

揭阳市人民政府关于推进“工改工” 促进产业高质量发展的实施意见

（征求意见稿）

为大力推进“工改工”，保障产业发展空间，提高土地节约集约利用水平，助力揭阳市高质量发展，根据《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279号）、《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）等文件精神，结合本市实际，制定本意见。

一、适用范围

“工改工”是指依据国土空间规划保留现状工业、仓储、物流用地（以下称工业产业用地）性质进行提质升级改造，包括但不限于低效工业产业用地再开发、村镇工业集聚区升级改造等。

低效工业产业用地是指布局散乱、设施落后、利用粗放，围多建少、功能不合理、建（构）筑危旧、产业落后，停建停产、仍有较大调整利用空间，且权属清晰的存量工业产业用地。

村镇工业集聚区是指使用农村集体土地（一般是农村集体土地，或由农村集体经济组织掌控的国有土地）建设的成片村镇工业园区或工业产业用地连片区域，现状为工业产业用地，一般面积在2公顷以上。

符合“三旧”改造标图建库等要求的低效工业产业用地和村镇工业集聚区，可按照“三旧”改造政策实施“工改工”。

二、工作原则

（一）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，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，促进低效用地升级改造、产业转型升级。

（二）健全机制，协调联动。健全政府引导、市场运作、规划统筹、政策支撑、法治保障的工作机制。鼓励市场主体多形式参与，通过利益激励与倒逼促改双向发力，激活市场主体改造动力，加快推进“工改工”工作。

（三）改革创新，示范带动。坚持问题导向，运用系统改革思维，加快构建开放型、综合性、多元化的政策体系，积极打造试点示范园区，形成行之有效、可复制的改造模式，以点带面加速推进改造。

三、工作目标

以传统产业转型升级为抓手，全面深入开展现状低效利用工业产业用地的清查和认定；叠加运用“三旧”改造等政策，解决工业区散、乱、差、隐患突出、低效利用等问题；鼓励建设工业标准厂房，促进低效工业产业用地再开发；推动小微企业向工业园区集聚，实现土地资源盘整、产业空间再造、环境质量提升、

附件

安全生产达标、城市高质量发展目标。

四、职责分工

(一) 各行政区人民政府是“工改工”的第一责任主体，负责审批年度实施计划和改造方案，制定“工改工”实施细则、财政奖补措施及标准和投入产出有关指标，组织拟订并签订项目《监管协议》等。负责组织开展低效工业产业用地、村镇工业集聚区基础数据调查、项目建设、改造方案编制等相关工作，做好项目全流程监管。

各功能区管委会是“工改工”的责任主体，负责区域范围内数据摸查、项目策划等前期工作和项目建设具体工作的推进、落实、监管等。负责组织年度实施计划和改造方案的前期工作，组织拟订并签订涉及功能区范围的项目《监管协议》。

(二) 发改部门负责制定“工改工”的产业指导目录，提供产业政策指导，制定产业发展规划，出具“工改工”项目产业发展规划符合情况意见。

(三) 工信部门负责制定园区发展规划、企业准入标准，出具“工改工”项目产业准入意见，用足用好包括企业技术改造、小升规、标准厂房奖补等财政奖补措施，开展奖补资金项目审核入库、预算编制、资金下达等工作。

(四) 司法行政部门负责对“工改工”实施意见及其配套政策等规范性文件进行合法性审查。

(五) 财政部门负责建立资金统筹机制，完善土地出让收入分配使用政策，落实“工改工”财政奖补资金，审核专项资金安排计划的合规性，开展资金的监督检查和绩效评价等工作。

(六) 自然资源部门负责制订“工改工”实施意见，划定工业用地控制线，开展“工改工”涉及的国土空间规划编制或修改，制定“工改工”工作流程及自然资源有关政策与措施指引。组织编制改造方案，负责标图建库、用地报批、土地供应、确权登记等有关工作。

