

广州市白云区人民政府文件

云府〔2015〕15号

广州市白云区人民政府关于进一步支持优质企业开展转型升级工作的实施意见

各镇人民政府、街道办事处，区有关部门：

为进一步加快我区优质企业转型升级，根据《广州市人民政府关于印发广州市工业转型升级攻坚战三年行动实施方案（2015—2017年）》（穗府〔2015〕14号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市进一步促进工业投资工作方案的通知》（穗府办函〔2013〕130号）、《广州市人民政府关于推动专业批发市场转型升级的实施意见》（穗府〔2014〕7号）、《广州市人民政府办公厅关于促进科技企业孵化器发展的实施意见》（穗府办〔2014〕61号）等文件的精神，结合《白云

区实施村社工业小区、专业批发市场整治改造与转型升级工作方案》（云府〔2014〕15号）出台以来的执行情况，制定本实施意见。

一、总体目标

推动本地和拟迁入我区并在我区注册的优质企业利用工业小区等历史低效用地开展转型升级项目建设，实现企业增效、村社集体增收、村居民及企业员工增利。同时，提升我区城乡环境面貌，改善安全生产、消防安全和交通安全条件。

二、适用范围

（一）改造主体：在我区注册或拟迁入我区并在我区注册的优质企业。

（二）改造用地：

1. 在村社集体土地上、历史上已建成、现状利用效率低下的村社工业小区用地；
2. 在村社集体土地上、历史上已经形成的专业市场用地；
3. 优质企业现有生产经营或周边低效用地；
4. 科技企业孵化器现有低效用地或建筑物；
5. 历史上已建成的低效集体留用地或建筑物。

三、准入条件

（一）行业准入。

1. 重点支持现代物流、“互联网+”、商贸会展、生物医药健康、装备制造、节能与新能源材料等战略性主导产业；

2. 不支持新建传统专业市场、货运仓储及高污染、高消耗、低产能、低税收或无税收等淘汰类产业。

（二）企业准入。

1. 重点支持在我区注册或拟迁入我区并在区注册的优质企业，其中：

第一类，非高新技术企业应符合：

- (1) 企业组织框架清晰、财务制度完整、守法经营、依法纳税、诚信良好、热心公益事业；
- (2) 规模以上工业企业、资质等级建筑业企业、限额以上批零住餐企业、规模以上服务业企业等“四上”企业；
- (3) 区级纳税大户。

第二类，高新技术企业应符合：

- (1) 具备有核心自主知识产权的产品、技术或服务；
- (2) 具备较强的科技成果转化能力；
- (3) 具备较好的研究开发管理水平；
- (4) 近三年的销售收入、总资产成长性良好。

2. 不支持以下类型企业：

- (1) 近三年在我区无纳税记录的企业（对外地拟迁入的优质企业，要核查其在注册地的纳税等信用记录）；
- (2) 近三年有违法用地和违法建设行为的企业；
- (3) 近三年出现重大安全生产事故、消防安全事故和劳资纠纷及受到相关重大行政、刑事处罚的企业。

（三）土地准入

1. 支持改造土地的基本条件:

(1) 地块权属清晰、无纠纷，且已按“三资”管理要求签订合法的土地出租及改造协议；

(2) 土地利用现状为建设用地且物业低效的。

2. 不支持改造土地的类型:

(1) 形成新的违法用地的；

(2) 已纳入政府征收储备计划的；

(3) 能办理合法规划和用地等手续的；

(4) 可按“三旧”改造政策进行改造的；

(5) 可纳入城中村安全隐患整治的。

四、工作制度

(一) 年度计划审查制度。由各镇街制定辖内优质企业转型升级改造项目年度计划，须报请区政府常务会议审议通过后方可执行。

(二) 具体项目审查制度。设立白云区优质企业转型升级工作联席会议制度，负责对经区政府常务会议审查通过的年度计划中所涉及的具体改造项目的审查工作。召集人为分管经济工作的副区长，副召集人为分管城市建设、城市更新和城市管理工作的副区长，成员单位由区科技工业商务和信息化、国土资源和规划、城市更新、住房和建设水务、农林、发展和改革、公安（消防大队）、城管、安全生产监管、国税、地税、市场

监管、人力资源和社会保障、环保等部门和各镇街组成。联席会议制度办公室（以下简称办公室）设在区科技工业商务和信息化局，原则上每月召开一次联席会议。

（三）具体项目联合验收制度。项目改造完成后，改造主体应按《广州市白云区人民政府办公室印发关于加强白云区临时性建筑和限额以下小型工程建设管理的实施办法的通知》（云府办〔2014〕79号）的要求组织设计、施工和监理单位进行质量验收，合格后向所属镇街提出项目工程竣工验收申请。属地镇街牵头组织相关部门开展联合验收。

