

# 天河区村级工业园综合整治工作指引

(征求意见稿)

为全面贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记对广东重要批示和视察广东重要讲话精神，贯彻落实市、区关于推动村级工业园整治提升的工作的要求，根据《广州市城中村综合整治工作指引》（穗更新函〔2018〕677号）和《广州市村级工业园整治提升实施意见》，结合我区实际，制定本工作指引。

## 一、总体目标

对一定时期内（5-10年）未纳入政府收储计划、整村全面改造，适宜保留用于产业发展的村级工业园，通过原状整饰、局部拆建等方式进行综合整治，盘活村级工业园存量建筑，解决业态低端、缺乏规划、土地利用效率低下等问题，以我区四大主导产业以及 IAB、NEM 等战略性新兴产业为导向，促进村级工业园产业聚集化、高端化发展，推动园区产业结构升级，提升单位产出。完善变电站、公厕、消防站、垃圾站等区域市政基础及公共服务设施配套。将村级工业园转型为生态优良、产业高端、功能完善的新型产业园区、企业孵化器、众创空间、研发中心等新型产业载体，

## 二、工作原则

(一)总量控制。为推动村级工业园整治提升工作，落实违法建设治理，村级工业园综合整治实行总量控制。以街道为单位，通过综合整治方式进行提升改造的村级工业园总建筑面积不大于属地街道已拆除村级工业园违法建设面积的 5 倍，可多个园区统筹计算。

(二)安全底线。改造全过程符合现行规范和技术标准；为确保消防安全、建筑结构安全，改造前需取得具有资质机构出具的消防设计方案；具有资质机构出具的建筑安全风险评估报告(含风险点及风险点处置的意见和建议)；改造后需取得有消防检测资质机构出具的消防安全评估报告和有房屋结构安全检测(或鉴定)资质机构出具的结构安全报告。

(三)面积底线。项目实施改造，除合法加建部分，改造前后均需取得具有专业资质机构出具的用地面积和建筑面积测量报告，单个项目改造过程中确保不新增用地面积、不新增建筑面积。

### 三、对象范围

(一)本工作指引所称的村级工业园是指分布于天河区行政范围内的村集体经济组织所有权土地上(包括使用权为村集体的国有土地)，现状或历史上主要为工业、仓储物流等用途的工业集中区块。

(二)列入改造计划的村级工业园应符合以下条件：

(1)已纳入“三旧”改造标图建库范围；

(2) 土地、建筑物权属清晰，不存在争议；

(3) 村级工业园原承租合同已到期的，已按照省市区集体资产管理条例和“三资”交易管理制度进行公开招标，引入实施主体；原合同未到期的，但村（社）集体组织和承租方均有改造意愿；农村（社）集体组织自主开发改造的项目，需提交股东代表大会（或户代表大会）表决通过。

(4) 现状主要为 A、B 类（钢筋混凝土结构、钢结构、框架结构）建筑，且 A、B 类建筑面积不低于 2000 m<sup>2</sup>。

(三) 有以下情形之一者均不适用本指引：

(1) 不符合广州市总体规划、土地利用总体规划；

(2) 涉及近期收储地块；

(3) 涉及近期重点项目用地；

(4) 所在村（社）已纳入近 5 年城市更新全面改造计划；

(5) 现状主要为 C、D 类（砖木结构、混合结构、简易结构）建筑，且未取得合法产权；

(6) 已明确纳入违法建设重点整治范围的村级工业园。

#### 四、整治方式

改造方式分原状整饰类、局部拆建类两种。

(一) 原状整饰类。通过功能置换、修缮排危、立面整饰，以及周边环境整治、道路交通优化等方式进行的改造。

(二) 局部拆建类。村级工业园范围无报建手续的 C、D 类建筑应予以拆除，已取得合法产权的 C、D 类建筑应予

以加固修缮保障建筑安全，原则上允许在改造的过程中对既有建筑进行改建，用作公共配套设施，新建的建筑物或配套设施面积不得高于核准的提升改造园区总建筑面积的 20%。保留的 A、B 类建筑同步进行原状整饰。

根据《广州市村级工业园整治提升实施意见》规定，村级工业园范围内已取得合法产权的建筑物，在满足规划要求的情况下，可以通过局部扩建、加建、改建等方式实施综合整治，优先解决电房、公厕、消防设施、垃圾站、污水处理站等市政基础及公共服务配套设施。加建、扩建增加的建筑面积原则上不超过原有合法建筑面积的 20%。

