、装修集成一体化技术

内隔墙除电梯井墙体外, 其余部分墙体采用轻钢龙骨式复合墙板[注: 没有线管预埋部分内隔墙采用(选用后面☐内打✓)1、蒸压加气混凝土条板☐; 2、轻集料混凝土墙板☐]。采用干式作业, 墙体与管线集成, 墙体安装完成后表面直接刮腻子或贴砖或采用装饰一体化面板。

3) 集成卫生间

全部卫生间采取以下方式集成(选用后面☐内打✓): 1、整体预制卫生间☐; 2、整体浴室☐; 3、住宅整体卫生间☐; 4、洁具等设备全部安装到位, 卫生间四侧砌体(梁柱)免抹灰找平情况下基层表面平整度达到平 4 垂 4, 阴阳角方正度在(0~4)mm 范围内, 基层上直接用 6~8 厚高聚亚胶泥薄贴面砖(界面、防水、粘贴一体化); 天花采用轻钢龙骨天花吊顶☐。

4) 管线分离技术

各楼层除卫生间地面和电梯井墙体外, 电气、给排水和采暖管线实行管线分离。

5) 围护墙与保温、隔热集成一体化

非承重围护墙采用薄浆干砌墙体且墙与结构构件间的连接采用墩头冲孔板(要求见 DBJ/T 15-179-2020), 并满足节能要求(如有); 有保温要求的梁采用现浇混凝土模板内置复合保温板构造做法(注: 复合保温板燃烧性能为 A 级, 名称为: xxx)。

4、装配式设计依据标准规范及图集:

- 《混凝土结构设计规范》GB 50010
- 《建筑抗震设计规范》GB 50011
- 《装配式建筑评价标准》GB/T 51129
- 《装配式混凝土建筑技术标准》GB/T 51231
- 《装配式钢结构建筑技术标准》GB/T 51232
- 《装配式混凝土结构技术规程》JGJ 1

《装配式混凝土建筑结构技术规程》DBJ 15-107
《装配式混凝土建筑深化设计技术规程》DBJ/T 15-155
《装配式建筑评价标准》DBJ/T 15-163
《中山市装配式建筑设计指南》（2021版）
《组合楼板设计与施工规范》CECS 273:2010
《桁架钢筋混凝土叠合板》（60mm厚底板）15G366-1
《CS 部品部件装配式建筑构造》粤 21J/T 133
现行国家及省市标准规范及法律法规。

5、装配式施工注意事项：

- 1) 装配式施工前应进行装配式专项图纸会审。
- 2) 施工单位应编制装配式建筑项目施工专项方案,报监理单位审核通过后才能正式施工。
- 3) 项目所用装配式部品部件首件需实行联合验收制。

注：表中“xxx”需按项目实际情况填写。

本指引用词说明

1 为便于在执行本指引条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

本规范内容引用了下列文件中的条款，凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本规范。

- 1 《防止静电事故通用导则》 GB 12158
- 2 《电能质量公用电网谐波》 GB/T 14549
- 3 《大气污染物综合排放标准》 GB 16297
- 4 《厂房建筑模数协调标准》 GB/T 50006
- 5 《建筑地基基础设计规范》 GB 50007
- 6 《建筑结构荷载规范》 GB 50009
- 7 《建筑抗震设计规范》 GB 50011
- 8 《建筑给水排水设计标准》 GB 50015
- 9 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 10 《工业建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB 50019
- 11 《建筑采光设计标准》 GB/T 50033
- 12 《建筑地面设计规范》 GB 50037
- 13 《工业循环冷却水处理设计规范》 GB 50050
- 14 《供配电系统设计规范》 GB 50052
- 15 《20kV 及以下变电所设计规范》 GB 50053
- 16 《低压配电设计规范》 GB 50054
- 17 《建筑物防雷设计规范》 GB 50057
- 18 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067
- 19 《冷库设计规范》 GB 50072
- 20 《洁净厂房设计规范》 GB 50073
- 21 《自动喷水灭火系统设计规范》 GB 50084
- 22 《火灾自动报警系统设计规范》 GB 50116
- 23 《建筑灭火器配置设计规范》 GB 50140
- 24 《数据中心设计规范》 GB 50174
- 25 《工业企业总平面设计规范》 GB 50187
- 26 《多层厂房楼盖抗微振设计规范》 GB 50190
- 27 《电力工程电缆设计规范》 GB 50217
- 28 《综合布线系统工程设计规范》 GB 50311
- 29 《智能建筑设计标准》 GB 50314

- 30 《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222
- 31 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》 GB 50325
- 32 《建筑物电子信息系统防雷技术规范》 GB 50343
- 33 《安全防范工程技术规范》 GB 50348
- 34 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 35 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378
- 36 《视频安防监控系统工程设计规范》 GB 50395
- 37 《出入口控制系统工程设计规范》 GB 50396
- 38 《印染工厂设计规范》 GB 50426
- 39 《医药工业洁净厂房设计标准》 GB 50457
- 40 《电子工业洁净厂房设计规范》 GB 50472
- 41 《机械工业厂房建筑设计规范》 GB 50681
- 42 《机械工业厂房结构设计规范》 GB 50906
- 43 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50974
- 44 《有色金属工业厂房结构设计规范》 GB 51055
- 45 《针织工厂设计规范》 GB 51112
- 46 《建筑信息模型应用统一标准》 GB/T 51212
- 47 《建筑信息模型施工应用标准》 GB 51235
- 48 《工业建筑节能设计统一标准》 GB 51245
- 49 《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB 51251
- 50 《建筑信息模型设计交付标准》 GB/T 51301
- 51 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》 GB 51309
- 52 《制造工业工程设计信息模型应用标准》 GB/T 51362
- 53 《工程结构通用规范》 GB 55001
- 54 《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB 55002
- 55 《建筑与市政地基基础通用规范》 GB 55003
- 56 《组合结构通用规范》 GB 55004
- 57 《木结构通用规范》 GB 55005
- 58 《钢结构通用规范》 GB 55006
- 59 《砌体结构通用规范》 GB 55007
- 60 《混凝土结构通用规范》 GB 55008
- 61 《燃气工程项目规范》 GB 55009
- 62 《供热工程项目规范》 GB 55010

- 63 《建筑抗震设计规范》 GB 55011
- 64 《生活垃圾处理处置工程项目规范》 GB 55012
- 65 《市容环卫工程项目规范》 GB 55013
- 66 《园林绿化工程项目规范》 GB 55014
- 67 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 68 《建筑环境通用规范》 GB 55016
- 69 《工程勘察通用规范》 GB 55017
- 70 《工程测量通用规范》 GB 55018
- 71 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019
- 72 《建筑给水排水与节水通用规范》 GB 55020
- 73 《既有建筑鉴定与加固通用规范》 GB 55021
- 74 《既有建筑维护与改造通用规范》 GB 55022
- 75 《停车库（场）安全管理系统技术要求》 GA/T 761
- 76 《车库建筑设计规范》 JGJ 100
- 77 《建筑工程设计信息模型制图标准》 JGJ/T 448
- 78 《广东省装配式建筑评价标准》 DBJ/T 15-163
- 79 《广东省高标准厂房设计规范》 DBJ/T 15-235
- 80 《中山市城市规划技术标准与准则》
- 81 《中山市装配式建筑设计指南》（2021 版）
- 82 《中山市绿色建筑设计指南》（2021 版）

中山市高标准厂房和工业大厦建设技术指引 (2022 版)

条文说明

编制说明

按照关于编制《中山市高标准厂房和工业大厦建设技术指引》（2022版）的《技术服务合同》（合同编号：20211225）的要求，编制组以《广东省高标准厂房设计规范》、中山市《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》等相关规范、规定为基础，经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外先进经验，并在广泛征求意见的基础上对具体内容进行反复讨论、协调和修改，编制本指引。