(七) 生态部门、应急部门负责推进“工改工”环境保护、安全生产高标准“双达标”。

(八) 住建部门负责出具“工改工”项目消防和房屋安全意见，落实项目消防和房屋安全审查、备案、施工质量安全监管等工作。负责做好“工改工”过程中历史建筑保护工作。

(九) 农业农村部门负责指导农村集体经济组织做好资产管理，指导落实农村集体经济组织对其所有“工改工”的厂房流转工作。

(十) 文化广电旅游体育部门负责落实“工改工”过程中文物保护相关工作。

(十一) 国资部门负责引导所监管国有企业盘活存量土地实施“工改工”，积极参与土地整理、产业园区升级改造、标准厂房建设等工作。

附件

(十二) 城市管理综合执法部门负责“工改工”涉及违法建设治理，负责古树名木、园林绿化等城市管理有关工作。

(十三) 招商部门负责统筹协调“工改工”项目招商引资。

(十四) 税务部门负责落实“工改工”税收优惠政策。

(十五) 金融工作部门负责制定金融支持政策，采取多种手段拓展改造项目融资渠道。

科技、公安、人力资源和社会保障、交通运输、市场监管、消防、卫生健康等部门在各自职责范围内做好“工改工”倒逼促改和实施监管等工作。

五、用地管理

(一) 降低“工改工”入库门槛

2009年12月31日前已建设使用，规划用途为工业，且确需实施升级改造的现状工业产业用地，可按规定纳入“三旧”改造标图建库范围，不受上盖物占地比例限制。上述用地无合法用地手续的，可按照“三旧”改造政策完善用地手续，但在土地有偿使用合同中必须明确约定将工业用地改变为其他经营性用途的，由政府无偿收回土地使用权。

(二) 提高土地集约节约利用

1. “工改工”项目改造后容积率原则上不低于2.0（除生产工艺、改造条件、地块形态有特殊要求的项目外，下同）；用于引入符合我市优先或重点发展产业及新兴产业的，改造后容积率

原则上不低于3.0。

2. 项目宗地内允许配建不超过总计容建筑面积15%的行政办公及生活服务设施，工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且计容建筑面积不超过总计容建筑面积的15%。

3. 行政办公及生活服务配套设施独立占地建设的，其用地面积不超过总用地面积的7%。同一土地使用权人相邻多宗国有工业产业用地可统一规划布局、适度集中建设行政办公及生活服务等配套设施。

（三）土地供应

1. 国有建设用地使用权的供应

对纳入“三旧”改造范围的“工改工”项目（含“三地”）用地的使用权，除属于政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体。对由政府收储的其他工改工项目应通过招拍挂的方式公开出让。

2. 集体建设用地的供应

保留集体所有权性质的“工改工”项目用地，首次确权登记的，由市、县人民政府审批后，自然资源部门出具用地批复文件给农村集体经济组织。集体土地使用权出租、转租，经依法表决通过后，应当通过农村集体资产交易平台公开交易。

3. 标准厂房用地的供应

附件

鼓励将标准厂房用地划拨或协议出让给县（市、区）工业和信息化主管部门或开发区（产业园区）管委会，用于在开发区（产业园区）范围内建设只租不售的标准厂房，采取此方式供应工业用地的面积不超过本行政区域当年度计划供应工业用地总面积的10%，土地供应结果报省自然资源厅备案。

（四）地价优惠措施

1.提高容积率

依法取得的工业产业用地改造后提高容积率但不改变土地用途、不延长土地使用年限的，不再增缴土地价款。

2.延长土地使用年限

“工改工”项目原始出让年限不足50年，并符合续期使用条件的，土地使用权人可申请延长土地使用年限至50年。仅延长土地使用年限的项目，应缴纳的土地出让价款按延长年限后土地市场评估价和剩余年限土地市场评估价的差额计算。计算公式为：
应缴地价款=延长年限后土地市场评估价-剩余年限土地市场评估价。