## 五、技术规范

（一）高度控制符合规划要求。

（二）在建筑间距尚未满足现行规划技术管理规定的情况下，改造后的建筑间距必须符合消防安全间距要求。

（三）消防设施及建筑防火等级应满足其改造用途的相关规定。

## 六、办理流程

（一）实施联席会议制度。

村级工业园综合整治实行联席会议制度，负责对村级工业园局部改建类项目升级改造方案进行“一站式”评议，协调解决过程中遇到的问题，负责不定期抽查街道办事处报备的项目改造方案，联席会议由分管区领导召集，原状整饰类项目办公室设在区科工信局，局部改建类项目办公室设在区

住建园林局。村级工业园根据《广州市村级工业园整治提升实施意见》实施加建、扩建的，不适用于联席会议制度，应按照建筑物加建、改建相关流程，向区规划和自然资源局报批报建，工程完工后，向区住建园林局申请建筑验收。

## （二）原状整饰类。

改造项目实行街道办事处会议评议及报备制，由项目实施主体将改造方案报街道办事处会议评议后，项目实施前和完工后，分别向属地街道、区联席会议办公室报备。

### 1. 前期策划

#### （1）列入计划

项目实施主体向属地街道办事处申请纳入改造计划，街道办事处就项目基本资料（包括用地、房屋、改造方向、改造时序安排）征求区联席会议各成员单位意见并组织会议评议。评议通过后，街道办事处将改造计划项目向区联席会议办公室（区科工信局）报备。

在向区联席会议办公室报备后，由业主或建设投资方委托测量单位，对现状房屋、用地等进行测量，形成测量成果（包括用地、房屋面积、四至图、房屋结构类型、各建筑物现状照片）提交属地街道办事处审核，并经街道办事处、村、测量单位三方签名确认、存档。

在区联席会议办公室同意项目纳入改造计划后，半年内未完成报备手续或未开工建设的，应予以清理。

#### （2）编制方案

实施主体必须委托具备城乡规划编制资质的设计单位编制项目设计方案，方案应包括但不限于以下内容：项目产业发展规划方案；环保设施设计方案；具有资质机构出具的消防设计方案；具有资质机构出具的建筑安全风险评估报告（含风险点及风险点处置的意见和建议）；对风险评估报告提出的意见和建议的采纳情况说明；具有资质机构出具的用地面积和建筑面积测量报告；其他相关附图和总平面规划图（包含项目用地范围线）等。

### （3）会议评议方案

项目实施主体将编制方案报属地街道办事处进行会议评议。评议发现项目用地涉及近期收储地块、涉及近期重点项目用地或纳入近期城市更新计划的，街道不得接收方案并应履行告知义务。如不涉及上述情况，则征求城市设计顾问对方案的评审意见，组织项目实施主体、规划编制单位根据会议评议意见对方案进行修改完善。评议通过后，街道办事处出具会议纪要并下达项目实施主体。

### （4）街道办事处存档、备案

项目实施主体应备齐资料向项目所在街道办事处报备，街道办事处负责对项目材料的完整性、真实性进行初步核查，包括但不限于以下资料：

①项目升级改造方案（需经属地街道办事处会议评议通过）；

②《村级工业园提升改造项目情况表》及承诺书。（情况表应当说明项目的名称及实质内容，项目实施主体的简要情况介绍，项目拟投入的资金及规模，项目发展规划及经济社会效益，使用场地的地址及面积等；承诺书需承诺项目实施不新增用地面积、不新增建筑面积，项目建成后如遇政府规划调整、建设拆迁，按原集体用地、用房性质处置）；

③项目的土地、建筑物权属等产权证明材料；

④履行民主决策程序和“三资”交易情况的证明材料，即“三资”交易确认书及合同（合同需约定集体物业用途为打造新型产业园、企业孵化器、众创空间等新型产业载体）、股东代表大会（或户代表大会）民主表决情况表、民主表决情况公开公示情况表等；

⑤项目运营主体证明材料，应能体现项目运营主体具有的品牌影响力和社会知名度，原则上应处于行业或行业细分领域前列。包括但不限于运营主体的营业执照、财务状况、资金或规模的证明；