本指引编制单位是中山市土木建筑学会、广东中山建筑设计院股份有限公司、中山市规划设计院有限公司、中山市第二建筑设计院有限公司、广东鸿宇建筑工程与工程设计顾问有限公司、中慧长源工程设计集团有限公司、建盟设计集团有限公司广东分公司、江苏浩森建筑设计有限公司广东分公司、中城科泽工程设计集团有限责任公司广东分公司、万禹工程设计有限公司，主要编制人员是黄照明、朱虹、胡柏延、罗菁蕾、张如涛、李依璟、王安东、张淑雅、廖浩深、孙敏明、何冠雄、王璞、刘耿华、袁志丰、陈志浩、李亚春、吴笛、陈湘儒、武廉、黄晓峰、杨健雄、郭玉玲、黄玉玲、程瑞、曹平、杜海平、黄贤杰、李毅光、何泳强、段旭东、冉政、孙勤涛、张钧、李润铭、岑嘉颖、许晓萍、李凤琴。

为便于广大设计、审查、施工、监理、科研、学校等单位有关人员在使用本指引时能正确理解和执行条文规定，编制组按章、节、条顺序编制了本指引的条文说明。对条文规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握指引规定的参考。

1 总 则

1.0.1 为贯彻落实《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则的通知》（中府〔2020〕94号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）、《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》等有关文件精神，推动高标准厂房和工业大厦的建设有利于推进土地资源集约节约利用，优化资源配置，提高土地利用率，积极拓展发展空间，优化生产力布局，促进产业集聚，降低制造业企业成本，推动企业规范化、园区化发展，加强盘活利用存量和低效工业用地，改善生态环境，这是本指引的编制目的。

1.0.2 根据调研情况了解，中山市存在较多老旧落后的厂房，且大量厂房设计标准较低，已然不能满足现阶段的生产需求。通过新建、扩建、改建高标准厂房和工业大厦以盘活存量用地、提高工业用地的利用率。提高厂房的高通用性。

1.0.3 根据《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018版），甲类厂房的生产过程具有易燃、易爆的特性，容易发生火灾和爆炸，疏散和救援困难，甲类厂房最多允许层数宜采用单层，故高标准厂房和工业大厦不包含生产的火灾危险性为甲类的厂房。

1.0.4 凡属于本指引第2.0.1条及第2.0.2条定义范围内的高标准厂房和工业大厦，项目的设计文件均应按照本指引进行编制。同时，尚应符合现行标准及法律法规要求。

2 术 语

2.0.1 目前广东省出台的《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235 对高标准厂房的定义为“符合本规范和行业要求，符合产业聚集、发展的需求，具有相近行业高通用性和高集约性的特点，规划指标满足各地现行规范和政策要求并配置载货电梯的 4 层及以上标准厂房”。本指引结合中山市《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》对中山市可分割销售（转让）时的高标准厂房定义增加了“容积率在 2.0 及以上，建筑密度不小于 35%的要求”规划指标的内容。

2.0.2 目前国家和广东省出台的相关政策文件和规定没有明确工业大厦的定义，广东省内出台有关工业大厦规定的地市有中山市和鹤山市，《中山市关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》提出高标准厂房和工业大厦的容积率在 2.0 及以上，建筑密度不小于 35%，层数在 4 层及以上，且带工业电梯。《鹤山市关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施意见（试行）》提出高标准厂房和工业大厦必须符合的标准有：1、建设用地须为新出让的国有建设类工业用地，项目用地不小于 30 亩；2、建筑容积率不低于 1.6；3、新建建筑楼面活荷载设计标准值不低于 4KN/m²且须满足入驻产业承重要求；4、办公、生活等配套用房占地面积不得超过项目总用地面积 7%；5、二层以上并配建工业电梯。香港称高层工业厂房为工业大厦。

结合国家和广东省相关文件的解读和其他地市出台的有关规定，参考香港对工业大厦的解释。工业大厦特指向不对周边居住、公共环境产生影响与污染、不存在重型机械设备的轻量化和现代化工业建筑。

工业大厦的建筑类别为工业建筑。

2.0.3 目前广东省和中山市出台的相关政策文件和规定对工业用地内配套的食堂、宿舍、办公楼、研发楼、展厅、停车楼等。没有统一的术语解释。《广东省高标准厂房设计规范》中表述为“厂房附属建筑”。《中山市城市规划技术标准与准则》中表述为“配套行政办公及生活服务设施”和“生产辅助建筑”。《中山新型产业用地管理办法》中表述为“配套服务设施”。《中山市装配式工业建筑评价指引（试行）》中表述为“工业厂房及其附属建筑”。中山的其他相关文件表述为“配套生产性服务设施”和“配套设施”。

2.0.4 引用《建筑信息模型应用统一标准》对 BIM 的定义。

2.0.5 参照 2020 年 12 月中山市发布的《中山市旧厂房升级改造实施细则》中的定义。

3 基本规定

3.0.1 国家和广东省、中山市鼓励推动高标准厂房和工业大厦的建设，结合目前制造业逐步迈向中高端发展、新产业新业态不断涌现、高科技高技术产业形态不断发展的趋势下，中山市高标准厂房和工业大厦引进产业应重点发展新一代信息技术产业、健康医药产业、高端装备制造产业等产业。

3.0.2 根据《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235-2021 的规定，高标准厂房的用地面积不宜小于 30 亩；根据《中山市关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》可进行分割转让的高标准厂房和工业大厦项目用地面积不小于 40 亩。属于“三旧”改造的项目用地面积不小于 10 亩。

3.0.3 根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11 号）第十五条“用地面积达到 30 亩以上的工改工项目，在行政办公和生活配套设施用地面积占比不超过 7%的前提下，允许计容建筑面积占比提高到 20%”。

3.0.5 2020 年 7 月 3 日，住房和城乡建设部联合国家发展和改革委员会、科学技术部、工业和信息化部、人力资源和社会保障部、交通运输部、水利部等十三个部门联合印发《关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》。意见提出：加快推动新一代信息技术与建筑工业化技术协同发展，在建造全过程加大建筑信息模型（BIM）、互联网、物联网、大数据、云计算、移动通信、人工智能、区块链等新技术的集成与创新应用。

3.0.6 来源于《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》中府办〔2018〕47 号。新建高标准厂房和工业大厦普遍具有模块化、标准化、通用化的特点，具有推广、实施装配式的有利条件。

3.0.8 中山市人民政府关于印发《中山市海绵城市规划建设管理办法（试行）的通知》（中府〔2021〕146 号），自 2021 年 11 月 18 日起，中山市行政区域内的建设项目（含新建、改建、扩建）在规划、设计、建设、运行维护及管理方面应按照本办法落实海绵城市建设要求，但列入各行业主管部门豁免清单的建设项目除外。豁免清单主要包括：一是项目位于地质条件不适宜进行海绵城市建设的区域；二是特殊污染源地区的建设项目；三是应急抢险项目及应急工程；四是保密项目等。

3.0.9 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021 于 2022 年 4 月 1 日开始实施。

4 厂区设计

4.1 厂区选址

4.1.1 符合法规、响应政策、落实规划是厂区选址、布局、设计的基本要求。

4.2 总平面设计

4.2.2 工业厂房生产的类型、生产的产品、行业的特点众多，无法统一、标准厂房无法一一满足各行业的需求。所以无论是自用型的或者是分割出租出售的高标准厂房和工业大厦的设计应首先进行产业定位，总图规划、布局、设计才能进行功能分区、交通流线、平面选型等设计。

4.3 道路交通

4.3.2 根据中山市自然资源局 2021 年 3 月 24 日发布的《关于明晰工业项目停车配建管控要求的通知》编写。

4.3.3 《关于支持优质工业项目落实放管服的若干政策措施》中附件 4，“工业项目停车配建管控要求一、工业项目停车配建要求。普通工业项目：配建停车位，小汽车停车位按照 0.3 个车位/100 m²计容建筑面积配建；摩托车和非机动车停车位均按 0.1 个车位/100 m²计容建筑面积配建；至少设置 1 个装卸货泊位。二、容积率大于等于 2.5 且宗地面积大于等于 20 亩的工业项目，建于地下或停车楼中的小汽车和摩托车停车位不少于应配停车位的 50%；非机动车停车位宜建于地面。三、停车楼配建要求。层高超 3.5m 不认定为停车楼，且必须配置建设上下停车楼的坡道，要求停车楼同步建设同步验收，停车楼建筑面积不计算容积率。四、不鼓励采用机械停车位。因条件限制，必须配机械式停车位的，机械式停车位不应超过应配小汽车停车位的 10%。”

