

佛府〔2011〕1号

关于通过“三旧”改造促进工业 提升发展的若干意见

各区人民政府，市有关单位：

为贯彻《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020）》提出的“科学发展、先行先试”精神，推进我市“四化融合、智慧佛山”发展战略，破解制约我市工业发展的土地瓶颈，提升工业优势地位，特制定本意见。

一、适用范围

将纳入“三旧”（旧厂房、旧村居、旧城镇）改造中的旧厂房进行改造，用于发展符合城市发展总体规划、土地利用总体规划和产业发展政策的制造业，以及科技研发、工业设计、孵化器、科技信息服务、动漫制作、工业服务外包等工业项目，且用地面积达到15亩及以上，工业厂房工程造价（不含地价）达到2000

元/平方米及以上，容积率达到 1.5 及以上，竣工验收合格后，方可享受本意见中的优惠政策。

二、加强规划调控

（一）各区 “三旧” 改造中，旧厂房改造要优先用于发展工业，其中禅城区旧厂房改造用于发展工业的面积不低于40%，其余区不低于60%。根据规划或其他实际原因某些地块不适宜发展工业的，由各区在辖区范围内进行整合和调剂，但必须确保不低于上述比例。

（二）旧厂房用地转变功能用于开发建设商品住宅的，土地出让总价款分成比例由现行土地权属人和政府4: 6调整为3: 7。

三、鼓励提供土地

（一）凡旧厂房改造用于发展工业的，自工业厂房竣工验收合格起10年内，前5年按入驻企业对市、区级财政收入（不含非税收入）增量部分的50%，分财政预算年度对土地权属人给予奖励，后5年按25%给予奖励。并分别按以下第（二）、（三）、（四）条给予奖励。

（二）土地权属人将旧厂房自行改造或将旧厂房用地转让给投资者改造用于发展工业的，对土地权属人给予2万元/亩的一次性奖励。

（三）土地权属人将土地使用权出租给投资者改造用于发展工业的，对土地权属人给予一次性奖励：租赁年限达到20年以上（含20年）30年以下的，奖励1万元/亩；达到30年以上（含30

年)40年以下的,奖励2万元/亩;达到40年以上(含40年)的,奖励3万元/亩。单个项目最高奖励不超过1000万元。

(四)土地权属人以土地使用权作价,与其他实力雄厚的投资者以联营、重组等方式联合开发用于发展工业的,对土地权属人给予2万元/亩的一次性奖励。联合开发工业厂房工程造价(不含地价)达到一定数额的,对投资者给予一次性奖励:达到3亿元以上(含3亿元)5亿元以下的,按工业厂房工程造价(不含地价)的0.5%奖励;达到5亿元以上(含5亿元)的,按工业厂房工程造价(不含地价)的1%奖励,单个项目最高奖励不超过1000万元。

四、鼓励集约开发

(一)连片开发宗地两块及以上的,对土地权属人给予一次性奖励:整合后总用地面积达到30亩的,奖励50万元;以后每增加1亩,在此基础上按1万元/亩给予奖励,单个项目最高奖励不超过500万元。整合土地发生收购、转让,涉及补缴土地出让金的,对土地权属人按不超过所缴土地出让金的60%给予奖励;涉及年限调整的,补缴土地出让金后,按不超过所缴土地出让金的30%给予奖励。

(二)提高工业厂房容积率的,对投资者给予一次性奖励:容积率达到2.5及以上的,按建筑面积给予10元/平方米的奖励,单个项目最高奖励不超过500万元;容积率达到4及以上的,按建筑面积给予15元/平方米的奖励,单个项目最高奖励不超过1000

万元。

五、鼓励投资开发

（一）旧厂房改造仍用于发展工业的，按所缴城市基础设施配套费（村镇基础设施配套费）的30%对工业厂房投资者给予奖励。

（二）纳入旧厂房改造的国有划拨工业用地转让后仍用于发展工业的，按不超过所缴土地出让金的60%对工业厂房投资者给予奖励。

（三）符合手续的集体建设用地转为国有划拨工业用地用于发展工业的，按转为国有土地时所缴市、区级行政类收费地方留成部分对工业厂房投资者给予奖励。

（四）旧厂房改造后容积率达到2及以上的，工业生产使用的部分可自用、出租和分拆出售，出售时企业可单独办理房产证；与工业生产密切相关的配套设施用地视同工业用地，但不得单独分割登记、分拆转让。

六、鼓励企业入驻

（一）对工业厂房竣工验收合格起2年内入驻的企业，根据其创税、创新能力大小，对其第1年按租用面积给予不高于10元/平方米的租金补贴。

（二）供电、供水、供气等部门对入驻企业按工业类向单个企业办理收费手续。

七、其他

（一）凡享受本意见优惠的工业厂房，原则上不能转变功能，若因需要经申请批准转变功能的，须补缴和返还全部优惠所得。

（二）本意见所需奖励资金由市、区级财政设立专项资金支付，按市、区 2:8 的比例安排。

（三）各区根据本意见制定实施细则，市各有关部门按照各自职能加强指导和监管。本意见从 2011 年 1 月 1 日起实施，暂执行至 2013 年 12 月 31 日止。之前市政府文件与本意见有冲突的，以本意见为准。

（四）“三旧”改造中的旧村居、旧城镇改造为工业厂房的，各区可参照本意见执行。

（五）本意见由市政府解释。

二〇一一年一月一日

主题词：经济管理 “三旧”改造△ 工业 意见

佛山市人民政府办公室秘书科

2011 年 1 月 1 日印发