（四）改造成效评价制度。项目验收合格后由区科技工业商务和信息化局牵头对改造项目的经济和社会效益进行改造后成效综合评估。主要评价指标应包括：产值（营业额）及增幅、税收、科技创新能力的提升等指标。

上述制度涉及具体的日常协调、督查督办等工作，由区科技工业商务和信息化局牵头负责。

五、工作流程

（一）年度计划工作流程。

1. 镇街牵头制定。各镇街应对辖区内（或拟迁入的）符合条件、有转型升级意愿的优质企业及项目进行全面摸查和对接，制定年度计划，具体信息应包括企业基本信息、企业改造实力及能力说明、计划项目相关说明、用地规模、建设规模、总投资额、预期产值、营业额、税收等内容。各镇街应于每年

3月底之前将年度计划和清单表格报送办公室。

2. 办公室审核。办公室会同区国土资源和规划局、区城市更新局对镇街报送的年度计划项目按准入条件进行审核及实地查勘，由办公室负责汇总审核意见并报联席会议审议。

3. 联席会议审议。召集人或副召集人召集成员单位召开联席会议，对申报企业资格和开展转型升级项目的必要性提出审议意见，并报常务会议审查。

4. 区政府常务会议审查。对联席会议审议的结果进行综合审查并审定年度计划（工作流程见附件1）。

5. 每年9月份，各镇街可根据实际情况向办公室提出申请，对当年的年度计划进行调整，调整程序与年度计划审查程序相同。

（二）具体项目工作流程。

1. 企业申报。已列入年度计划的企业作为改造主体持申请报告、改造方案等材料向属地镇街提出项目改造申请（申请资料见附件2—6，改造方案编制技术指引见附件10）。

2. 镇街提出初步意见并咨询职能部门意见。

属地镇街对改造主体提出的申请进行初步审查，重点审查申报材料的真实性和完整性，提出初步意见（附件7），并分别向区国土资源和规划局、区城市更新局、区住房和建设水务局、区农林局、区人力资源和社会保障局和区市场监督管理局咨询意见。各部门应在5个工作日内出具《白云区优质企业转

型升级项目审查意见表》（附件 8），明确是否同意项目实施，未表态的视作无意见。

3. 办公室审核。

镇街综合意见后报联席会议制度办公室审查。办公室按照行业准入、企业准入、土地准入三大标准对改造主体资格及项目可行性进行严格把关，着重审核企业的经济实力和开发资质、改造项目的业态、市场定位、策划和运营方案、预期产值（营业额）、税收和社会效益等。同时，针对不同类型的转型升级改造项目另行重点审查以下内容：

- (1) 工业小区改造类。土地单位面积经济产出要提高 50% 以上，改造项目建成后要为周边区域提供公共绿地、停车场、休闲广场等城市功能配套设施，项目规划和建筑设计要规范美观；
- (2) 专业市场改造类。改造后仍作为专业市场的，必须按照省市有关行业标准按照“四统一”的要求，综合运用电子商务、“互联网+”、会展等手段培育创意设计、总部企业基地等新兴业态，实现经营模式、管理模式和收益模式的转型升级；改造后不再作为专业市场的参照工业小区改造类审核；
- (3) 增资扩产类。预期产值（营业额）应明显提高 30% 以上，企业产能和发展潜力应明显增强；
- (4) 企业孵化器类。在孵企业的数量应增加 30% 以上，预期孵化毕业企业增长 20% 以上；
- (5) 集体留用地类。改造方案必须严格按照城乡控规实

施，土地单位面积经济产出要提高 100%以上，项目规划和建筑设计标准要达到后续办理土地和物业确权的条件。

经审核通过的转型升级改造项目，办公室将相关资料提交联席会议审议。

4. 联席会议审议。

(1) 召集人或副召集人召集成员单位按照各自职能对改造主体及改造项目相关内容进行审议；

(2) 对于经审议未通过的改造项目，退回属地镇街完善修改；

(3) 对于经审议通过的改造项目，属地镇街将改造方案向社会公示 7 天；

(4) 公示期满无异议的，办公室向企业下发批准通知及《白云区优质企业转型升级项目申请建设备案审核批准表》(附件 9)，同时将相关材料转区城市更新局备案，并抄送区发展和改革、国土资源和规划、住房和建设水务、城管、公安(消防大队)、安全生产监管等职能部门。

5. 调整改造方案。

根据项目实际情况确实需要调整改造方案的，企业可在知会土地权属单位的前提下、在办理开工手续前向属地镇街提出申请，镇街初审同意后报办公室，同一项目原则上只允许调整一次。办理要求如下：