4.3.10 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067 第 6.0.12 条规定“IV 类汽车库（≤50 辆，车库面积≤2000m²）设置汽车坡道困难时，可采用汽车专用升降机，且不少于 2 台，少于 25 辆时，可设一台”。

5 建筑设计

5.1 基本规定

5.1.1 从广东省各地级市调研结果显示，不同业态的生产布局所需空间差异很大。按照高通用性、经济性、标准化、模数化的原则设计有利于不同业态的生产使用。

5.1.2 高标准厂房的净高需考虑空调设备、排烟管道的高度，应满足生产工艺的使用需求，并在厂房首层及二、三层考虑满足大型和重型设备的使用净高要求。《中山市人民政府关于深入推进旧厂房改造促进高质量发展的实施意见》（中府〔2019〕65号）中规定“新建建筑首层高度不低于6m，二层及以上楼层层高不低于4.5m。”《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235-2021第5.1.3条规定“首层高度不应小于6m，二层、三层层高不应小于4.5m，四层及以上楼层层高不应小于4m”。

5.2 建筑设计

5.2.1 广东省自然资源厅《关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项》中要求，工业物业产权可按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间。

高标准厂房在平面布置设计中，每个基本单元需设满足独立使用的楼梯、电梯等以满足交通、消防安全等要求。相邻两幢厂房之间宜设置共用的货梯、货梯厅、卸货平台、设备管井等可以两个基本单元共用的设施，以提高利用效率，减低建设成本。

5.2.2 《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》（中山自然资规字〔2019〕1号/中山自然资函〔2019〕2355号）中规定：按幢分割的，每个基本单元建筑面积不得小于2000m²；按层分割的，每个基本单元建筑面积不得小于500m²。

《中山市旧厂房升级改造后工业物业分割销售（转让）操作细则（征求意见稿）》有特殊规定：分割销售部分的厂房应当符合独立通行、独立使用和消防安全要求，以幢或层为固定界线为基本单元，且幢和层的单元面积分别不小于2000m²、500m²。对因企业行业性质、特殊技术等需求，确需进行层内按间（套）分割的，由企业提供相关材料证明并经审核通过的，单元面积可放宽到不小于300m²。

5.2.3 本条引自《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021，设置供暖、空调系统的高标准厂房和工业大厦控制总窗墙面积比及屋顶透光部分面积比是控制建筑总能耗的有效方法。

5.2.4 新建高标准厂房和工业大厦可分割销售是新型厂房创新性政策，颁布，采暖和空调降温是各独立单元的个体（法人）行为，基本上是部分时间、部分空间的采暖和空调，减少单元间及楼层间的传热是节能降耗的一个重要手段，这方面现行《工业厂房节能设计统一标准》GB51245-2017 及《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021 并没相关规定。本指引首提倡该类建筑楼板和独立单元间的分隔墙宜采取保温措施，而楼板传热系数小于 $1.8\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 、墙体传热系数小于 $1.5\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 采用常规保温构造即可达到要求。

5.2.6 调研发现部分已建厂房项目，屋面会于后期投入使用加装环保设备、空调设备、太阳能光伏等设备，适当加高的女儿墙能起到美化外观立面的作用。

5.3 货运交通

5.3.1 工业园区内行使的大型货车、货柜车一般长度为 $12\text{m} \sim 15\text{m}$ ，拖挂车长度为 $18\text{m} \sim 20\text{m}$ ，车轮高度为 $1\text{m} \sim 1.3\text{m}$ 不等，若设有装卸货场地则使工业生产更便利。

5.4 消防设计

5.4.3 参照《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 版）来判断各单元厂房的火灾危险性比例及类别。火灾危险性较大的生产部分应满足其相对应耐火等级设计。

5.4.4 参照《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 版）中的第 3.3.6 条。

5.4.5 参照《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 版）中的第 3.3.5 条。

5.4.6 参照《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 版）中的第 3.3.5 条。

5.5 室内环境

5.5.6 调研发现部分已建高层厂房项目，未合理预留土建工艺排风、排气、净味、排水等井道，后期为满足生产需求，各企业自行在外墙加装形状各异的管道，影响生产效能、平面布局及立面外观。

5.6 建筑材料与构造

5.6.10 从确保建筑质量、降低建筑火灾危险性出发，参照《中山市绿色建筑设计指南》2017 版及 2021 版，提出本规定。

5.6.11 保护层厚 60mm 以上主要考虑膨胀螺栓打孔深度要求。

6 结构设计

6.1 一般规定

6.1.2 除有特殊要求的建筑外，高标准厂房和工业大厦的主体工程结构的设计使用年限和建筑结构安全等级应符合现行国家标准《工程结构通用规范》GB 55001 的有关要求。主体工程的结构设计使用年限不应少于 50 年，其安全等级不应低于二级。金属围护系统等易于替换的构件设计使用年限不应少于 25 年。

6.1.3 应按住建部【2018】37 号文“危险性较大的分部分项工程安全管理规定”注明涉及“危险性较大工程”的重点部位和环节，必要时尚应提示业主另行委托进行专项设计。

6.1.4 厂房是依据相应的使用条件、荷载设计值等进行结构设计的，在设计使用年限内，应保证建筑实际使用条件与设计条件一致，并做定期检查，进行必要的维修。当改变工业厂房用途和使用环境时，例如超载使用、生产工艺调整以及腐蚀等环境恶化等，可能影响结构的安全及使用年限。任何对在建和已建结构上的改变，均须经设计许可或技术鉴定，以保证结构在设计使用年限内的安全和使用功能。

6.2 结构体系和结构布置

6.2.2 结构设计应根据所设计房屋的高度和抗震设防烈度，综合考虑其特点和使用功能、荷载性质、材料供应、制作安装、施工条件等因素，选用竖向受力均匀、抗震和抗风性能好且又经济合理的结构体系。宜优先采用双重或多重抗力结构体系，如框架结构、少墙框架结构、框架—剪力墙结构、框架—支撑结构等。

对顶层局部抽柱后形成大空间的屋面结构，可采用实腹式钢梁、钢桁架或钢网架。屋面实腹式钢梁、钢桁架或网架结构应与下部结构整体建模与分析。

6.2.3 1 建筑平面形状宜简单、规则、对称，质量分布和刚度分布均匀，避免平面凹凸、楼板不连续，建筑竖向体形宜规则、均匀，避免错层、结构侧向刚度突变及竖向构件不连续等不规则情况。若存在上述不规则情况，应采取相应的计算分析及对薄弱部位采取可靠的加强措施。采用性能化设计时，可参照广东省标准《建筑工程混凝土结构抗震性能设计规程》DBJ/T 15-151-2019 进行。

2 实践中有些设计单位在设计钢结构多层厂房中，横向框架采用梁柱刚接，纵向

则采用次梁与柱铰接，本条明确要求此类结构应设置为双向梁柱刚接的抗侧力体系。

3 对于层高相差较大的建筑物，特别是首层较高的厂房建筑，设计人员易忽略层间刚度比，本条予以提醒设计人员，避免形成上刚下柔的严重不规则结构。

6.2.4 应根据厂房工艺条件合理布置厂房的柱网和层高。宜考虑智能机械臂、自动化机床设备的使用空间条件，框架柱、梁根据建设方的要求预留吊臂、流水吊链、吊车、吊车牛腿等构件。

6.2.7 超长混凝土结构必须从建筑设计、材料选择、施工工艺等方面全面系统地采取防裂措施。根据本地经验，当建筑物长度超过砼规表 8.1.1 条且不大于 20%时，可采用设伸缩后浇带，当建筑物长度超过砼规表 8.1.1 条且大于 20%~50%时，可采用以下方法（不少于 2 种）综合考虑。当建筑物长度超过砼规表 8.1.1 条且大 50%时，应编制防裂设计专篇和专项防裂施工方案。

