

中山市自然资源局

中山自然资函〔2023〕183号

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

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

中山市自然资源局

2023年3月6日

（联系人：冯妍，联系电话：88268906）

公开方式：主动公开

抄送：市委组织部，市委宣传部，市委政法委，市委政研室（改革办），市发展改革局，市科技局，市工业和信息化局，市公安局，市司法局，市民政局，市财政局，市人力资源社会保障局，市生态环境局，市住房城乡建设局，市交通运输局，市水务局，市农业农村局，市商务局，市市场监管局，市应急管理局，市审计局，市国资委，市城管和执法局，市政务服务数据管理局，市投资促进局，市税务局，市中级人民法院，市第一法院，市第二法院，市检察院，市第一市区检察院，市第二市区检察院，市总工会，团市委，市妇联，市工商联，市消防救援支队，中山供电局，中汇集团，市工改办。