(1) 对规划布局和主要指标均不突破原方案的微调方案，

办公室直接批准；

(2) 对调整规划布局但主要指标不突破的调整方案，办公室报联席会议审议。

(3) 对既调整规划布局又突破主要指标的，原则上不予受理。

(三) 开工审查与实施监管。

按照《广州市白云区人民政府办公室印发关于加强白云区临时性建筑和限额以下小型工程建设管理的实施办法的通知》（云府办〔2014〕79号）的要求，改造主体在取得批准通知及《白云区优质企业转型升级项目申请建设备案审核批准表》后，应向区住房和建设水务局申请办理“临小”工程开工手续，各镇街和相关职能部门应各司其职，做好项目实施的监管和服务工作。

(四) 联合验收。

属地镇街牵头按照联合验收制度组织相关部门开展联合验收，验收合格的，给予书面意见并抄送相关部门。凭验收书面意见，各部门才予配合办理有关招商、企业注册及相关经营许可等手续。

(五) 评价改造成效。

办公室牵头按照改造成效评价制度开展成效评价。

1. 两次评价均达标且项目的经济效益和社会效益良好的，区政府设立专项资金给予奖励，其中对于科技企业孵化器、高

新技术企业，区政府将按科技政策另行给予专项扶持；

2. 第一次评价未达标的，对改造主体给予黄牌警告；第二次仍不达标的，出具不支持改造或营运主体对继续经营的意见抄送有关职能部门，各部门不再继续支持其证照的延期事宜。

（六）其它说明。

对改造方式以建筑物外立面整饰为主、没有新建建筑物的项目，可以适当降低企业准入条件、简化改造方案和审查流程。

1. 适用范围：

(1) 改造方式以建筑物外立面整饰、局部拆除或环境整治为主，且不涉及新建、改建或扩建建筑物；

(2) 改造主体企业的规模未达到前述企业准入标准，但仍在项目所在镇街注册，上年度在我区纳税总额大于 10 万元，且近三年均为正增长。

2. 办理流程和要求。

(1) 各镇街单独制定此类改造项目的年度计划，经由联席会议最终批准。经批准纳入年度计划的改造项目经镇街初审并征求各职能部门意见同意后由办公室审核。对于审核通过的项目在公示无异议的前提下可直接由办公室批准，无需提交联席会议审议。

(2) 改造方案可按简化版本的要求进行编制，详见《改造方案编制技术指引》（附件 10）相关内容。

(3) 办公室在审核具体项目时，对前述“五、工作流程/

(二)具体项目工作流程/3.办公室审核”部分中针对五类转型升级改造项目提出的相关重点审查内容不作强制要求。

六、违规责任

严厉打击以转型升级为名实施的未批先建等违法建设行为，一经发现将依法依规予以查处，涉事镇街、村社、土地权属单位和企业将被列入“黑名单”管理，实行“一次性淘汰”制度。对未获得“两表一铭牌”就开工建设、未按改造方案或超过审批规模的主观上的违规行为，项目涉及的各方承担如下责任：

(一)属地镇街辖内所有申报项目全面停工整改，所有项目整改达标后统一复工。暂停受理项目所属镇街下一年度改造计划申请；

(二)将涉及的改造主体企业、法人及项目负责人列入转型升级改造工作“黑名单”，并向社会公布，取消其日后继续参与改造工作的资格；

(三)撤销违规项目已获得的批准事项，且不再受理改造主体和土地权属单位提出的改造方案调整申请。责令改造主体限期整改或拆除，逾期未落实的，属地镇街按程序组织强制拆除，并依照市区关于查控违法建设有关政策文件处理。

七、有关要求

(一)突出镇街主导作用。实行镇街党政主要领导责任制，各镇街严格按照属地作主、属地监管责任原则，成立专责工作

小组，认真组织项目申报，监督改造主体落实安全生产、消防安全和建筑安全等各项责任，并履行属地信访维稳责任。

(二) 强化部门联动。各职能部门应制定工作细则，针对项目申报各环节联合开展工作，做好企业服务，提高工作效率，形成部门合力。对未经联合验收的改造项目，各职能部门不得办理相关证照。

(三) 合理控制建筑规模。坚持以园区专业化为转型升级方向，在坚持“鼓励减量、严控增量、一案一策”原则的同时，充分考虑有利于提升经济和社会效益的合理需求。

(四) 本实施意见与《广州市白云区人民政府关于印发白云区实施村社工业小区、专业批发市场整治改造与转型升级工作方案的通知》(云府〔2014〕15号)不一致的，适用本实施意见。

- 附件：
1. 工作流程图（模板）
 2. 申请资料清单（模板）
 3. 关于××企业转型升级改造的申请书（模板）
 4. 白云区优质企业转型升级改造申请表（模板）
 5. 承诺书（模板）
 6. 关于××企业转型升级改造的确认函（模板）
 7. ××镇（街）关于××项目的初步意见（模板）
 8. 白云区优质企业转型升级项目审查意见表