1 优化混凝土配合比减少混凝土收缩或屋面设置保温隔热措施。

2 采用预应力混凝土技术。

3 提高梁、板、混凝土墙的钢筋配筋率；也可根据最不利的温度作用效应确定附加钢筋的配置。

4 楼板配置抗温度应力钢筋。温度钢筋可采用原有钢筋贯通（或部分贯通）的方式设置或采用另设温度钢筋网的方式处理。

5 增设后浇带。或采用补偿收缩混凝土，设置膨胀加强带。在工程长度很长时宜慎用膨胀加强带，工期允许时还是采用后浇带为宜，或者二者结合使用。

6 有条件时，可在适当位置设置诱导缝，以控制温度裂缝出现的部位，从而达到减轻温度应力对整体结构的影响。

7 采取措施确保梁板能保湿养护 14d 以上时，掺加具有微膨胀作用的外加剂或掺防裂纤维。

6.3 荷载与作用

6.3.2 荷载平面图应标注楼面和屋面荷载，包括恒荷载和活荷载，荷载平面图也可在建筑或结构图图中绘制标明荷载平面控制区域，以利于后续设计修改及厂房更新改造的结构安全性确认。

6.3.3 房屋使用过程中有特殊要求的工程（相关规范无具体要求或相关规范有规定，

但建设方提出更高要求时），应提请建设方出具书面的荷载要求文件并在施工图设计文件中予以说明。

6.3.6 屋面均布活荷载应含光伏系统、空调设备、环保设备等设备的荷载。高标准厂房和工业大厦的屋面设备未确定且位置可能灵活布置时，屋面活荷载不应低于《广东省高标准厂房设计规范》的要求。

6.3.8 设有较大振动设备的厂房，应考虑设备对厂房的不利影响。

6.4 地下室和基础设计

6.4.6 根据政府部门相关政策要求，应限制地下室顶板采用无梁楼盖。

根据设计经验，地下室中间层楼盖非人防区可采用平行双次梁的结构方案。人防区可采用框梁大板结构。地下室顶层楼盖，非人防区可采用平行双次梁或井字梁结构方案；人防区可采用框梁大板楼盖方案。

6.4.7.1 软土处理应结合上部结构的类型、荷载大小、地基土质状况、地下水位情况、《岩土工程勘察报告》中的地基处理建议，根据运营实际需要选择最优方案。

2 软基处理方法包括：换填垫层法、水泥土搅拌桩法、预压固结法、管桩+结构板等等；同一项目的不同部位，可根据使用效果及工期的要求，采用一种或多种的处理方法。

3 软土地区设备管道连接部位应做设计，减轻软土不均匀沉降对管道的影响。

4 地质条件复杂的厂区道路地基设计，应对高频物流厂路，重卡道路，重载堆场，高架仓储，管沟、管道、栈道、栈桥等进行地基处理。

6.4.8.1 设备机房，如锅炉房、热交换站、空调机房、风机房、调压站、水泵房、水处理机房、配电房、发电机房等房间的地面一般情况下宜设置结构板，同时应考虑设备振动对结构的不利影响。

2 当厂房首层地面设置大型或重型设备或设备有较大振动时，设备基础宜与厂房基础及主体结构脱开布置。非设备区域地面应在设计地梁和基础时预留非使用荷载，待设备安装完成后再与周边基础和地梁柔性连接，浇筑结构地面。

3 当厂房首层地面设置较多的管沟(槽)或预埋管道时，如能在设计首层架空楼板前取得相应的设计资料，则首层结构楼面体系可以考虑管沟(槽)的影响进行梁板设计。如不能取得管沟(槽)设计图纸或预计日后管沟或管道存在较大改动时，首层结构楼面体系的设计应与建设方沟通，采用适宜的地基处理措施或待管沟完成后二次浇

注结构地板。

6.5 构造要求

6.5.1 为贯彻执行国家节能环保的技术经济政策，在结构工程中积极推广应用高强钢筋，当厂房荷载较大时，鼓励采用比 HRB400 更高等级的高强钢筋。

7 配套站房

7.1 变配电所

7.1.9 当电缆夹层为“抬高”设置时，在变配电房的设备搬运门处，需设置设备装卸平台，以便于设备在安装、维护时的搬运使用。

7.2 自备柴油发电机房

7.3 消防控制室及安防监控中心

7.4 消防水池及消防水泵房

7.5 生活水泵房

7.6 工业污水处理站

7.7 工业纯水机房

7.8 空调主机房

8 给水排水

8.1 给水

8.1.14 分散式热水系统一般为设置电热水器，适用于公寓式出租型宿舍或人数较小的宿舍。集中式热水系统适用于人数较多，集中管理式宿舍。

8.2 排水

8.2.3 地质情况应结合结构专业及业主提供的地勘报告意见确定。穿越结构梁必须与结构专业共同协商后，在不影响结构主体的前提下方可实施。

8.2.9 调研发现部分定制类厂房才有设置工业废水收集及处理设施，现多数标准层厂房未设置工业废水集中处理设施，有些仅预留了生活排水设置，不满足工业废水排放的需要。废水集中收集涉及环评指标等问题，部分园区不一定有排放指标，建议处理方式多样化。

8.3 消防

9 电气

9.1 一般规定

9.1.1 《广东省高标准厂房设计规范》DBJ/T 15-235 中已有的规定，本章节不作重复叙述。

9.1.2 来源于《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021 中的第 3.3.1 条。

9.2 供配电系统

9.3 照明系统

9.4 防雷接地

9.5 火灾报警

9.6 智能化

9.6.1 在满足用户实际需求的同时，综合布线系统应具有性能余量，能适应智能化技术的迅速发展，以合理的初系统期投入，保证较长的使用寿命。

9.7 智能充电桩

9.8 网络覆盖

9.9 其它

10 暖通空调及动力

10.1 一般规定

10.2 通风

10.3 供暖及空调

10.4 防排烟

10.5 动力

11 环境保护

11.1 工业污水

11.2 工业废气

11.3 工业除尘

12 建筑信息模型 (BIM)

13 装配式建筑设计

13.1 一般规定

13.2 主体结构

13.2.3 参照国家标准《机械工业厂房结构设计规范》GB 50906-2013 中 8.1.3 条提出本要求。考虑到转换层、布置有设备的楼层、尚未确定工艺布置但楼面活荷载在 8kN/m^2 以上（含）的楼层以及平面复杂或开洞较多的楼层楼板受力的复杂性，不应采用钢筋混凝土装配整体式楼板（桁架钢筋混凝土叠合楼板、预应力空心楼板、预制预应力混凝土叠合楼板、双 T 板楼盖等）。

钢筋桁架楼承板组合楼板、压型钢板组合楼板需满足《组合楼板设计与施工规范》CECS 273:2010 规定，需要注意的是根据 2022 年 1 月 17 日《关于对广东省标准〈装配式建筑评价标准〉部分条文具体技术内容解析的通知》，在混凝土结构中采用钢筋桁架楼承板组合楼板（钢筋桁架楼承板指执行现行行业标准《钢筋桁架楼承板》JG/T 368 的金属底模楼承板。）、压型钢板组合楼板是不计广东省标准《装配式建筑评价标准》DBJ/T 15-163-2019 第 4.2.5 条中预制部品部件的范围，其水平投影面积不能计入 A1b 中（即不计入装配率）；CS 楼承板组合楼板及 CS 保温板免支模楼板需满足广东省建筑标准设计推荐性通用图集《CS 部品部件装配式建筑构造》规定。CS 楼承板需在专业工厂内采用自动化设备生产，组合底模连接件需采用钉长 30mm 以上的不锈钢（304）螺钉，需采用自动上钉设备上自攻螺钉，不应采用人工上钉。CS 保温板免支模板燃烧性能需为 A 级（A1 或 A2）。

钢筋桁架楼承板组合楼板、压型钢板组合楼板及 CS 楼承板的金属底板如考虑使用阶段受力时，需满足防锈及防火要求。

13.2.5 天面及超长建筑楼板受力较复杂，从保证工程质量出发做出本条约定。

13.3 装配式建筑用墙板

13.4 内装系统

附录 A 基本级装配式混凝土建筑适用技术方案

A.1 采用钢筋混凝土结构的高标准厂房和工业大厦一般层数在 10 层以内，结构形式一般为框架结构或框一剪结构，采用高精度模板不具备经济性，中山地区：1、抗震设防烈度为 7 度，竖向结构构件宜现浇；2、常年多风多雨且气候炎热，外墙采用外挂墙板及轻质条板技术尚未成熟，使用期间容易出现墙体渗漏等质量通病。对于基本级的装配式混凝土建筑，各方均希望能有一套经济可行、设计方便的方案，基于此，根据多方调研及中山已有多个装配式建筑项目总结，并为促进装配内装的发展，编制组提出了现阶段基本级装配式混凝土建筑实用方案，供各方使用。必须说明这并不是唯一的方案，编制组鼓励各方探索更优方案。

