

石龙镇人民政府文件

东石府〔2022〕1号

关于印发《石龙镇关于扶持实体经济发展促进 产业用地集约利用的指导意见》的通知

各有关单位：

《石龙镇关于扶持实体经济发展促进产业用地集约利用的指导意见》业经镇政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。



2022年2月28日

石龙镇关于扶持实体经济发展促进产业用地 集约利用的指导意见

第一条 目的意义

为进一步实现“精致石龙，魅力名镇”的发展目标，有效推动产业升级和发挥招商统筹作用，我镇立足于产业及招商先行原则，着力开展土地集约化和空间拓展双统筹工作，特制定本意见。

第二条 适用范围

本意见适用于石龙镇辖区内所有申请实施“工改工”或调整容积率的项目。

已出让未建产业用地申请按照本意见处置的，应不属于闲置土地或者虽属于闲置土地但已依法处置完毕，可以由土地使用权人继续开发建设。

第三条 实施原则

申请对产业用地实施“工改工”或调整容积率项目的处置应遵循分区规划、分类处理的基本原则。

申请实施“工改工”或调整容积率的项目，原则上支持地块容积率提升至 3.0 或以上，并鼓励建设高标准厂房。

第四条 术语定义

本意见所称产业用地，含承载产业类项目的工业用地、承

载平台类项目的工业用地以及物流仓储用地。

本意见所称“工改工”项目，是指现有规划为普通工业用地（M1），地上建筑使用功能或资源、能源利用明显不符合企业或社会发展要求，实施拆除重建后仍作为工业用途的项目。

本意见所称调整容积率项目，是指现有规划为普通工业用地（M1），地块现有容积率明显不符合企业或社会发展要求，需求变更地块容积率的项目。

本意见所称高标准厂房，是指厂房建设标准要求建筑平面应规整方正，主要进深一般不应小于 15 米；厂房建筑一般为大开间设计，除配电房、工具间等辅助房间外，每个基本单元的套内建筑面积不得小于 800 平方米；厂房建筑层高一般按首层不高于 8 米、二层以上不高于 6 米控制；厂房首层地面荷载不低于 700 公斤/平方米，二、三层楼层荷载不低于 600 公斤/平方米，四层以上楼层荷载不低于 500 公斤/平方米；厂房内原则上不设置员工宿舍（有特殊工艺要求的项目经镇城市建设工作领导小组“一事一议”批准后方可调整相关要求）。

本意见所称增资扩产类项目，是指项目投资方通过申请实施“工改工”或调整容积率对现有建筑物实施拆除重建（扩建）以满足其自身增资扩产需求的项目（拆除重建后仍为工业用途）。

本意见所称平台类项目，是指项目投资方通过申请实施“工改工”或调整容积率对现有建筑物实施拆除重建（扩建）以满足

其他企业租赁需求的项目（拆除重建后仍为工业用途）。

本意见所称低成本空间，是指经东莞市招商引资创新工作领导小组审批认定的石龙镇辖区产业园、市属国有企业、镇属集体企业所属产业园及社会民营产业园统筹低成本空间场地，或由镇政府审议确定可参照市低成本空间认定标准执行的石龙镇辖区产业园、市属国有企业、镇属集体企业所属产业园及社会民营产业园场地。该部分场地以租金补贴（优惠）、财政奖励等措施鼓励引进高成长性项目和市招商引资重特大项目。

本意见所称有偿贡献，是指申请主体申请实施“工改工”或调整容积率的项目经市镇职能部门认定是可分割出售的，申请主体可以建设成本价按比例向政府提供新增建筑面积，政府以建设成本价指定镇属集体企业收购该部分建筑面积。

本意见所称财政贡献，是指按《东莞市招商引资产业项目管理暂行办法》（东府办〔2019〕22号）、《关于调整招商引资产业项目准入标准的通知》（东投促〔2020〕78号）中的招商引资产业项目标准，以100万元/亩的基准线执行（未达到财政贡献基准线标准的项目经镇城市建设工作领导小组“一事一议”批准后方可调整财政贡献实际执行标准）。

本意见所称可行性评估，是指拟落地于松山湖生物医药产业基地（石龙西湖片区）、红海区落地的项目经镇规划管理所受理后，由镇经济发展局（投促中心）对企业信誉度、企业实力、项目产业定位、用地规模、投资强度、财政贡献及投资运营风