符合“三旧”改造政策的“工改工”项目用地，可重新确定土地使用年限。土地出让价款按重新确定年限后土地市场评估价和剩余年限土地市场评估价差额的50%计收。计算公式为：
应缴地价款=（延长年限后土地市场评估价-剩余年限土地市场评估价）×50%。

3.完善历史用地征收手续

按照“三旧”改造政策完善历史用地征收手续，以协议出让方式供地的，应缴纳的土地出让价款按新规划条件下的土地市场评估价的30%计收。计算公式为：应缴地价款=新规划条件下的土地市场评估价×30%。

4.集体建设用地转国有建设用地

农村集体经济组织申请将“工改工”范围内符合“三旧”改造政策的集体建设用地转为国有建设用地，以协议出让方式供地的，土地价款按新规划条件下土地市场评估价的30%计收。计算公式为：应缴地价款=新规划条件下土地市场评估价×30%。

5.划拨转出让

原划拨的国有土地使用权补办出让手续应缴纳的土地出让价款按公开出让土地市场评估价和国有划拨土地市场评估价的差额计算应缴地价款。计算公式为：应缴地价款=公开出让土地市场评估价-国有划拨土地市场评估价。

符合“三旧”改造政策的，按公开出让土地市场评估价和国有划拨土地市场评估价差额的40%计收。计算公式为：应缴地价款=（公开出让土地市场评估价-国有划拨土地市场评估价）×40%。

6.过渡期政策

鼓励工业产业用地原址升级改造。传统工业企业转为先进制

附件

造业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，经市、县人民政府批准，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期支持政策以5年为限，5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型及市场价，以协议方式办理。

六、支持政策

（一）支持完善历史用地手续

支持历史用地完善转用、征收手续，解决历史用地遗留问题。对土地界址、地类、面积清楚，土地权属无争议，已纳入“三旧”改造标图建库范围内，符合相关规划，用地行为发生在1987年1月1日至2009年12月31日之间，没有合法用地手续且已实际使用，并且拟采取拆除重建、加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施等方式改造的建设用地，按用地发生时的法律政策规定落实处理（处罚）后，可按现状建设用地地类完善建设用地手续。对涉及完善集体土地征收手续的，除满足前述条件外，还须在规定期限前与农村集体经济组织、农户签订征地补偿安置协议并已经落实，未因征地补偿安置产生纠纷，并已按照要求落实听证程序和办理社保审核。

完善历史用地手续必须和改造利用相挂钩，严禁只完善用地手续不改造。

（二）支持各类主体多形式参与改造

对符合“三旧”改造政策的“工改工”项目，各类主体可按以下路径参与改造。

1.无合法征地手续或手续不完善，实际已实施征地（2009年12月31日前已签订征地协议）的历史用地，按照用地发生时的土地管理法律、法规及政策规定落实处理（处罚）并完善征收手续后，以土地权利人作为改造主体；签订征地协议后发生转让行为的，可按照用地发生时的土地管理法律政策落实处理（处罚）并完善征收手续后，以受让人作为改造主体。

2.农村集体经济组织与其他个人或单位签订集体建设用地使用权出让、出租合同，将土地流转给其他个人或单位使用的，一般情况下应当以原农村集体经济组织为改造主体。

经农村集体经济组织表决同意，且土地流转期限符合相关法律、法规、规章要求的，在土地流转期限内可由农村集体建设用地的受让人、承租人作为改造主体，但相应的集体建设用地的受让人、承租人的改造权利也受到限制，只能在流转合同赋予的权限范围内实施改造。

土地仍保留集体性质，不能直接办理完善土地征收手续；需要办理征收手续的，需由农村集体经济组织提出“集转国”申请，经批准转为国有后，村集体可通过农村集体资产交易平台公开方式选择合作改造主体，原集体建设用地的受让人、承租人可通过参与竞价或招标获取改造用地的使用权。