(模板)

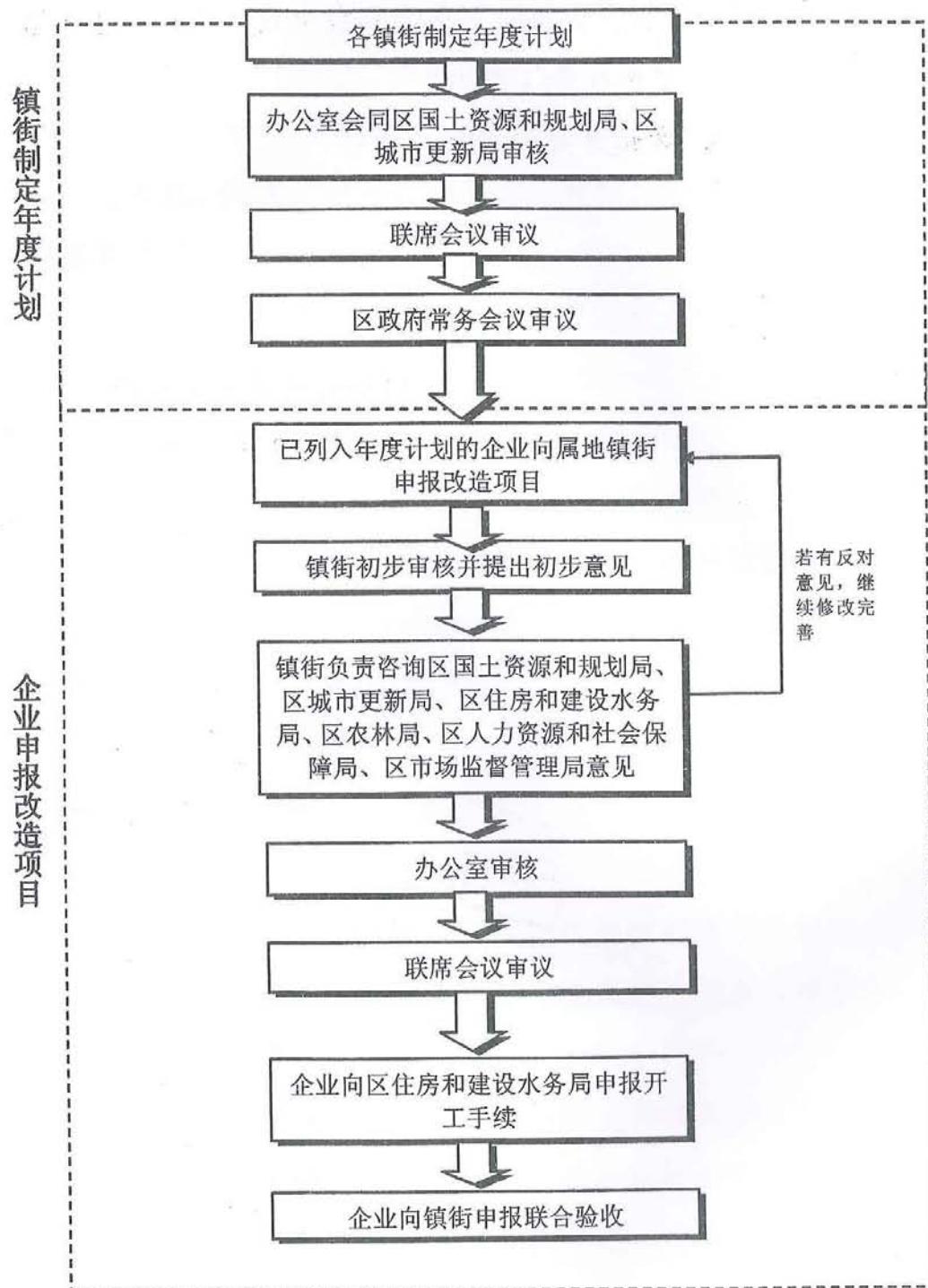
9. 白云区优质企业转型升级项目申请建设设备案审核批准表(模板)
10. 改造方案编制技术指引