中山市已有装配式建筑项目总结分析表明：

除楼梯段及梯平台外，二层以上（含二层）所有楼板（含屋面板）采用装配式楼板时，水平预制构件应用比例在 80~85%（注：密肋梁楼盖不适用本方案。），因厂房一般平面较大，如采用预制 PC 楼梯时，一般要求吊装能力较高的塔吊，因此，本适用方案没有纳进。桁架钢筋混凝土叠合楼板、CS 楼承板组合楼板、预应力空心楼板、预制预应力混凝土叠合楼板、双 T 板楼盖及 CS 保温板免支模楼板应在满足本指引第 13.2.3 条规定情况下，根据现场条件及经济性选用。

电梯井墙体要求具有较高的稳定性及抗冲击性能，宜砌筑或采用现浇混凝土；洗手间周边墙体在目前技术条件下，采用轻钢龙骨式复合墙体已可解决防潮防渗漏功能；本方案预制内隔墙内如没有走管线时，也可用蒸压加气混凝土条板或轻集料混凝土墙板，此时墙体相对轻钢龙骨式复合墙体较少的造价就可达到耐火极限要求。本方案内隔墙非砌筑应用比例可判定在 80%以上，内隔墙与管线、装饰集成一体化比例可判定在 80%以上。

卫生间四侧墙体及天棚面积一般占卫生间周边六面面积之和的 85%左右。

高标准厂房和工业大厦电气、给排水和采暖管线一般走明线，实现管线分离。

执法管控类

关于印发《中山市工业厂房租赁合同示范文本》的通知

中建通〔2022〕59号

各有关单位：

为助力村镇低效工业园改造升级工作，制定了《中山市工业厂房租赁合同示范文本》，现印发给你们，请参照执行。执行中发现问题或有相关建议，请及时与市住房城乡建设局、市市场监督管理局联系。

中山市住房和城乡建设局 中山市市场监督管理局

2022年5月10日

登记备案证明编号：

合同编号：

中山市工业厂房 租赁合同示范文本

出租人：_____

承租人：_____

中山市住房和城乡建设局
中山市市场监督管理局 制定

二〇二二年五月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由中山市住房和城乡建设局、中山市市场监督管理局共同制定，适用于中山市行政区域内的工业厂房租赁。工业厂房转租、分租可参考使用本合同文本。

2. 签订本合同前，双方当事人应当出示有效身份证明，出租人应当向承租人出示工业厂房所有权证明或其他合法权属证明的原件。厂房属于共有的，应提供共有人同意出租的书面证明；厂房属于委托出租的，应提供产权人的委托授权文件；厂房属于转租的，应提供厂房所有权人同意转租的书面证明。双方当事人应将相关证明和委托授权文件的复印件作为合同的附件。

3. 合同租赁期不得超过 20 年，超过 20 年的，超过部分无效。

4. 本合同“下划线”部位的填写内容，由双方当事人协商确定，不作协定的应在“下划线”部位以划“×”的方式表示。本合同“□”中选择的内容以划“√”的方式表示选定，以划“×”的方式表示不作约定，以示删除。

5. 双方当事人填写的联系电话、证件类型、证号、通讯地址以及收付款账号等信息须真实准确，合同内容须填写清晰、无歧义。上述信息发生变化的一方应于变化后 5 日内通知对方。因上述信息有误或变化后未通知对方，导致未能有效接收有关通知文件的，相应后果由失误方自行承担。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件及附件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同及附件内容一致；在任何情况下，出租人和承租人都应当至少持有一份合同原件及附件。

7. 本合同未尽事宜，双方当事人可在文本的空白行中进行补充约定，或另行签订补充协议，补充协议作为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

中山市工业厂房租赁合同

产权人：_____

出租人（甲方）：_____

证件类型：_____证 号：_____

通讯地址：_____

收款账户：_____

联系电话：_____微信号码：_____

电子邮箱：_____

（ ☐ 委托 ☐ 法定）代理人：_____

证件类型：_____证 号：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____微信号码：_____

电子邮箱：_____

（出租人为多人时，可相应增加）

承租人（乙方）：_____

证件类型：_____证 号：_____

通讯地址：_____

付款账号：_____

联系电话：_____微信号码：_____

电子邮箱：_____

（ ☐ 委托 ☐ 法定）代理人：_____

证件类型：_____证 号：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____微信号码：_____

电子邮箱：_____

（承租人为多人时，可相应增加）

根据 《中华人民共和国民法典》 《中华人民共和国城市房地产管理法》 《广东省城镇房屋租赁条例》 《商品房屋租赁管理办法》 有关法律、法规、规章的规定，甲方和乙方本着自愿、平等、公平、诚信信用的原则，经协商一致，就房屋租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 工业厂房的情况

（一）工业厂房坐落：

中山市_____镇（区、办事处）_____路（街、巷、里）_____号（门牌）
（小区名称）_____栋_____房（产权证号：_____）（☐整租 ☐分租：部分）

（二）厂房状态：

所在建筑物地上总层数_____层，本厂房在第_____层；房屋结构：_____；厂房建筑面积_____平方米，租赁使用面积_____平方米。

（三）工业厂房权属：

本厂房的权属证明（需出示原件）为：

☐ 不动产权证

☐ 房屋所有权证

☐ 其他合法权属证明 _____

证件号为：_____

房屋产权所有人（权利人）为：_____

产权所有方式为：☐ 单独所有； ☐ 共同所有； ☐ 按份共有。

规定的厂房用途为：_____一般默认为工业，其他如仓储也符合要求_____。

当前是否设定抵押：☐ 是；☐ 否。

当前是否设定查封：☐ 是；☐ 否。

厂房抵押、查封情况（按验证结果自动生成）

☐ 合同双方已知晓该厂房已抵押，并同意各自承担相应经济和法律责任。

☐ 合同双方已知晓该厂房已查封，并同意各自承担相应经济 and 法律责任。

☐ 经验证，该房屋没有抵押、查封信息。

租赁合同生效期间，甲方抵押厂房或厂房被查封需告知乙方；甲方抵押该厂房的，应当在订立抵押合同前 30 日书面告知乙方。

第二条 租赁用途、形式及交易方式

（一）租赁用途。

本工业厂房由甲方出租给乙方作为（☐ 工业 ☐ 仓储 ☐ 科研 ☐ 其他：_____）用途使用，租赁用途按照《房屋用途分类标准》一级分类勾选或者填写，该厂房租赁用途必须保持与厂房规划用途保持一致。

（二）租赁形式。

☐ 整套出租

☐ 部分出租。出租部位为_____，使用面积为_____平方米。

出租厂房平面图详见附件一《出租厂房及出租部位平面图》，如为部分出租，须标注出租部位。

（三）交易方式。

本工业厂房租赁通过下列方式成交：

☐ 甲乙双方自行成交，无委托代理人。

☐ 甲乙委托其他代理人成交，见前述委托代理人信息。

☐ 甲乙双方委托同一房地产经纪机构成交，机构名称：_____，营业执照统一社会信用代码：_____或者组织机构代码证代码：_____经纪服务合同编号：_____，经纪人姓名_____，经纪人身份证号码：_____，办公地址_____，联系电话：_____。

☐ 其他：_____

第三条 租赁期限、租金、工业厂房租赁合同履约保证方式

（一）工业厂房租赁期限。

厂房的租赁期限为_____年_____个月，租赁时间自_____年_____月_____日起至

年____月____日止（租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效；承租公有物业单个产业用房即承租公有工业厂房租赁合同期限原则上不得少于3年）。