3.土地所有权人通过公开交易方式确定改造主体，改造主体

附件

负责清租、拆迁补偿和土地整理等工作，土地在达到供应条件后，与改造主体签订土地出让合同。其中涉及集体土地的，可以农村集体经济组织名义申请将集体建设用地转为国有建设用地并完善相关用地手续，再由政府依法协议出让给改造主体，改造主体按规划实施建设。

（三）支持用地指标和规模

落实省市重点项目和重点产业项目的，由市级保障新增建设用地指标，其他“工改工”项目涉及使用新增建设用地的，结合全市年度土地利用计划统筹支持，纳入村镇工业集聚区范围内的项目用地指标应保尽保。急需建设且存在建设用地规模缺口的，可申请使用市级预留规模。

支持其他“三旧”用地复垦产生的建设用地规模和指标优先有偿转让给“工改工”连片改造项目。

（四）支持整体连片改造

在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许“工改工”项目中符合“三旧”标图建库的用地之间，或与其他存量建设用地进行空间位置互换，或通过整合“三地”，实现用地整体连片改造、高效利用。

（五）支持国有企业参与

鼓励国有企业参与重点区域的连片“工改工”项目，通过与镇街、农村集体经济组织、土地权利人、产业投资机构、建设运

营机构、“三旧”改造或产业投资基金等进行市场化合作，增强招商融资能力，打造“工改工”优质示范点。

（六）支持政府补位征收（收回）

发挥政府补位作用。对于市场主导的拆除重建类“工改工”项目，市场主体已征得规定比例的原权利主体同意，但项目仍难以推进，在政府规定的期限内无法与所有原权利主体达成搬迁补偿协议的，该市场主体可申请将项目转为由政府主导的方式推进。政府确定有必要继续推进的，市、县级人民政府可在现有工作基础上继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的市场主体前期投入费用予以合理补偿。

（七）支持微改造

1. 定义。微改造是指维持现状建设格局基本不变的基础上，采取改建扩建加建、局部拆建、完善公建配套设施等方式实施的改造。

2. 适用范围。应同时满足以下条件：符合土地政策和国土空间详细规划；符合我市产业规划；土地、建筑物权属无争议；不涉及近期重点项目、市政道路项目用地及政府近期土地储备计划；原则上实施改造的总建筑面积占原有总建筑面积的比例不低于5%、不超过15%，且改造工程概算不少于100万元（不含土地出让金、技术改造资金）。

3. 改造要求。改造后容积率不低于本意见第五条第（二）款

附件

的要求；改造涉及完善历史用地手续的，应符合省、市“三旧”改造政策的要求；拟保留建筑必须符合消防和房屋安全的要求；需办理产权登记且涉及违法建设的，落实违法建设处理意见后，方可按照相关规定申请办理产权登记。

4. 严格监管。改造后产出效率、总产值、税收、节能环保、安全生产等应达到《监管协议》预定指标的要求，并严格按照第七条第（二）款的要求进行履约监管。

微改造项目改造方案审批后，各相关职能部门应加强对项目的政策支持与指引，优化规划、用地、建设、消防、施工验收、商事登记等行政审批手续办理流程，提高审批效率。

（八）支持产权登记及分割转让

1. 试行预告登记转让

开发投资未完成出让合同约定开发投资总额25%的国有工业项目用地，涉及转让建设用地使用权的，可以先签订转让合同，办理不动产预告登记，待开发投资总额达到法定要求时，再依法办理不动产转移登记。

2. 工业物业产权登记及分割转让

允许工业物业产权按幢、层等固定界线为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）办理不动产分割登记，用于引进产业链合作伙伴的产业项目，受让方须为经依法注册登记且为转让方的产业链合作伙伴企业。已确权登记的工业物业产权进行分

割和分割转让不动产登记，参照前述执行。

分割转让后原权利人自留的工业、仓储或物流功能的建筑面积占分割转让前工业、仓储或物流功能确权登记的建筑面积比例不得低于40%，不得再扩建非生产性用房。受让后的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起5年内不得再次转让。高标准厂房和工业大厦的分割转让可不受本条限制。