广州市白云区人民政府

2015年8月24日

附件 1

工作流程图（模板）



附件 2

申请资料清单（模板）

序号	资料名称	说明	企业向镇街报送资料份数	镇街向办公室报送资料份数
1	申请书	见附件 3	原件 1	原件 1
2	申请表	见附件 4	原件 1	原件 1
3	承诺书	改造主体企业与土地权属单位共同签署承诺书，见附件 5	原件 1	原件 1
4	企业基础资料	组织机构代码证、法人代表身份证、营业执照、经审计的近三年财务报告、国（地）税务登记证、国（地）税部门出具的近 3 年纳税情况、人社部门出具的上年度员工社保缴纳情况（正式员工应 100% 缴纳社保）	复印件 1	复印件 1
5	项目证明材料	企业自有资金证明、投资和融资计划、项目团队介绍、企业成功案例及其他可说明其具备改造的经济实力和业务能力的材料	原件或复印件 1	原件或复印件 1
6	土地权属证明材料	集体土地权属证、“三旧”改造土地权属确认函等	复印件 1	复印件 1
7	集体民主程序材料	土地权属单位签署确认函（附件 6）、民主管理表决记录及结果、改造主体与权属单位签署的土地、物业的承包协议或租赁合同以及“三资”管理平台执行情况	复印件 1	复印件 1
8	项目改造方案文本	由具备城乡规划编制丙级及以上资质的规划设计单位编制，详见《改造方案编制技术指引》（附件 10），应同时提供相关 DWG 格式电子文件	原件 6	原件 3

备注：

- 原件材料应有签名和公章，复印件材料应注明“与原件一致”并加盖申请单位公章，并提供原件核对；
- 应同时提供与纸质材料完全一致的 PDF 或 JPG 格式扫描件（盖章后扫描）；
- 改造方案文本应加盖编制单位的出图章和属地镇街、土地权属单位和改造主体企业的公章。文本格式采用 A4 或 A3 页面，宋体不小于四号字；图纸格式采用 A3 图幅，比例根据实际情况确定，以符合 A3 图幅打印需要为准。

附件 3

关于××企业转型升级改造的申请书 (模板)

____镇(街):

我单位_____(企业名称),是在白云区注册的企业(是在____区注册的企业,愿意将公司迁入白云区或在白云区注册成立具有独立法人资格的公司),主要从事_____(主营范围),法人代表_____,身份证_____.现为了加快企业转型升级,提升地区经济和社会发展质量,我单位拟对位于_____(地址)的旧有物业实施转型升级改造,基本情况如下:

项目涉及土地的总用地面积_____平方米,权属单位为_____,现有建筑物____栋,建筑基底总面积_____平方米,总建筑面积_____平方米,目前主要用于_____ (用途)。

我单位拟对上述地块的主要改造意图如下:

改造后的项目定位:

主要改造方式:(外墙整治、主体结构调整、加层、局部拆除重建、全面改造等)

改造后建筑物及公建配套建筑物面积增减情况:

上述改造意图及改造方案已获得土地权属单位同意,并已履行有关法律手续。我单位承诺对提交的所有资料的真实性负责,同时承担一切因提供虚假材料所导致的法律责任。

专此申请。

改造主体(盖章):

法定代表人:

年 月 日

土地权属单位(盖章):

法定代表人:

年 月 日

附件 4

白云区优质企业转型升级改造申请表（模板）

所属镇街：

企业名称			企业注册地址			
组织机构代码		国税税务登记编号		地税税务登记编号		
改造项目地址		上一年度产值		上一年度纳税总额		
正式员工数			已缴纳社保员工数			
企业法人负责人		改造项目负责人		手机		
控股企业或上级母公司	(若没有，可填“无”)					
注册地址			组织机构代码			
土地权属单位						
负责人		职务		手机		
占地面积 (平方米)		改造前建筑面 积 (平方米)	地上		改造后建筑面 积 (平方米)	地上
			地下			地下
项目定位 (在□中打钩)	<input type="checkbox"/> 商业综合体 <input type="checkbox"/> 商务办公园区 <input type="checkbox"/> 现代化专业市场 <input type="checkbox"/> 创意产业园 <input type="checkbox"/> 科技企业孵化器 <input type="checkbox"/> 增资扩产 <input type="checkbox"/> 其它：				建设周期	
投资总额 (万元)		年产值预期 (万元)		年税收预期 (万元)		
改造主体 (盖章)	法定代表人签名：					
土地权属单位 (盖章)	法定代表人签名：					
所属镇街 (盖章)	党(工)委书记签名： 镇长(办事处主任)签名：					

备注：1.本表由项目改造主体填写，经改造主体、土地权属单位盖章确认，并由属地镇街加盖镇政府或街道办事处公章。2.各镇街应对改造主体所填内容的真实性和完整性进行认真审查。

附件 5

承 诺 书 (模 板)

_____ 镇(街):

为保证 _____ 改造项目能够顺利实施, 改造主体和土地权属单位承诺如下:

