潮州市湘桥区人民政府文件

潮湘府〔2024〕5号

潮州市湘桥区人民政府关于印发《潮州市湘桥区村镇工业集聚区升级改造三年行动方案（2024—2026年）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区府直属各单位，市垂直单位：

现将《潮州市湘桥区村镇工业集聚区升级改造三年行动方案（2024—2026年）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区自然资源局反映。

潮州市湘桥区人民政府

2024年6月27日

潮州市湘桥区村镇工业集聚区升级改造 三年行动方案（2024—2026年）

为深入学习贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话、重要指示批示精神，坚决打好村镇工业集聚区（以下简称“集聚区”）升级改造攻坚战，坚持制造业当家，推动产业结构转型升级，有序推进我区村镇工业集聚区升级改造，助力经济高质量发展，根据《潮州市人民政府关于印发〈潮州市村镇工业集聚区升级改造实施意见〉的通知》（潮府规〔2023〕20号）等有关文件精神，结合我区实际情况，制订本工作方案。

一、工作目标

（一）工作目标

至2026年底，通过淘汰关停一批、合并搬迁一批、功能转换一批、改造提升一批集聚区，工业用地供给能力明显增强，中小微企业用地难问题明显改善，节约集约利用水平显著提升；集聚区产业结构进一步优化，上下游产业链进一步完善，产业集聚效应进一步显现，产业发展质量和效益显著提高；能源利用效率大幅提升，主要污染物排放量进一步减少，环境质量得到有效改善；安全生产管理水平明显提升，有效防范化解安全风险，遏制重特大生产安全事故；集聚区升级改造的体制机制和配套政策体系进一步健全。

（二）工作原则

健全机制，协调联动。健全政府统筹、部门协同、市场运作、公众参与的改造机制，坚持利益激励与倒逼促改相结合，鼓励市场主体以多种形式参与，政府与市场双向发力持续推进集聚区升级改造。

聚焦产业，综合施策。以国土空间规划为依据，以产业发展规划为指引，以“工业改工业”为主攻方向，有效整合规划、土地、产业、环境保护、安全生产、财政、税收等政策，强化产业用地资源保障，促进产业转型升级。

改革创新，示范带动。复制推广顺德村级工业园改造经验，用好改革创新关键一招，努力破解推进过程中遇到的痛点难点堵点问题，形成行之有效的典型改造模式，积极打造示范园区，以点带面加速推进改造。

二、建立健全机制

区“三旧”改造工作领导小组负责统筹推进全区村镇工业集聚区升级改造工作，各镇（街）要参照成立相应的工作领导小组负责所辖区域村镇工业集聚区升级改造工作。各有关单位按职责落实相关工作和出台配套政策，具体分工如下：

（一）区自然资源局负责牵头推进全区村镇工业集聚区情况升级改造日常工作，制订项目实施操作指引，组织编制改造方案，优化审批流程，指导用地和规划调整相关工作开

展，加大违法用地和违法建设的打击力度，引导企业规范规划建设。

（二）区工业和信息化局负责牵头对全区村镇工业集聚区情况进行调整摸底，发挥全区大招商的工作机制，及时了解企业用地需求和改造意愿，牵头对企业的生产经营情况、资格条件、用地需求数量等进行核实、筛选，汇总报送区自然资源局；牵头制定产业园入园标准，明确产业准入条件、投资强度和亩均税收。

（三）区住房和城乡建设局负责建筑工程质量、消防审验工作、制订报建审批流程工作指引等。

（四）区发改局负责牵头制定产业指导目录，加快项目审批效率。

（五）区财政局负责推动资金筹措及使用。加大资金投入，引导国资公司积极参与集聚区升级改造，重点参与前期土地整备和承接园升级建设工作等。

（六）区农业农村局负责制定旧村庄改造中的“工改工”项目农村集体公开选取合作主体操作指引。指导各镇街落实强化对村（居）、集体经济组织所有的土地厂房租赁管控工作。

（七）生态环境局湘桥分局负责推进集聚区生态环境保护高标准“达标”工作等。

（八）区政务服务和数据管理局牵头会同各行政审批部

门建立集聚区升级改造审批快速通道，对于集聚区建设、改造项目相关审批事项优先办理、快速办结；简化优化审批流程，制定审批事项标准，提高审批效率。

（九）区税务局负责指导“三旧”改造相关税务政策。

（十）各镇街是辖区内集聚区升级改造项目的责任主体，负责对辖区内集聚区情况进行清理清查，组织编制改造计划、项目申报、改造提升等具体工作。负责按工信部门要求在土地供应前与申请用地主体签订项目监管协议，并对项目监管协议的履约情况进行定期或不定期核查，实行“全方位、全年限”监管机制。