险进行尽职调查，经考察认定项目具有可行性的方可转入实质性工作进行经济效益审查。

第五条 类别划分

根据分类处理原则，我镇对申请实施“工改工”或调整容积率的项目类型划设为增资扩产类项目、平台类项目、村集体资产类项目、低效土地二次开发类项目。

第六条 建筑面积和低成本空间贡献

建筑面积和低成本空间贡献以幢、层等固定界限为基本单元，该比例面积应为办公用房或生效法定图则规划的公共服务设施用房。

（一）按建筑面积贡献方案执行，申请主体应向政府有偿贡献调整容积率后新增建筑面积的 20%，该部分面积由镇政府指定一家镇属集体企业以建设成本（含税费）优先收购，并由镇政府统筹招商。

（二）按低成本空间贡献方案执行，申请主体应提供调整容积率后新增建筑面积的 20%作为低成本空间并由镇政府统筹招商，按照《东莞市人民政府办公室关于印发东莞市重点招商园区(低成本空间)扶持奖励暂行办法的通知》(东府办〔2020〕69号)文件的要求，企业入驻该部分低成本空间的租金减免优惠原则上由申请主体负责。重特大项目申请落户该相关低成本空间的可通过镇党委(扩大)会议或镇党委工作会议“一事一议”研处，商定镇政府与申请主体的减免费用分担比例。

（三）镇政府与申请主体应在投资协议中约定镇政府对申请主体贡献的低成本空间面积享有 10 年的使用期限，镇政府应按月向申请主体支付该部分面积租金的 50%作为使用费。该部分面积有闲置的，镇政府无需对向申请主体支付闲置部分的使用费。镇政府对申请主体贡献的低成本空间面积使用期限届满后，镇政府应向申请主体归还该部分面积物业。

使用期限内镇政府统筹招商，鼓励企业投资进驻，并由镇政府与企业签订租赁合同，原则上企业享受的场地租金减免 50%的扶持标准。镇政府对申请主体贡献的低成本空间面积使用期限届满后，进驻企业不再享受场地租金减免优惠。

第七条 增资扩产类项目

增资扩产类项目申请实施“工改工”、调整容积率，原则上应在经济效益审查、能耗审查通过后签订投资协议，约定产业内容、产值和财政贡献等，并承诺建筑不对外出租。如申请主体违反约定，对外出租调整容积率后新增的建筑面积，应承担违约责任，并由镇政府认定该部分租赁面积为低成本空间，承租人享受租金减免优惠，租金减免优惠由申请主体负责，直至租赁合同关系解除为止。

因企业发展需要引入行业关联伙伴的，申请主体应在投资协议中约定引入的伙伴企业与申请主体经营方向具有关联性，入驻行业关联伙伴应向镇经济发展局（投促中心）备案，并与镇政府、申请主体签订投资协议，约定产业内容、能耗、产值

和财政贡献。

龙头企业、骨干企业的申请项目，镇政府应给予“绿色通道”的程序支持，减短项目申请流程，推动项目尽快落地创收。龙头企业、骨干企业与镇政府签订投资协议时应约定产业内容、产值、财政贡献，同时镇政府应鼓励龙头企业、骨干企业在设置内销比例、研发机构以及承诺积极申报国家高新技术企业认定等体现高质量发展的内容上进行商定。如投资协议中有特别约定事项需得到政府支持，可通过镇党委（扩大）会议或镇党委专项工作会议“一事一议”研处。

第八条 平台类项目

平台类项目申请实施“工改工”、调整容积率，根据分割出售情况，对建筑面积和低成本空间贡献的执行标准如下。

（一）可分割出售

该项目经市镇相关职能部门认定可分割出售的，原则上优先执行申请主体向镇政府有偿贡献调整容积率后新增建筑面积的 20%的方案，该部分面积由镇政府指定一家镇属集体企业以建设成本（含税费）优先收购；或经镇政府同意，按调整容积率后新增建筑面积的 20%用作低成本空间的方案执行，该部分面积由镇政府统筹招商。申请主体需与镇政府签订投资协议，约定产业内容、能耗、产值、财政贡献，入驻主体应到镇经济发展局（投促中心）备案，登记产业内容、能耗、产值、财政贡献等。