一、改造主体承诺的事项

保证在白云区注册具有独立法人资格的公司并办理税务登记, 依法经营和纳税; 保证严格按照审定通过的改造方案实施建设, 确保改造效果与改造方案一致; 保证改造过程中切实做好安全生产工作和建筑施工安全工作; 做好维护社会稳定和信访工作; 按照属地镇街要求缴纳保证金, 用于在改造过程中由于改造主体未按改造方案实施建设而产生的强制拆除违法建设以及其他违法违规行为所导致的工作费用; 承诺将改造项目纳入区招商平台, 并配合政府开展招商引资工作; 承诺改造项目投入使用一年后, 项目运营产生的各项经济指标应达到或超过经审查同意的项目方案中的预计值。

二、土地权属单位承诺的事项

保证集体民主决策程序完备; 保证土地权属、土地承租关系以及建筑物的新旧使用者之间无任何纠纷。

三、改造主体和土地权属单位共同承诺的事项

保证申报材料真实有效, 若存在与申请事实不符或因虚假资料而引发的任何纠纷, 愿意承担一切法律责任; 本次申请没有侵犯他人或组织的合法权益; 当城乡规划、建设或管理需要时, 无条件服从安排, 且只要求对改造前合法建筑部分进行补偿。

改造主体(盖章):

法定代表人签名:

年 月 日

土地权属单位(盖章):

法定代表人签名:

年 月 日

附件 6

关于××企业转型升级改造的 确认函（模板）

_____ 镇（街）：

按照国家有关法律法规，我单位确认以下事项：

一、位于_____（地址）、面积_____平方米的地块确为我单位所有（权属文件见附件）。现有建筑物_____栋，建筑基底面积_____平方米，总建筑面积_____平方米，目前主要用于_____（用途）。