三、重点工作任务

（一）全面摸清底数。各镇街要组织开展对集聚区产业发展、土地利用和用地需求等情况的调查摸底，形成综合信息数据报区工业和信息化局，并抄送区自然资源局。对符合“三旧”改造政策要求且近期有改造计划的集聚区地块，按程序申请办理“三旧”改造标图入库。[责任单位：各街道办事处、镇人民政府，区工业和信息化局、区自然资源局。完成时限：2024年7月上旬]

（二）制定改造计划。各镇街要加强与国土空间规划、产业发展的充分衔接。按照“搬迁一批、淘汰一批、提升一批”的原则，将集聚区升级改造区域分类划定为承接转移园、限期搬迁园、保留发展园。结合当地产业发展定位，明确集

聚区产业发展方向，从产业类别、投资强度、产值、税收、容积率、建筑密度等方面，会同区工业和信息化局、区自然资源局科学制定入园标准。加强优势产业链培育发展，发挥龙头项目的辐射带动作用。编制改造年度计划，建立升级改造项目库，明确升级改造面积、范围、时序和实施步骤，制定亩均工业增加值、单位工业增加值能耗等目标。[责任单位：各街道办事处、镇人民政府，区工业和信息化局、区自然资源局。完成时限：2024年7月底]

（三）完善配套政策。各有关部门要各司其职，对标重点工作，认真研究出台配套政策，规范和支持全区集聚区升级改造工作，共同推进我区改造工作取得突破性进展。[责任单位：区直各有关部门，各街道办事处、镇人民政府。完成时限：2024年9月底]

（四）大力推进改造。坚持规划引领，“一园一策”科学制定改造方案。谋划实施铁铺镇村镇工业集聚区和官塘镇工业园升级改造工作。加强对黄金塘、飞天燕片区瓷泥的综合整治，完成涉及瓷泥企业的清退转移及片区提升工作。促进土地前期筹备工作，加快湘桥区产业园、铁铺瓷泥产业转移园等承接转移园建设。[责任单位：各街道办事处、镇人民政府，区各有关部门。完成时限：2026年12月底]

（五）加大执法力度。各执法部门加强联合执法力度，铁腕清理集聚区违法违规生产经营行为。实施一案多查，既

要依法查处工业企业单位的违法行为，也要依法查处出租物业业主和村（居）的法律责任，全面查处违法行为链条，铁腕清理淘汰一批低端落后产能，压缩违法经营空间。[责任单位：区法院、区检察院、市公安局湘桥分局、区住房和城乡建设局、区工业和信息化局、区自然资源局、区城市管理和综合执法局、市生态环境局湘桥分局、区市场监督管理局、区消防救援大队、湘桥供电局、潮州粤海水务有限公司等部门]

四、主要措施

（一）全面管控产业用地。严控产业集聚区内新增经营性房地产项目开发，保证产业用地只增不减；符合条件进行升级改造的集聚区优先给予完善用地手续，涉及需保留建筑物的，按照有关规定完善用地、规划、不动产登记等手续，有序引导产业优化升级，新增产业项目须向产业集聚区内集中，入园统一管理。[责任单位：各街道办事处、镇人民政府，区工业和信息化局、区自然资源局]

（二）支持工业用地高效利用。加大高标准厂房和工业大厦建设力度，鼓励提高高标准厂房和工业大厦容积率，容积率不得低于1.6，宗地内允许配建不超过总计容建筑面积15%的生产服务、行政办公、生活服务配套设施。工业生产必需的研发、设计、检验、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的

15%。严禁在项目用地范围内，建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。[责任单位：各街道办事处、镇人民政府，区自然资源局]

（三）加大项目监管力度。加强改造项目的全流程监管，集聚区升级改造项目要在监管协议中落实改造责任，确保项目实施过程中符合改造建设要求。[责任单位：各街道办事处、镇人民政府，区工业和信息化局、区自然资源局]