（二）不可分割出售

项目经市镇相关职能部门认定不可分割出售的，经镇政府同意，按调整容积率后新增建筑面积的 20% 用作低成本空间的方案执行，该部分面积由镇政府统筹招商。申请主体需与镇政府签订投资协议，约定产业内容、能耗、产值、财政贡献等。

（三）项目出售、转让或股权变更

申请主体与镇政府签订投资协议时应约定，在平台类项目获批后对项目进行出售、转让或股权变更，应征得镇政府书面同意，镇政府对该项目（含变更的股权）在同等条件下享有优先购买权。镇政府书面同意且不参与购买项目（含变更的股权），购买方应向镇政府承诺产业内容、能耗、产值、财政贡献等指标达到原协议约定的标准。申请主体应负责组织该第三方与镇政府签订投资协议，约定由该第三方承接原投资协议约定的申请主体的全部权利义务。

第九条 村集体资产类项目

村集体资产类项目申请实施“工改工”、调整容积率的，镇政府鼓励优先引入市镇属企业参与共建，相关产权物业原则上由镇政府统筹招商。

村集体拟自行开发的，应当与镇政府签订投资协议，约定产业内容、能耗、产值和财政贡献，财政贡献标准原则上按石龙镇财政贡献基准线规定的 60% 执行，项目财政贡献达不到经济效益标准且村集体仍认为需继续开发的，可通过镇党委（扩

大)会议或镇党委专项工作会议“一事一议”研处。项目建成后由镇政府统筹招商,入驻企业应到镇经济发展局(投促中心)备案,登记产业内容、能耗、产值、财政贡献。

村集体拟引入社会资本的,应进行经济效益审查和能耗审查,并由申请主体与镇政府签订投资协议,约定产业内容、能耗、产值、财政贡献。项目通过国有征地方式实现落地的,财政贡献应按100万/亩的基准执行。项目土地需流转第三方的,财政贡献标准原则上按石龙镇财政贡献基准线规定的60%执行。项目租赁村集体土地的,财政贡献标准原则上按石龙镇财政贡献基准线规定的50%执行。同时,项目应经镇政府同意,按调整容积率后新增建筑面积的20%用作低成本空间的方案执行,相关低成本空间由镇政府统筹招商。项目财政贡献达不到经济效益标准且村集体仍认为需继续开发的,可通过镇党委(扩大)会议或镇党委专项工作会议“一事一议”研处。

第十条 低效土地二次开发类项目

镇政府统筹石龙镇内现有低效土地资源,形成台账管理,发掘符合条件的低效土地规范使用,推动重特大项目落地石龙镇对低效土地进行二次开发。镇政府鼓励、支持镇属集体企业参与低效土地二次开发类项目建设,与项目申请主体通过共建共享或参股投资、共持物业等方式,实现对物业的统筹。镇政府优先通过经市镇相关职能部门认定可分割出售的项目实现低效土地二次开发。

经市镇相关职能部门认定，项目可申请分割出售的，以共建共享为原则，由申请主体与镇政府签订投资协议，约定产业内容、能耗、产值、财政贡献，并根据投资比例向镇政府返还物业。

经市镇相关职能部门认定，项目不可申请分割出售的，由镇政府和申请主体共同持有物业。根据投资比例建立合资公司，由镇政府把关招商引资，并由该合资公司运营。

第十一条 部门分工

镇规划管理所负责受理石龙镇辖区内项目实施“工改工”、调整容积率的申请并审查规划条件，负责申请实施“工改工”、调整容积率的申请材料处置和具体报批工作。

镇经济发展局（投促中心）负责对镇规划管理所初审受理的申请实施“工改工”、调整容积率的项目开展效益审查，审查项目的产业导向、经济效益、能耗水平，负责对落户松山湖生物医药产业基地（石龙西湖片区）、红海区的项目进行可行性评估，评估项目产业定位、用地规模、投资强度、财政贡献及投资运营风险，负责落实项目投资协议的拟定和签订工作。

第十二条 申请程序

申请主体应先向镇规划管理所递交申请材料。镇规划管理所收到申请材料后应在 5 个工作日内完成初审，符合规划条件的，应出具受理意见，不符合条件的将申请材料退回。龙头企业、骨干企业提交申请的，可直接进入经济效益审查、规划设