二、我单位同意_____（企业名称）提出的对上述土地范围内物业的改造计划和改造方案。

三、_____（改造主体）提出的改造计划和改造方案已向_____（集体经济组织）全体成员公示，并依法经民主决策程序确认同意。

特此确认。

土地权属单位（盖章）：

法定代表人：

年 月 日

附件 7

××镇（街）关于××项目的 初步意见（模板）

区优质企业转型升级工作联席会议制度办公室：

我镇（街）收到____（改造主体和土地权属单位）关于____（项目名称）的申请，我镇（街）对该项目进行认真研究审查，审查情况如下：

一、项目审查情况

（一）改造主体为我区依法注册和纳税的法人企业，申报材料完整、真实；（对于在申报时尚未在我区注册、纳税的企业应明确注册时间或迁入时间）

（二）改造项目涉及的土地及物业的权属关系、租赁关系清晰无纠纷；

（三）土地权属单位已严格执行集体经济决策相关民主程序和“三资”管理规定；

（四）改造主体已与权属单位依法签订有效的经济合同；

（五）审查改造主体的财务状况良好，资金充裕具备开展项目改造的经济实力；

（六）改造方案科学合理，已经改造主体与权属单位共同确认，项目建成后可以按计划达到预计的经济和社会指标；

（七）对改造范围内的消防和安全生产现状情况提出评估意见；

（八）改造项目符合本区域产业发展定位；

(九) 项目改造过程中可能存在的问题与困难。

二、项目审查意见

综合评估该项目的转型升级成果预期，包括提升辖区经济发展质量、改善周边环境、消除安全隐患等方面，并明确是否支持改造主体提出的改造方案。

三、对本改造项目，本镇（街）承诺如下：

（一）坚持巡查，记录在案，确保项目按获批方案实施建设，确保安全生产、消防安全和建筑施工安全，不出现建筑安全责任事故；

（二）积极配合区建设行政主管部门开展建筑质量监督管理工作；

（三）坚持基层民主程序，确保不发生群体性上访、维稳突发事件，确保“零投诉”、“零上访”，确保社会和谐稳定。

（四）积极服务和支持项目建设，确保投入使用一年后，项目运营产生的各项经济指标达到或超过经审查同意的方案中的预期值。

（五）本镇（街）将严厉打击以各种升级改造为名的违法建设行为，若有违规行为，愿意按《实施意见》第六条进行处罚。

党（工）委书记签名：

镇长（办事处主任）签名：

镇街（盖章）

年 月 日

附件 8

白云区优质企业转型升级项目
审查意见表（模板）

企业名称			
项目名称			
负责人		联系电话	
E-MAIL		传真电话	
宗地位置		所属镇街	
投资总额		税收预计	
项目概况	经____(镇、街)初审同意，_____(改造主体)拟在位于_____(项目地址)，土地权属单位为_____, 面积为____平方米的土地内的_____(原有项目或物业名称)实施转型升级改造。预计改造周期____个月，预计开业时间为____年____月____日。 改造方案主要内容如下： 1. (土地和建筑物的权属、现状及使用情况)； 2. (改造空间格局)； 3. (改造意向、改造计划、运营计划)； 4. (投入产出及改造成效)； 5. (需要说明的其他问题)。		
职能部门意见	请各相关职能部门按照以下分工对该项目提出具体意见： 1、区国土资源和规划局负责核查土地利用现状、土地利用总体规划、城乡规划、土地及附着建筑物权属、历史用地等情况；对规划和建筑设计方案提出技术审查意见；核实土地或建筑物是否具备通过现有政策办理合法手续的条件、是否纳入近期土地储备计划； 2、区城市更新局负责核查改造项目是否纳入“三旧”改造标图建库范围（对未纳入标图建库范围但具备纳入条件的，办理补录手续）；对用地能否通过“三旧”改造政策完善历史用地手续提出意见；对可能通过其他方式进行“三旧”改造的项目予以说明； 3、区住房和建设水务局负责对项目地块是否涉及已列入近期建设计划的市政道路、轨道、桥梁、河涌等市政建设项目提出意见； 4、区农林局负责对村社履行集体经济组织民主程序和“三资”管理情况提出意见； 5、区人力资源和社会保障局负责核查上年度员工社保缴纳情况和近两年内该企业涉及社保的投诉和纠纷的处理情况； 6、区市场监督管理局负责核查企业近两年的合法经营情况。 (单位名称, 盖章) (联系人：_____, 电话：_____) ____年____月____日		

附件 9

白云区优质企业转型升级项目申请建设 备案审核批准表（模板）

档案编号：

填表日期： 年 月 日

土地权属 单位信息	单位名称			地址		
	联系人			联系电话		
改造主体 单位信息	单位名称			地址		
	联系人			联系电话		
改造前 基本情况	项目地址					
	总占地面积(m ²)			总建筑面积 (m ²)		地上
						地下
	建筑物 栋数	层 数	1		建筑功能	1
			2			2
			3			3
...				...		
改造后 基本情况	总占地面积(m ²)			总建筑面积 (m ²)		地上
						地下
	总投资 (万元)			建筑物增减量		
				建筑物 栋数	层 数	1
	2		2			
	3		3			
...		...				
负责人签名： 单位（盖章） 日期：						
区优质企 业转型升 级工作联 席会议制 度办公室 意见						

备注：

- 1.本表一式五份，由区优质企业转型升级工作联席会议制度办公室负责填写，申请单位、村、镇街、区科技工业商务和信息化局、区住房和建设水务局各存一份。
- 2.本表与区优质企业转型升级工作联席会议制度办公室出具的批准通知以及经批准的改造方案同时使用，用于办理后续开工手续。
- 3.现场必须公示总平面图、建筑物增减图。
- 4.改造主体必须按规定办理开工审批手续后方能开工建设。

附件 10

改造方案编制技术指引

为规范我区优质企业转型升级改造方案的编制工作，加强改造方案的科学性、合理性和可操作性，根据有关规范要求制定本技术指引。改造方案应包括以下主要内容：

一、改造主体

包含内容：

1. 基本情况。应包括企业名称、注册地、主营业务、财务资金状况及证明、产值（营业额）、纳税情况、社保缴纳情况、信用信誉等；
2. 人员构成。应包括组织架构、员工人数。
3. 开发经验。应包括对企业已开发成功的项目案例有关经济及社会效益的详细介绍

表现形式：文字、图片、照片等。

二、地块信息

（一）区位

包含内容：项目所在位置，与重要道路关系等。

表现形式：区位分析图、航拍图、改造范围界线图等。

（二）地块现状

包含内容：现状用地性质、改造范围用地面积、现有建筑物总建筑面积、建筑物栋数/层数/单层面积、建筑密度、建筑间距、绿地面积、停车场面积、出入口位置、建筑外观情况、安全状况、用途等。

表现形式：1. 列表、现场照片；2. 航拍图。应使用规划部门或市规划勘测院等专业部门提供的最新版本，叠加项目范围、村界；3. 现状建筑平面图。应标明建筑层数、功能，绿地、停车场、道路、出入口、四至、河流、山体等地貌。4. 建筑物建筑面积应与国土部门“二调”（2013 年修测）数据核对。

（三）土地权属和规划情况

包含内容：

1. 土地所有权（土地所属村社，以村集体土地所有权证为准，部分村可以明确到社一级权属）；
2. 历史审批情况（列明土地的规划、国土审批和许可情况）；
3. 改造范围图（附广州及西安坐标系）；
4. 土地利用规划
5. 现行控规情况
6. 所在地块商业网点规划