3.配套用房产权登记及分割转让

工业物业建筑区内的办公、生活服务配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让、抵押。

（九）支持财政奖励与税收优惠

1.政府主导模式下土地征收（收回）奖补

项目范围内用地整体可适用“三旧”改造政策的，在保障各方权益的基础上，经原土地权属人同意，可申请采用政府挂账收储模式进行改造，按土地公开出让成交价款扣除按规定计提上缴部分后，最高可按100%比例补偿原土地权属人。

由政府征收（收储）农村集体经济组织土地进行“工改工”的项目，鼓励采用指标折算货币的方式落实留用地，采取此方式落实留用地的，留用地指标可按实际征收农村集体经济组织土地面积的15%核定。

附件

对已纳入村镇工业集聚区标图建库的项目进行征收的，自征收土地补偿安置公告发布之日起3个月内（含3个月），农村集体经济组织配合完成征收（收储）土地工作并按时完成交地的，给予农村集体经济组织不高于4万元/亩的奖励。

为保障农村集体经济持续发展，农村集体经济组织获得的征地留用地货币补偿、相关补助和奖励原则上须全额用于购买项目征地所在片区范围内，由公开出让方式确定的市场投资主体开发建设的经营性物业（包括通用厂房、仓储用房、商业办公用房等，不含商品住房）。购买物业的价格为包括土地成本（按征地范围最高级别基准地价和区片基准地价中的价高者确定，不进行修正）和建筑成本的成本价，对难以确定物业成本的，可委托有资质的评估机构进行评估。在村集体经济组织与物业开发建设主体签订相关物业购买合同后，按程序申请拨付相关款项。

涉及拆迁补助及奖励费用由各行政区自行制定或按相关文件执行，纳入土地收储成本。

2.竣工奖补

“工改工”项目涉及工程新建、改建、扩建，且符合以下条件的，市级财政给予相应奖补。

（1）奖补对象。政府主导类的，奖补对象为项目所属行政区政府；自行改造类的，奖补对象为农村集体经济组织或土地使用权人；村企合作改造类的，奖补对象为农村集体经济组织。

（2）奖补标准。改造工程投资总额100万元以上至200万元

(含)的改造项目每个补助10万元; 改造工程投资总额200万元以上至500万元(含)的改造项目每个补助30万元; 改造工程投资总额500万元以上至1000万元(含)的改造项目每个补助50万元; 改造工程投资总额1000万元以上的改造项目每个补助80万元。改造工程投资总额不包含土地出让金、技术改造资金。

改造工程投资总额应纳入项目的《监管协议》进行约定, 工程实际投资额应不低于《监管协议》的约定, 按改造工程实际投资总额享受相应的奖补标准。

(3) 奖补流程。奖补资金实行预算管理。改造项目竣工验收后, 奖补对象凭工程投资相关凭证(合同、发票等)向项目所在县(市、区)自然资源主管部门申请, 每年第三季度自然资源部门组织发改、财政、工信、住建等相关部门对申请情况进行审核, 审核通过后报所在地县(市、区)人民政府(管委会)出具书面意见后, 送市自然资源部门确认汇总纳入下一年度预算申报, 预算安排经市人民代表大会审议通过之后, 各县(市、区)人民政府(管委会)向市自然资源部门申拨奖补资金, 市自然资源部门收集汇总后向市财政部门申请下达资金, 市财政部门复核后, 将奖补资金拨付至各县(市、区)财政部门。如奖补资金属于自行改造类、村企合作改造类的, 各县(市、区)财政部门要及时将奖补资金拨付至集体经济组织或土地使用权人。

3.标准厂房建设奖补

重点产业园区内通过新建、改建、扩建提高现有工业产业用

附件

地(不含创新型产业用地)容积率建设多层标准厂房的“工改工”项目,新增部分每平方米奖励标准为第一层30元,第二层40元,第三层50元,第四层及以上100元,重点产业园区外工业厂房按奖励标准的50%执行。