计方案技术审查环节。

申请落户松山湖生物医药产业基地（石龙西湖片区）、红海区的项目需在镇规划管理所受理后向镇经济发展局（投促中心）提交可行性评估申请，镇经济发展局（投促中心）应在 7 个工作日内对项目产业定位、用地规模、投资强度、财政贡献及投资运营风险等进行评估，评估通过后申请材料移送至镇经济发展局（投促中心）进行经济效益审查，镇经济发展局（投促中心）应在 7 个工作日内对申请主体的能耗、产业类型、投资强度、产值、研发投入比例、知识产权数量、引进人才数量、违约责任等进行考察把关。符合有关规定的，由镇经济发展局（投促中心）与申请主体商定项目投资协议（初稿）。同时，镇规划管理所应通知申请主体自行聘请第三方规划设计单位完成规划设计方案，规划管理所应对规划设计方案进行技术审查。

申请落户松山湖生物医药产业基地（石龙西湖片区）、红海区以外的项目，经镇规划管理所初审通过后，由镇经济发展局（投促中心）进行项目经济效益审查，应在 7 个工作日内对申请主体的能耗、产业类型、投资强度、产值、研发投入比例、知识产权数量、引进人才数量、违约责任等进行考察把关。符合有关规定的，由镇经济发展局（投促中心）与申请主体商定项目投资协议（初稿），同时，镇规划管理所应通知申请主体自行聘请第三方规划设计单位完成规划设计方案，规划管理所应对规划设计方案进行技术审查。

项目投资协议（初稿）、设计方案拟定后，由申请主体将投资协议（初稿）、设计方案和其他申请材料一并报送镇规划管理所进行材料审核。镇规划管理所应在 7 个工作日内完成审核并直接上报镇城市建设工作领导小组审议。镇城市建设工作领导小组审议批准申请主体实施“工改工”或调整容积率申请的，应在 5 个工作日内与镇政府正式签订投资协议。

第十三条 土地使用权期限

调整容积率但不涉及土地用途变更的，土地使用权期限和起始日期维持土地使用权出让合同的约定不变。

第十四条 核发材料、签订土地使用出让合同补充协议

镇规划管理所受理调整容积率申请，按相关流程完成容积率调整后，由市自然资源局核发《建设用地规划许可证》以及签订土地使用权出让合同补充协议。

第十五条 批后监管

镇相关部门应当健全监督检查制度，落实监管措施，建立台账，加强对实施“工改工”、调整容积率处置的批后监管。

第十六条 “一事一议”专项支持

申请主体拟落地项目未达到经济效益、能耗等相关指标要求，需申请得到镇政府支持以降低准入门槛，或因申请主体自身生产经营需要，项目有其他特殊需求，需申请得到镇政府支持的，应通过镇党委（扩大）会议或镇党委专项工作会议“一事一议”研处。

第十七条 违约责任

申请主体违规对外出租场地、项目落地后产业导向不符合石龙镇产业规划要求或产值和财政贡献等有关条件不符合政策要求的，申请主体应承担违约责任。根据违约情形，申请主体应通过违约金支付、按比例提供厂房抵扣租金或项目回购方式履行违约责任，具体执行细则应在投资协议中约定。

第十八条 政策衔接

本意见发布前已经主管部门审批同意容积调整的按原有方案执行，不再另行研究调整。

根据本规定审批同意容积调整的未按出让合同或出让合同补充协议约定完成建设的，不得再次申请容积调整。

本意见未尽事宜，按照市“工改 M1”项目工业生产用房产产权分割及分割转让不动产登记有关规定和其它不动产登记相关法律法规及政策执行。

第十九条 施行时间

本意见自公布之日起施行，有效期 3 年。

附件：1. 石龙镇申请实施“工改工”或调整容积率项目简要流程图

2. 投资协议范本

3. 指导意见精简版（增资扩产类项目）及其投资协议范本

4. 指导意见精简版（平台类项目）及其投资协议范本
5. 指导意见精简版（村集体资产类项目）及其投资协议范本
6. 指导意见精简版（低效土地二次开发类项目）及其投资协议范本

公开方式：主动公开

石龙镇党政综合办公室

2022 年2月28日 印发