表现形式：土地权证、有关许可证、文件的扫描件；图、照片、表格等。

（四）经营情况

包含内容：业态发展状况，项目地块在上一年的产值（营业额、销售额）、税收、租金、村集体收入等情况；经营存在的主要问题。

表现形式：文字表述，配合列表说明。若曾接受过有关行政处罚（处理），应附对应材料。

三、项目可行性分析

包含内容：

1. 投资必要性：主要根据市场调查及预测的结果，以及有关的产业政策等因素，论证项目投资建设的必要性；
2. 技术的可行性：主要从项目实施的技术角度，合理设计技术方案，并进行比选和评价；
3. 财务的可行性：主要从项目及投资者的角度，设计合理财务方案，从企业理财的角度进行资本预算，评价项目的财务盈利能力，进行投资决策，并评价股东投资收益、现金流量计划及债务清偿能力；
4. 组织的可行性：制定合理的项目实施进度计划、设计合理组织机构、选择经验丰富的管理人员、建立良好的协作关系、制定合适的培训计划等，保证项目顺利执行；
5. 经济的可行性：衡量项目的价值，评价项目在实现区域经济发展目标、有效配置经济资源、增加供应、创造就业等方面的效果。
6. 社会可行性：分析项目对社会的影响，包括方针政策、经济结构、改善环境、提高人民生活品质等；
7. 风险因素控制的可行性：对项目的市场风险、技术风险、财务风险、组织风险、法律风险、经济及社会风险等因素进行评价，制定规避风险的对策，为项目全过程的风险管理提供依据；
8. 开发及运营团队：项目负责人、项目经办人员、运营团队介绍。

表现形式：文字表述、图表等

四、改造方案

(一) 发展条件分析

包含内容：

1. 地理条件，项目区位在白云区范围和镇街范围内的优劣势分析；
2. 产业条件，周边产业分布情况，对项目产业定位的影响；
3. 消费条件，分析周边居民点、工业园等区域的消费水平、消费习惯。

表现形式：文字表述、数据图表、照片等

(二) 市场研究

包含内容：问卷调查、市场供求预测、竞争力分析、价格分析、市场细分、营销策略论证、风险因素及对策等。

表现形式：文字表述、图表等。

(三) 项目定位

包含内容：

1. 发展目标（经济方面、社会方面、环境方面等）；
2. 功能定位（明确具体的项目业态、辐射范围与功能设置）。

表现形式：文字表述、图表、照片等。

(四) 改造策略

包含内容：

1. 产业发展策略（结合区域产业发展要求，确定项目产业转型升级方向，按照改造主体市场化的要求确定改造主体）；
2. 项目运营策略（按照物业经营产业化、物业管理专业化的要求提出招商对象、经营预期效果，市场运营思路等。应列出有合作意向的主要入驻企业名单，以及预期经济效益）；

3. 空间改造策略（建筑物增减与空间梳理的思路，绿化环境、建筑立面、配套设施等整治思路）。
表现形式：文字表述、图表、照片等。

（五）空间布局

包含内容：

1. 功能分区（确定项目功能分区范围）；
2. 空间设计（明确建筑立面改造、建筑功能转变、建筑功能布局、环境改造等各方面的具体措施，提出保留、拆除、新增的建筑面积数据，形成建筑物增减总平面图、总平面规划图、各层使用功能布局图等主要图纸）；
3. 交通组织（人流、车流、消防通道、出入口等交通组织形式）；
4. 景观组织（主要明确重要景观界面的建筑设计风格、标志物设置、开放空间设计示意、绿地营造示意等）；
5. 改造效果（以“改造前”—>“改造后”的图片或室内外效果图对比形式反映改造效果，最好形成同一栋建筑物、同一个视角的室内外改造前后对比效果）。

表现形式：功能分区示意图、建筑物增减总平面图、总平面规划图、交通组织示意图、改造前的照片、改造后的效果图。

（六）改造成效

包含内容：应列出改造前后经济效益、社会效益的对比情况。经济效益对比情况包括物业用途、入驻企业类型和规模、典型企业代表、产值（营业额、销售额）、税收贡献、物业租金、村集体收入等方面的变化；社会效益对比情况包括从业人群、环境、消防安全生产、配套设施等方面的变化。应对项目转型升级提出综合评价意见。

表现形式：表格、文字表述

五、附图：

改造方案必须包括以下 6 张附图，集中排版在文本最后。根据项目的实际需要，可自行增加其它相关图纸。

1. 项目区位图
2. 现状影像图（*城规图、土规图）
3. 现有建筑平面图
4. 建筑物增减总平面图
5. 改造前后总平面规划图（*建筑物各层功能布局图）
6. 改造总体效果图

六、简化版本

对改造方式以建筑物外立面整饰、局部拆除或环境整治为主，且不涉及新建、改建或扩建建筑物的改造项目，编制的改造方案无需提供本技术指引中的“三、项目可行性分析”部分和“四、改造方案”中的（一）至（四）部分。

公开方式：依申请公开

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委办。

广州市白云区人民政府办公室

2015年8月24日印发