⑥专家组对方案的评审意见（专家组成员应包含社区城市设计顾问）；

⑦其它资料。

#### （5）区联席会议办公室报备

属地街道办事处将初步核查无异议的项目材料向区联席会议办公室报备。区联席会议办公室不定期对由各街道办事处报备的方案进行抽查。

## （6）区联席会议办公室纳入项目名录

区联席会议办公室将报备项目纳入村级工业园整治提升年度工作计划，并定期通过 OA 将名单目录推送区住建园林局、区城管综合执法局、天河区消防大队。

## 2. 项目建设

项目报备后，由项目实施主体组织有测量资质的机构对建筑工程测量放线，委托有资质的施工单位和监理单位按报备的方案设计图纸组织项目实施，并履行建设单位的监管职责。项目建设过程中，项目实施主体要切实落实安全生产主体责任。

## 3. 项目监管

属地街道办事处及相关职能部门重点做好以下工作：

（1）属地街道办事处必须切实落实安全生产监管责任，督促项目实施主体严格按照报备方案及行业管理的有关规定实施项目建设，加强施工组织监督管理，确保项目实施主体切实落实安全生产主体责任；组织对未报备擅自开工和超出报备方案范围建设的违法行为进行查控。

（2）区住建园林局根据工程建设的有关规定对项目建设工程质量和安全生产文明施工、建筑材料使用等进行技术支持、指导和监督。

（3）区城市管理综合执法局加大对项目的巡查力度，以报备方案为依据，对未经报备擅自开工和超出报备范围建设的一律立案查处。

(4) 区消防大队对项目建设的消防安全加强指导和监督。

#### 4. 综合验收

项目竣工后，实施主体需取得有消防检测资质的检测机构出具的消防安全检测报告，取得有资质的房屋结构安全检测（或鉴定）机构出具的结构安全报告。消防检测和结构安全鉴定合格后，由属地街道办事处牵头组织相关职能部门、项目实施主体、业主单位和参建各方（设计、施工、监理单位）对项目进行综合验收。

#### 5. 完工备案

项目综合验收后，实施主体将验收情况及材料报属地街道办事处备案。由属地街道办事处对报备材料完整性进行核查，对项目实施前后用地面积、建筑面积变化情况进行核查，并会同区域管局对未报备而投入使用或新增用地面积、建筑面积的项目予以查处。对核查无异议的项目材料由属地街道办事处报区联席会议办公室备案，区住建园林局将备案的验收材料抄送广州市住房和城乡建设局。

### (三) 局部拆建类

局部拆建类实行区联席会议评议制，由项目实施主体编制改造方案按程序报区联席会议评议通过后组织实施，实行项目月报制度，各职能部门对各项目实行实时动态管理。

#### 1. 前期策划

##### (1) 列入计划

项目实施主体向属地街道办事处申请纳入改造计划，经属地街道办事处同意后，向区联席会议办公室（区住建园林局）申报纳入改造计划，并提交基本资料（包括用地、房屋、改造方向、改造时序安排）报备。

在区联席会议报备后，由业主或建设投资方委托测量单位，对现状房屋、用地等进行测量，形成测量成果（包括用地、房屋面积、四至图、房屋结构类型、各建筑物现状照片）提交属地街道办事处审核，并经街道办事处、村、测量单位三方签名确认、存档。

纳入改造计划后，半年内仍未启动数据测量、编制方案等工作的项目，由属地街道办事处提出申请，并报区联席会议同意后予以清理。

## （2）编制方案

实施主体必须委托具备城乡规划编制资质的设计单位编制项目设计方案，方案应包括但不限于以下内容：项目产业发展规划方案；环保设施设计方案；具有资质机构出具的消防设计方案；具有资质机构出具的建筑安全风险评估报告（含风险点及风险点处置的意见和建议）；对风险评估报告提出的意见和建议的采纳情况说明；具有资质机构出具的用地面积和建筑面积测量报告；其他附图和总平面规划图（包含项目用地范围线、新建建筑的建筑方案及相关施工图、具有资质的第三方机构出具的建筑施工图审核意见）等。