（四）强化土地和厂房租赁管控力度。加强集聚区内土地、厂房的出租使用管理，严禁违法用地、违章建筑新租、转租和续租，属村集体经济组织所有的土地及厂房进行新租、转租、续租须经所在镇（街）审查。集聚区内租约到期的土地、厂房可由镇（街）依法统一接管，以加快实施改造。对纳入近期改造计划的集聚区内土地、厂房，原则上由镇（街道）统一接管或以协议租赁方式统租，租金标准根据市场进行调节，鼓励纳入政府收储或由村集体经济组织自愿申请集体建设用地转为国有建设用地实施改造。产业落后、利用低效、零星分散的集聚区用地原则上应由镇（街）组织土地整理，实现统一招商，统一经营，统一入市。[责任单位：各街道办事处、镇人民政府，区农业农村局、区自然资源局]

（五）建立集聚区升级改造资源统筹机制。加大区级及镇（街）财政资金和国资投入，释放国资撬动功能，带动社会资本投入，通过政府收储、国资运营、市场化运作等多种

模式投放集聚区升级改造。[责任单位：区发展和改革委员会、区工业和信息化局、区财政局、区自然资源局，各街道办事处、镇人民政府]

（六）构建资源高效投放机制。综合考虑规模效益、示范带动等因素，对连片规模达 100 亩及以上的拆除重建类“工改工”产业提升项目，在资源上给予重点倾斜，并安排部分资金，按照项目类型、项目进度等给予镇（街）一定的资金支持和奖励，专项用于该镇（街）集聚区升级改造投入。[责任单位：区财政局、区税务局、区自然资源局，各街道办事处、镇人民政府]

（七）推进集聚区高标准“双达标”。结合产业发展保护区规划和集聚区分类改造区域的划定，提出集聚区升级改造搬迁或整治提升建议，明晰集聚区升级改造定位；从环境保护方面，制定和完善集聚区升级改造“达标”标准，明确环保基础设施配套等要求，整体提升集聚区的环保水平；从安全生产方面，制定和完善集聚区升级改造“达标”标准，明确安全基础设施配套等要求；同步建设市政消火栓、专职消防队或微型消防站。分批、分重点开展高标准“双达标”整治，整体提升集聚区的环保和安全生产水平。同时全面建立村、镇（街）环保、安全管理机构，配置专项环保、安全管理员，落实机构人财物等，强化村、镇（街）基层环保、安全监管能力和职责。[责任单位：市生态环境局湘桥分局、

区住房和城乡建设局、区应急管理局、区财政局、区消防救援大队，各街道办事处、镇人民政府]

五、工作要求

（一）提高思想认识。各镇人民政府、街道办事处是村镇工业集聚区升级改造项目的责任主体，要清醒认识到集聚区升级改造是一场攻坚战，必须逢山开路、遇水架桥，以“工改工”为主攻方向，精心谋划组织实施，确保完成各年度工作任务。

（二）重点攻坚克难。各镇人民政府、街道办事处要坚持向存量要空间、要效益，攻坚克难推动集聚区升级改造取得新突破。要积极组织落户走访，针对性地开展政策宣传，激发企业主动参与“工改工”的热情。要坚持试点先行，及时规范提升。要积极推进已经村民代表大会表决通过、尚未实质性改造的项目，大力推动低效厂房实质性拆迁，确保项目落地落实，以点带面推动集聚区升级改造工作向纵深发展。

（三）加强沟通协作。各镇人民政府、街道办事处要加强对工作推进情况的分析、研判，加强与区有关部门的沟通衔接，及时协调解决项目实施过程中遇到的问题和困难。区有关部门要逐步完善配套政策，为集聚区升级改造项目的顺利推进提供有力政策支撑。

（四）加强信息报送。各镇人民政府、街道办事处确定

一名联系人，并于7月5日前将辖区内集聚区范围、土地利用情况和产业情况，7月25日前将辖区内集聚区改造计划书面报送区自然资源局和区工信局。区有关职能部门于2024年9月25日前将政策文件制订情况反馈给区自然资源局。

公开方式：主动公开

抄送：区委各部委办，区人大办，区政协办，区纪委办，区人武部，
区法院，区检察院，各人民团体。

潮州市湘桥区人民政府办公室

2024年6月27日印发