4.其他奖补

工信部门联合科技、财政、税务、人力资源社会保障等部门用足用好工业企业优化升级改造、标准厂房奖补等财政奖补政策措施。

各县(市、区)要加强组织实施,结合当地实际,围绕降低用地或生产运营成本、产业园发展、设备奖励、小升规等方面研究制订相关配套措施。

5.税收优惠

符合“三旧”改造政策的项目,经项目所在地县级以上人民政府确认,同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的,属于政府征收(收回)房产、土地并出让的行为,按规定办理相关税费减免。

被征收方的土地使用权被政府征收(收回),属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者,按规定可免征增值税。对被征收单位或个人因国家建设的需要而被政府批准征用、收回房地产的,免征其土地增值税。

(十)支持简化建设工程规划许可审批

不改变建筑面积、总高度、层数、外立面,不影响建筑安全

的装饰装修、维修整治工程；在原有用地红线范围内新建不增加建筑面积的围墙、布局地面停车设施和机械式立体停车设施、公厕、垃圾站等情形，免于办理建设工程规划许可证。

（十一）支持区域评估制度

对纳入年度实施计划的村镇工业集聚区、已完成区域评估的整体连片“工改工”项目，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。

（十二）支持信任审批

在“工改工”项目实行“容缺受理”及“承诺制”信任审批制度，允许在基本条件、关键材料具备，非关键性材料缺少的情况下先行受理并进入审核程序，待材料补正后及时出具办理结果。对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项，由申请人作出书面承诺后，可以直接作出审批决定，以提升审批效率，加快“工改工”项目开工落地。

七、保障及监管措施

（一）各县（市、区）人民政府要落实属地主体责任，成立“工改工”工作专班。工作专班成员由相关单位抽调，负责开展“工改工”日常相关工作。建立定期会商机制，细化工作计划，及时破解梗阻疑难，落实进度节点，开展专题政策宣讲和实操业务培训、“工改工”专题招商推介交流会，打通政策落地、项目

附件

落地的各个环节。

(二) 除由政府组织实施的“工改工”项目外，其他项目的改造主体应在“工改工”改造方案批复生效后三个月内或土地出让合同签订前，同项目属地县（市、区）人民政府（管委会）签订《监管协议》，明确产业准入条件、开工期限、投产及达产时间、投资总额、投资强度、产出效率、总产值、税收和节能环保、股权变更、分割转让、安全生产等要求，并明确具体监管措施、项目改造主体责任义务、违约处置办法及退出机制等内容。项目属地县（市、区）人民政府（管委会）要根据《监管协议》要求，组织相关部门对项目实施情况开展全周期监管。“工改工”项目补偿安置方案在改造方案批复之日起一年内未依法完成相关权利主体表决的，改造方案应当重新报批。

对于改造主体不依规、依约实施改造的，取消“工改工”相关优惠政策，并按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）等规定实施处罚；对拆除重建或者新建部分构成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）处理；对以“工改工”改造为名骗取完善历史用地手续的，一经查实，严肃依法处理。

探索建立信用约束机制。相关主管部门将《项目实施监管协议》履约情况等纳入信用管理，依法依规认定相关市场主体失信信息，并通过“信用中国（广东）”网站、国家企业信用信息公示

示系统（广东）、人民政府门户网站等渠道向社会公开，对失信市场主体依法依规实施信用惩戒。

（三）各县（市、区）人民政府要组织明确集聚区安全生产及消防安全管理主体和管理机构，落实安全生产及消防安全管理，压实企业主体责任，结合安全生产日常巡查、执法检查等工作，全面排查消防、建筑施工、供用电、道路交通、特种设备、化学危险品使用等方面安全隐患，严厉打击各类违法违规行为，对污染防治设施配套不到位等不符合安全生产条件、存在重大安全和环境污染隐患的企业实行限期整改，对未达到整改要求的依法关闭退出。