（二）工业厂房租金。

1. 租金标准：人民币大写_____元/（□月 □季度 □半年 □年 □其他_____），小写_____元/（□月 □季度 □半年 □年 □其他_____）。

2. 租赁合同期内，甲方不得单方上调厂房租金。

3. 租金结算方式为：

☐ 租金按月结算，乙方应在每月的第____日前结清本月租金，甲方应在收款后的____日内出具相应金额的票据（包括发票或收据）。

☐ 其他：_____。

租赁期限、租金情况：

租赁期限	____租金（人民币）	
	小写	大写
年 月 日至 年 月 日	¥	万 千 百 拾 元 角 分

4. 租金支付方式为：付款方式：（☐转账支付 ☐现金支付）（勾选保留）；

（三）工业厂房租赁合同履约保证方式（两种只能勾选其一）

☐1. 本工业厂房租赁合同履约保证方式为厂房租赁保证金，具体金额为：人民币大写元，小写_____元（约定收取厂房租赁保证金的，根据《广东省城镇房屋租赁条例》规定，甲方可收取乙方不超过三个月租金数额的保证金）

乙方应于____年__月__日前将厂房租赁保证金一次性支付给甲方，由甲方保管，甲方向乙方开具厂房租赁保证金收据。厂房租赁期满或厂房租赁合同解除时，乙方结算相关费用（包括应由乙方承担的费用以及厂房附属物品、设备设施损毁赔偿金等）并按期搬出时，甲方应同时将厂房租赁保证金（无息）返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，

甲方有权将厂房租赁保证金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实予以补足。

☐2. 本厂房租赁合同履约保证方式为厂房租赁押金。具体金额为：人民币大写元，小写_____元（约定收取押金的，押金一般不高于2个月的厂房租金）

乙方应于____年__月__日前将厂房租赁押金一次性支付给甲方，由甲方保管，甲方向乙方开具厂房租赁押金收据。厂房租赁期满或厂房租赁合同解除时，乙方结算相关费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设备设施损毁赔偿金等）并按期搬出时，甲方应同时将厂房租赁押金（无息）返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将厂房租赁押金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实予以补足。

第四条 工业厂房交付和返还

（一）交付。

甲方应于_____年__月__日前将厂房按合同约定交付给乙方。双方经交验，确认厂房建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保、安全等使用要求后，在附件二《工业厂房交付确认书》中签字盖章并移交房屋钥匙后视为交付完成。厂房交付前的水费、电费、燃气费、物业管理费等相关费用由甲方承担。

（二）返还。

租赁期满或合同解除，乙方应按照原状和《工业厂房交付确认书》返还厂房及其附属物品、设备设施，甲乙双方应对厂房和附属物品、设备设施及水电燃气使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用。乙方搬离厂房向甲方移交厂房钥匙，且经双方签订《工业厂房返还确认书》后，视为厂房返还完成。

乙方在返还厂房前，应对厂房中属于乙方的物品进行搬离，乙方返还厂房后，乙方遗留在厂房中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

第五条 其他相关费用的承担

（一）租赁期内，甲方负责支付法律、法规规定应缴纳的厂房租赁相关税费，以及：

☐水费 ☐电费 ☐燃气费 ☐网络费 ☐电话费

☐物业管理费（清洁费） ☐停车费

☐其他：_____等各项费用。

（二）乙方负责支付因使用厂房产生的：

☐水费 ☐电费 ☐燃气费 ☐网络费 ☐电话费

☐物业管理费（清洁费） ☐停车费

☐其他：_____等各项费用。

（三）本合同中未列明的与厂房有关的其他费用均由甲方承担。如一方垫付了应由另一方支付的费用，应向另一方出示相关缴费凭据，另一方应返还相应费用。

（四）乙方损害厂房所属物业管理区域公共利益或相邻关系人合法权益而支付的费用，或因不当使用厂房行为导致第三人损失而支付的费用，应由乙方承担。

第六条 工业厂房使用及安全维护、维修、拆改建

（一）租赁期内，甲方应保证厂房的建筑结构和设备设施符合规划、建筑、消防、治安、卫生、环保、安全等使用要求，对厂房公共区域的电器线路和消防设施、器材进行日常管理和维护，不得危及人身安全；定期组织消防安全知识培训和灭火逃生演练，并告知乙方消防设备器材的操作使用方法和扑救初起火灾、疏散逃生自救等消防安全常识，提醒乙方用火、用电、用气等消防安全注意事项。

租赁期内，乙方应遵守国家 and 地方的相关法律法规规定以及厂房所在工业园或物业管理区的物业管理规约，按照规定的厂房用途合理使用厂房，自觉落实消防、治安、卫生、环保等规定，包括应规范用火、用电、用气，确保消防安全，自觉参与各项消防安全培训活动和灭火逃生演练。

（二）租赁期内，甲方应定期对出租的厂房及其附属物品、设备设施进行安全检查，具体安全检查时间由甲乙双方约定，属厂房结构质量问题的正常维修养护由甲方负责，乙方应积极协助。因厂房不符合安全使用条件或延误维修造成乙方或第三方损失的，甲方负责赔偿。

（三）租赁期内，甲乙双方应共同保障厂房及其附属物品、设备设施处于适用

和安全的状态：

1. 乙方不得擅自拆改变动厂房结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

2. 若乙方需要对厂房进行室内装修或者增加设备的，必须经甲方书面同意，且甲方有权对工程进行监督。

3. 对于厂房及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗、乙方应及时通知甲方修复；或维修方案经甲方同意后，由乙方代为维修，费用由甲方承担。甲方应在接到乙方通知后的____ 日内进行维修，未及时维修或者逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。因维修厂房影响乙方使用的，应相应减少相应天数的租金或免费延长相应天数的租赁期限。

4. 因乙方不积极协助甲方对厂房的维修或者乙方使用不当或者不合理使用等其他乙方人为因素，致使厂房结构、质量及附属物品、设备设施损坏或者故障的，由乙方负责维修，并赔偿甲方的损失。

5. 对于_____等易耗品因合理使用而导致的损耗，由乙方负责维修、更换。

（四）租赁期内，因租赁关系以外的其他人为因素造成厂房结构、质量及附属设施损坏，无证据证明乙方对上述损坏有过错的，由甲方承担，甲方向侵权责任人追偿的，乙方应给予必要协助和配合；因不可抗力事件导致上述损害的，由厂房所有权人承担。

（五）租赁期内，有需要对厂房进行拆改建情形的，经甲乙双方协商一致，可对厂房拆改建有关事项及本合同进行变更或者解除。

第七条 转租

租赁期内，甲方(☐允许 ☐不允许)乙方将租赁厂房的一部分或者全部转租给第三人。乙方应当确保第三人完全遵守本合同的约定，并应当将转租情况以书面方式告知甲方。第三人对厂房造成损失的，由乙方负责赔偿甲方损失。

（一）转租的厂房租赁合同的租期，不得超过本厂房租赁合同约定租期。

(二) 转租人与受转租人对甲方承担连带责任。

(三) 转租期间，本合同变更、解除或者终止的，因转租而签订的租赁合同随之相应变更、解除或者终止。

第八条 优先承租权、优先购买权

租赁期满，甲方继续出租该厂房的，乙方在同等条件下有优先承租权，但应在租赁期满前 30 日内与甲方协商一致并签订新的租赁合同。

合同期内，甲方出售租赁厂房的，应当在出售前 3 个月书面通知乙方，乙方应当在收到甲方书面通知后 15 日内回复甲方是否愿意在同等条件下购买该厂房，逾期未回复的视为放弃对该厂房的优先购买权。

甲方在租赁合同期内出售租赁厂房的，乙方租赁合同期内继续占有使用租赁厂房的权利不受影响，合同期满后由买受人与乙方自行决定是否继续签订租赁合同。

第九条 合同解除

(一) 在合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，乙方通过向本合同填写的甲方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的，可视为本合同已解除：

1. 甲方迟延或者逾期交付厂房逾____日的；

2. 甲方交付的厂房经鉴定不符合建筑、消防、室内空气质量等方面的安全标准和要求。

3. 甲方交付的厂房严重不符合合同约定，且乙方在厂房交付后____日内提出解除合同的；

4. 甲方故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况影响乙方使用的；

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，收回厂房，甲方向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的，可视为本合同已解除：