（四）各县（市、区）人民政府（管委会）应高度重视、积极宣传引导“工改工”相关工作，并做好前期研判与风险防控，避免产生合同纠纷。探索建立内容具体、措施明确的履职容错免责机制、问责申诉机制和“工改工”廉政风险防控机制，提高干部队伍破解发展难题的积极性、主动性和创造性。

八、附则

本意见自颁布之日起实施，有效期5年。有效期内如遇法律、法规或有关政策调整变化的，从其规定。

本意见中，市、县指具有县级以上审批权限的行政区，包括揭阳市、普宁市、揭西县、惠来县。行政区指以县级行政单位为区划的地区，包括榕城区、揭东区、普宁市、揭西县、惠来县。

附件

功能区指不具备社会管理职能的管理区域，包括揭阳高新区、揭阳产业园、大南海石化工业区、粤东新城。县（市、区）指揭阳市行政区域内的县级行政区和功能区。

本意见由揭阳市人民政府负责解释。

附件：揭阳市“工改工”项目工作流程指引

附件：揭阳市“工改工”项目工作流程指引

一、标图建库（“三旧”改造）

标图建库的审核机关是市自然资源部门，入库申请一般按区域受理原则，审查和报批机构为行政区的自然资源主管部门。

1.入库申请。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向属地县（市、区）自然资源部门提出入库申请。

功能区范围内项目地块标图建库工作由该区自然资源部门初核后送所属行政区自然资源部门汇总审查报批。

县级以上人民政府拟实施改造的地块，由行政区自然资源部门提出入库申请。

2.审核与备案。行政区自然资源部门对地块入库申报材料审查通过后，通过广东省土地管理与决策支持系统报市自然资源部门。市自然资源部门审核通过后，即在广东省土地管理与决策支持系统自动备案。

3.信息公开。市自然资源部门将已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息（涉及权属及坐标等需保密的信息除外）纳入政府信息主动公开范围，通过门户网站予以公开，接受公众查询和社会监督。

4.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

附件

图建库进行复核。

二、年度实施计划

年度实施计划的审批机关是行政区人民政府，组织上报机构为行政区自然资源部门。年度实施计划可动态调整，也可以与改造方案同步报批。

1.计划申请。相关主体完成改造意愿征集后，由行政区自然资源部门组织编制年度实施计划。

功能区范围内项目拟纳入年度实施计划的，由该区自然资源部门负责项目收集和初选，经功能区管委会同意后送所属行政区自然资源部门汇总报批。

2.审核与备案。年度实施计划经行政区自然资源部门审查后，报同级人民政府审批。年度实施计划批复后，由行政区自然资源部门通过广东省土地市场动态监测与监管系统在线上报市自然资源部门、省自然资源厅备案。

年度实施计划涉及辖区内功能区项目的，批复文件应抄送功能区管委会及其自然资源部门。

三、改造方案

改造方案的审批机关是行政区人民政府，组织编制机构为行政区自然资源部门。

1.方案编制。项目由相关主体完成改造意愿征集后，行政区自然资源部门组织编制改造方案草案。原权利人、改造主体等相关主体可参与改造方案草案编制工作，根据需要配合提供改造申

请及其他相关材料。土地现状调查涉及的土地、房屋地籍调查成果报告，需由有资质的测绘机构出具；拟保留的建筑物，需由改造主体委托有资质的第三方鉴定或评估机构出具安全鉴定报告和消防安全报告；改造地块涉及征收土地的，需按规定开展社会稳定风险评估。

项目涉及功能区范围的，该区自然资源部门需做好项目前期相关工作，协助做好改造方案草案编制工作。

2.方案征求与公示。改造方案草案经行政区自然资源部门初审通过后，按相关政策规定充分征求改造地块原权利人意见，做好公示和公开征求社会公众意见。必要时可组织召开听证会、专家论证会等对改造方案草案进行研究论证。项目涉及功能区范围的，应征求该功能区管委会意见。

3.方案审批。行政区自然资源部门会同发改、工信、生态、应急、住建、城管、文化广电旅游体育、公安、消防等部门组织做好改造方案草案联合审查，发改部门审查项目是否符合产业发展规划；工信部门审核项目是否符合产业准入标准；生态部门、应急部门审核项目是否符合环境保护、安全生产要求；住建部门对项目消防、房屋安全、历史建筑保护利用及相关鉴定报告提出意见；文化广电旅游体育部门审核改造范围是否存在文物保护问题；城市管理综合执法部门审核改造范围是否存在古树名木，对园林绿化提出意见。涉及完善历史用地和历史建筑手续的，自然资源、城市管理综合执法及有关职能部门对项目原违法用地和违

附件

法建设提出处理意见。改造方案经联合审查通过后，按程序报本级行政区人民政府审批。

4.批复与信息公示。人民政府决定批准改造方案的，向本级自然资源部门作出改造方案的批复文件。改造方案批复文件由行政区自然资源部门通过广东省土地市场动态监测与监管系统在线上报市自然资源部门、省自然资源厅备案，同时在本部门网站、村社政务公开栏、改造地块现场等公开改造方案及批复文件。项目涉及功能区范围的，改造方案批复文件应抄送该功能区管委会及其自然资源部门。

四、用地报批

用地报批包括“三旧”改造项目涉及的完善集体建设用地手续、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地、完善土地征收手续、“三地”及其他用地办理转用、征收等。审批（或受委托审批）机关为市人民政府。

1.组卷与审核。行政区自然资源部门组织报批材料报本级人民政府审核。涉及完善转用手续的，应出具按用地发生时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、缴纳罚款的凭证及自然资源部门出具的违法用地落实处理（处罚）意见；涉及征收土地的，应按照规定完成土地征收预公告发布等工作后再提请行政区人民政府审核。

项目涉及功能区范围的，该区自然资源部门需协助做好前期相关工作。

2.报批与批复。行政区人民政府审核同意后，由行政区自然资源部门上报市自然资源部门审查，并同步完成网上申报。市自然资源部门审查通过的，报市国土空间规划委员会审议通过后上报市人民政府，由市人民政府根据审批权限或省人民政府委托权限进行审批。

3.归档与公示。市自然资源部门收到批复文件后，通过广东省土地管理与决策支持系统在线上报省厅归档，并在网站主动公开用地批复。涉及征收土地的，行政区人民政府按规定发布征收土地公告。

五、土地供应

改造主体可凭经批准的改造方案、与县（市、区）人民政府（管委会）签订的《监管协议》等有关资料到市、县自然资源部门办理土地供应手续。审批机关为市、县人民政府。

1.国有建设用地协议出让

（1）申请与审查。市、县自然资源部门收到申请材料后进行审查，审查通过后组织编制土地出让方案。

（2）方案审批。土地出让方案按程序报市、县人民政府审批。

（3）土地出让。市、县自然资源部门按规定办理批前公示、出让合同签订等工作。

2.集体经营性建设用地供应

农村集体经济组织需办理集体建设用地首次确权登记的，由

附件

农村集体经济组织向市、县自然资源部门提出申请，申请材料经审查通过后，由市、县自然资源部门编制用地方案，按程序报市、县人民政府审批，经批准后，由市、县自然资源部门出具用地批复。

六、规划和建设许可

完成土地供应后，相关主体逐项办理《建设用地规划许可证》或《乡村建设规划许可证》和《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等事项。

七、不动产权登记

涉及完善历史不动产权登记手续的，改造主体凭用地权属来源文件、相关规划确认文件、消防安全报告、房屋安全鉴定报告、行政处罚文书及城市管理综合执法部门与住建部门等出具的意见等材料，向项目所在地行政区不动产权登记中心申请办理不动产登记。

八、实施监督管理

各县（市、区）对“工改工”项目按照土地出让合同及《监管协议》约定，参照《揭阳市人民政府关于落实“三贡献一高一强”推动重点产业园区高质量发展的意见》（揭府函〔2021〕91号）建立项目准入评价机制，并切实加强后续监管。