1. 乙方不按照合同约定支付租金或者各类费用达____日或累计达____日以上

的，或者欠缴租金或各类费用超过_____元（人民币大写）的；

2. 乙方未经甲方书面同意擅自将厂房转租给第三人的；

3. 乙方未按照规定的厂房用途使用厂房、未依法依规采用正规有效方式堆放易燃易爆及危险物品（如堆放易燃易爆及危险物品为工业日常生产所必需）或利用厂房从事违法违规活动，或利用厂房损害公共利益的；

4. 乙方擅自装修、拆改变动损坏房屋结构及设施的；

（五）具备其他法定合同解除情形的，可以解除合同。

第十条 违约责任

（一）甲方责任：

1. 甲方迟延或者逾期交付厂房，除因不可抗力因素造成迟延交付者外，甲方每逾期一日按照（或具体金额由双方约定）向乙方支付违约金，逾期交付厂房的违约金计至甲方完成厂房交付之日或解除合同之日止。

2. 甲方交付的厂房严重不符合合同约定、故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或提供虚假情况影响乙方正常使用的，甲方按照（可约定当月租金的两倍金额，具体由甲乙双方约定）的标准向乙方支付违约金。

3. 甲方交付的厂房存在质量、安全等方面的问题，对乙方或者其他人造成人身或者财产损害的，应当依法支付相关赔偿金。

4. 甲方不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用厂房或者造成乙方人身、财产损害的，甲方应依法支付相关赔偿金。

5. 甲方提前收回该厂房，应至少提前 30 日通知乙方，并按照_____的标准向乙方支付违约金。

（二）乙方责任：

1. 乙方逾期支付租金，除因不可抗力造成迟延支付者外，乙方每逾期一日按照的标准向甲方支付违约金，逾期支付租金的违约金计至乙方付清租金之日止。

2. 乙方擅自将厂房转租给第三人，违反规定改变厂房用途，或利用厂房从事违法活动、损害公共利益的或者妨碍他人正常工作生活的，乙方按照_____的标

准向甲方支付违约金。

3. 乙方擅自装修、拆改变动厂房结构及设施的，未依法依规采用正规有效方式堆放易燃易爆及危险物品（如堆放易燃易爆及危险物品为工业日常生产所必需）或保管使用不当致使厂房附属物品、设备设施损坏或者故障的，乙方应恢复原状或赔偿损失，并按照_____的标准向甲方支付违约金。

4. 乙方提前退租，应至少提前 30 日通知甲方，并按照_____的标准向甲方支付违约金。

5. 乙方逾期返还厂房，每逾期一日按照_____的标准向甲方支付违约金，逾期返还厂房的违约金计至返还房屋之日止。

（三）其他情形：

1. 免责条款：因不可抗力因素，造成本工业厂房租赁合同无法继续履行的，甲乙双方互免违约责任，本工业厂房租赁合同自行解除，双方需协助做好厂房及其附属物品腾退、附属设备设施清点等后续返还交接工作。

2. 兜底条款：除上述情形以外，由甲乙双方任何一方未能履行本厂房租赁合同约定条款，构成违约的，违约方应承担违约责任，按_____的标准向守约方支付违约金。

第十一条 争议解决方法

本合同履行过程中如发生争议，甲乙双方应及时协商解决，协商不成的，约定采取如下争议解决方法（两者选其一）：

- ☐1. 提交广州仲裁委员会中山分会裁决；
- ☐2. 依法向租赁厂房所在地的人民法院起诉。

第十二条 送达条款

甲乙双方确认以本合同约定的通讯地址为双方之间书面文件往来及涉及仲裁、诉讼时仲裁机构、法院送达相关材料的送达地址，相关材料送达至上述地址即送达。一方变更地址或联系电话的，应以书面形式通知对方。

第十三条 双方补充约定的其他事项

第十四条 工业厂房租赁登记备案

双方当事人应在本合同订立后 30 日内到房屋租赁登记备案部门办理工业厂房租赁登记备案手续，办理方式为：

（一）甲乙双方自行签订租赁合同的，双方约定工业厂房租赁登记备案的办理人为：

☐甲方 ☐乙方 ☐甲、乙双方 ☐其他委托人。

厂房租赁登记备案的办理方式为：

☐在厂房所在地的租赁备案受理点备案。

☐在政府房屋租赁管理服务网络平台，如“中山住建”微信小程序办理备案。

（二）厂房租赁经营机构出租厂房，由经营机构办理房屋租赁登记备案手续。

（三）经房地产经纪机构促成签订厂房租赁合同的，可由房地产经纪机构办理房屋租赁登记备案手续。

（四）租赁合同期内，乙方符合当地政府规定的条件申请办理社会保障、税收优惠等相应公共服务时，甲方应积极予以配合。

第十五条 合同生效、变更、失效

（一）本合同共计一式 份，自甲乙双方签字或盖章之日起开始生效，其中甲方执（填写） 份，乙方执（填写） 份，提交房屋租赁合同登记备案部门备案份，附件共计 份，具体为_____

（二）本合同生效后，甲乙双方变更或者补充合同约定内容的，应签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（三）除非另有约定，本厂房租赁合同期限届满自动失效，或如合同租赁期限届满，承租人继续使用租赁厂房，出租人没有提出异议的，原厂房租赁合同继续有效，但是厂房租赁期限变为不定期。

（以下无正文）

出租人【甲方】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：

承租人【乙方】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：

附件 1

出租厂房及出租部位平面图

出租厂房及出租部位平面图

附件 2

工业厂房交付确认书

厂房坐落					
分类	名称	品牌	数量	型号	备注
厂房 电器	空调				
	冰箱				
	抽风机				
家具	沙发				
	茶几				
	餐桌/桌 椅				
物品	遥控器				
	门禁卡				

	钥匙				
	水卡				
	电卡				
分类	名称	单位	起计时间	起计底数	交纳人
各项 费用 基本 情况	水费				☐ 甲方 ☐ 乙 方
	电费				☐ 甲方 ☐ 乙 方
	燃气费				☐ 甲方 ☐ 乙 方
	网络费				☐ 甲方 ☐ 乙 方
	电话费				☐ 甲方 ☐ 乙 方
	物业管 理费（清				☐ 甲方 ☐ 乙 方

	洁费)				
	停车费				☐ 甲方 ☐ 乙 方
					☐ 甲方 ☐ 乙 方
					☐ 甲方 ☐ 乙 方

双方当事人对租赁厂房和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，双方对上述所列的厂房内设备及各项费用基本情况 ☐ 无异议/ ☐ 附以下说明：_____

_____。

出租人（甲方）

承租人（乙方）

（签字或盖章）：

（签字或盖章）：

交付日期： 年 月 日

附件 3

工业厂房返还确认书

本合同租赁期满，双方当事人对租赁厂房和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，承租人结清了其应承担的费用，出租人同意收回厂房。有关费用的承担、押金返还、厂房及其附属物品设施设备的返还 ☐ 无纠纷/ ☐ 附以下说明：_____

_____。

出租人（甲方）

承租人（乙方）

（签字或盖章）：

（签字或盖章）：

返还日期： 年 月 日

附件 4

办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书

为加强我市房屋租赁管理，规范房屋租赁行为，维护房屋租赁双方当事人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省城镇房屋租赁条例》《商品房屋租赁管理办法》等有关法律、法规、规章规定，现将办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务及有关注意事项告知如下：

一、商品房屋租赁登记备案业务当事人权利义务及有关注意事项：

（一）房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则；

（二）有下列情形之一的房屋不得出租：属于违法建筑的；不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；违反规定改变房屋使用性质的；法律、法规规定禁止出租的其他情形。

（三）房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同。房屋租赁合同的内容由当事人双方约定，一般应当包括以下内容：房屋租赁当事人的姓名（名称）和住所；房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；租金和押金数额、支付方式；租赁用途和房屋使用要求；

房屋和室内设施的安全性能；租赁期限；房屋维修责任；物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；争议解决办法和违约责任；其他约定。

（四）出租住房的，应当以原设计的房屋为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。

（五）出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋，影响承租人正常使用的，应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。

（六）承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他业主和使用人的合法权益。承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。

（七）承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意。承租人未经出租人书面同意转租的，出租人可以解除租赁合同，收回房屋并要求承租人赔偿损失。

（八）房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，

原房屋租赁合同继续有效。承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

（九）房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出手前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。

（十）房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理租赁登记备案。

（十一）办理房屋租赁登记备案，房屋租赁当事人应当提交下列材料：房屋租赁合同、房屋租赁当事人身份证明；房屋所有权证书或者其他合法权属证明；直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门规定的其他材料。房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

（十二）房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

二、城镇、工矿区房屋租赁登记业务当事人权利义务注意事项：

（一）公民、法人或者其他组织拥有产权或者经营管理权的房屋，

包括住宅、工商业用房、办公用房、仓库及其他用房可以依法出租。

（二）房屋租赁当事人应当遵循自愿、平等、互利的原则。

（三）房屋有下列情形之一的，不得出租：未取得产权或者经营管理权的；产权有争议或者产权受到限制的；不可分割的共有房屋未取得其他共有人同意的；属违章建筑的；不符合安全标准的；法律、法规禁止的。

（四）房屋租赁当事人应当签订书面租赁合同、租赁合同应当具备以下主要条款：当事人的姓名或者名称及地址；房屋的位置、面积、装修及设施；房屋用途；租赁期限；租金数额及交付方式；房屋维修责任；转租的约定；变更或者解除合同条件；违约责任；当事人约定的其他条款。

（五）有下列情形之一的，可以变更或者解除租赁合同：符合合同约定可变更或者解除合同条件的；因不可抗力致使租赁合同全部不能履行的；当事人协调一致的。因为变更或者解除租赁合同使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任的以外，应当由责任方负责赔偿。

（六）住宅承租人在租赁期内死亡的，租赁房屋的同住生前共同居住的人可以继续承租。出租人在租赁期内死亡的，其合法继承人应当继

续履行原租赁合同。

（七）租赁期限届满，租赁合同终止。原租期在一年以上，承租人需要继续承租的，应当在合同终止三个月前提出，并经出租人同意，重新签订租赁合同。

（八）签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向县以上房地产管理部门或者其派出机构进行登记。登记资料可以查阅。

（九）当事人可以委托他人代为出租或者承租房屋。受委托人应当持有授权委托书。境外当事人的委托书应当按照规定经公证或者认证。

（十）房屋租金由当事人在租赁合同中约定。出租人依照租赁合同约定向承租人收取租金。承租人按照租赁合同交付租金；违约的，应当支付违约金。

（十一）出租人可以按照租赁合同收取不超过三个月租金数额的保证金。保证金的返还方式，由当事人在合同中约定。

（十二）出租人应当按照租赁合同提供房屋；违约的，应当支付违约金，违约金不足以赔偿由此造成承租人损失的，出租人应当就不足部分进行补偿。

（十三）当事人应当按照租赁合同负责检查、维修房屋及其设施。

出租人不按照合同约定及时维修房屋，致使房屋发生破坏性事故，造成承租人财产损失或者人身伤害的，应当承担赔偿责任。承租人因使用不当，造成房屋损坏的，应当负责修缮并且支付由此产生的费用。

（十四）租赁期间，出租人或者承租人改建、扩建或者改变房屋用途或者结构的，必须经对方同意。按照规定必须经有关部门批准的，应当报请批准。

（十五）租赁期限届满而又没有重新签订租赁合同的，出租人有权按照合同约定的期限收回房屋。承租人未经出租人同意而逾期不迁出造成出租人损失的，应当承担赔偿责任。出租人可以请求房地产管理部门向承租人发出限期迁出通知书或者向人民法院提起诉讼。经人民法院判决退出所承租住宅的承租人，确无其他住宅的，其所在单位应当把其列为无房户予以安排；符合条件的承租人，可向市、县人民政府申请列为住房困难户，统筹解决。

（十六）承租人有下列行为之一的，出租人有权要求赔偿因此造成的损失，并且可以解除租赁合同：利用房屋进行非法活动的；擅自改变房屋结构或者约定用途的；擅自将房屋转租或者转借给第三人的；拖欠租金达六个月以上的。

（十七）下列人员在同等条件下，按照如下顺序对出租的房屋有优先承租权：房屋共有人；原承租人。

（十八）租赁期间，出租人转让已经出租的房屋，应当提前三个月书面通知承租人。房地产权转移，受让人应当承担原出租人的义务并且享有原出租人的权利。

（十九）房屋出租人应当依法纳税。

（二十）当事人发生争议，可以协调或者调解。当事人不愿协调、调解或者协调、调解不成的，可在依据租赁合同中的仲裁条款或者事后达成的书面仲裁协议，向房屋仲裁机构申请仲裁。当事人没有在租赁合同中订立仲裁条款，事后又没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院提起诉讼。

（二十一）经出租人同意，承租人可以将租赁房屋的一部分或者全部转租给第三人。

（二十二）转租人与受转租人应当按照本条例规定订立租赁合同，并且进行登记。

（二十三）转租的租赁合同的租期，不得超过原租赁合同的租期。但当事人另有约定的除外。

（二十四）转租的租赁合同生效后，转租人享有并承担前述规定的出租人的权利和义务，并且应当继续履行原租赁合同约定的义务；受转租人享有并且承担第三章规定的承租人的权利和义务。但当事人另有约定的除外。

（二十五）转租人与受转租人对原出租人承担连带责任。

（二十六）转租期间，原租赁合同变更、解除或者终止的，因转租而签订的租赁合同随之相应变更、解除或者终止。

其他注意事项：出租人出租给承租人承租的房屋及其附属设施设备还应符合《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《广东省消防工作若干规定》等有关消防安全要求。

专此告知。

出租人（甲方）

承租人（乙方）

（签字或盖章）：

（签字或盖章）：

签收日期： 年 月 日

签收日期： 年 月 日

附件 5

工业厂房租赁出租人承诺书

本人____（出租人姓名及身份证号码）____作为工业厂房出租人，已充分知悉《办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书》所告知的当事人权利义务及其他注意事项，了解并承诺出租给承租人____（承租人姓名及身份证号码）____的工业厂房（房产权证书编号：____）与《中山市工业厂房租赁合同》（合同编号：____）约定一致，符合《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《广东省消防工作若干规定》相关要求，无违反房屋租赁管理有关法律、法规、规章规定情形。

特此承诺！

承诺人：（出租人签名或盖章）

承诺时间：

附件 6

工业厂房租赁承租人承诺书

本人（承租人姓名及身份证号码）作为工业厂房承租人，已充分知悉《办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书》所告知的当事人权利义务及其他注意事项，了解并承诺从出租人（出租人姓名及身份证号码）承租的厂房（房产权证书编号： ）与《中山市工业厂房租赁合同》（合同编号： ）约定一致，符合《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《广东省消防工作若干规定》相关要求，无违反房屋租赁管理有关法律、法规、规章规定情形。

特此承诺！

承诺人：（承租人签名或盖章）

承诺时间：

附件 7

工业厂房租赁转租人承诺书

本人____（转租人姓名及身份证号码）____作为工业厂房转租人，已充分知悉《办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书》所告知的当事人权利义务及其他注意事项，了解并承诺转租给受转租人____（受转租人姓名及身份证号码）____承租的厂房（房产权证书编号：_____）与《中山市工业厂房租赁合同》（合同编号：_____）约定一致，符合《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《广东省消防工作若干规定》相关要求，无违反房屋租赁管理有关法律、法规、规章规定情形。

特此承诺！

承诺人：（转租人签名或盖章）

承诺时间：

附件 8

工业厂房租赁受转租人承诺书

本人（受转租人姓名及身份证号码）作为工业厂房受转租人，已充分知悉《办理房屋租赁登记备案业务当事人权利义务告知书》所告知的当事人权利义务及其他注意事项，了解并承诺从出租人（出租人姓名及身份证号码）承租的厂房（房产权证书编号： ）与《中山市工业厂房租赁合同》（合同编号： ）约定一致，符合《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《广东省消防工作若干规定》相关要求，无违反房屋租赁管理有关法律、法规、规章规定情形。

特此承诺！

承诺人：（承租人签名或盖章）

承诺时间：