## （3）核查上报

由项目属地街道办事处负责对项目实施主体上报材料的完整性、真实性进行核查，重点核查包括但不限于以下内容：

①升级改造项目涉及的土地及物业的权属关系、租赁关系应清晰无纠纷。

②土地权属单位应严格执行村集体经济决策相关民主程序和“三资”管理规定。

③升级改造实施主体应与权属单位依法签订合作协议。

④升级改造方案经实施主体与权属单位共同确认。

⑤具有资质机构出具的消防设计方案；具有资质机构出具的风险评估报告和对风险评估报告提出的意见建议的采纳情况说明。

⑥应由具有资质机构出具的用地面积、建筑面积等测量报告；升级改造方案用地面积、建筑面积是否超过原有规模和总量。

⑦专家组对方案的评审意见（专家组成员应包含社区城市设计顾问）；

⑧其他需要核查的问题。

属地街道办事处对申请材料进行初审，择优选取条件成熟的项目，将初审意见和与原件相符的全部材料一并报区联席会议办公室。

## 2. 会议评议

区联席会议办公室收到经属地街道办事处初审通过的

申报材料后，报请区联席会议召集人同意，由区联席会议召集人组织联席会议成员召开会议，对项目方案进行评议，联席会议成员对方案涉及单位职能方面的内容提出意见和建议。评议通过后，10个工作日内将会议纪要发给相关街道办事处和联席会议成员单位，相关街道办事处应将会议纪要下达项目实施主体。

### 3. 开工建设

会议纪要下达项目实施主体后，由实施主体组织有测量资质的机构对建筑工程测量放线以及委托具备施工图审查资质的第三方机构对同修改完善后建筑施工图进行复审，复审通过后，向施工、监理等单位发开工报告，并连同修改完善后的改造方案、施工图纸（含第三方机构复审意见）等资料抄报区联席会议成员单位和属地街道。实施主体须委托有资质的施工单位和监理单位按评议通过的方案设计图纸组织实施升级改造工作，并履行建设单位的监管职责。

在会议纪要正式印发半年内未完成上述资料备案并开工建设的，项目方案需重新提交区联席会议评议。

### 4. 项目监管

区住建园林局、区城管局等部门及属地街道办事处，按部门职责，各司其职，做好项目实施的监管和服务工作，其中重点做好以下工作：

（1）属地街道办事处作为监督管理的责任主体，必须督

促实施主体聘请具有资质机构进行消防设计、结构安全评估、用地面积和建筑面积测量；督促实施主体严格按照改造方案及“三资”管理和行业管理的有关规定实施升级改造，加强施工组织监督管理，组织对未经审批擅自开工和超出审批范围建设的违法行为进行查控。

（2）区住建园林局根据工程建设的有关规定对项目建设工程质量和安全生产文明施工建筑材料使用等进行技术支持、指导和监督。

（3）区城管局加大对项目的巡查力度，以项目评议会议纪要、完成项目资料备案手续作为批准开工的依据，对未经审批擅自开工和超出审批范围建设的一律立案查处。

（4）天河区消防大队对项目建设的消防安全加强指导和监督。

## 5. 综合验收

项目竣工后，实施主体需取得有消防检测资质的检测机构出具的消防安全检测报告，取得有资质的房屋结构安全检测（或鉴定）机构出具的结构安全报告。消防检测和结构安全鉴定合格后，由属地街道办事处牵头组织相关职能部门、项目实施主体、业主单位和参建各方（设计、施工、监理单位）对项目进行综合验收，并根据验收意见进行整改完善。

## 6. 完工报备

项目综合验收后，项目实施主体应将综合验收情况及相

关资料逐级上报属地街道办事处、区联席会议办公室。区住建园林局将验收材料同步抄送广州市住房和城乡建设局。

## 六、项目扶持

（一）对通过综合验收和完成完工报备的项目，市场监管、环保、税务、供水、供电、煤气等部门应支持项目实施主体办理相关手续。对重点改造项目应安排专人做好工商登记、招商引资等服务。

（二）区科工信局对项目做好政策服务引导工作，出台支持改造的扶持政策。对计划改造为孵化器、众创空间的项目，推动项目加快建成并通过众创空间和孵化器登记认定，并积极推荐符合条件的项目申报市、区相关产业扶持政策。

（三）区科工信局会同区发展改革局、区商务金融局加强对村级工业园打造提升改造工作产业规划的引导和监督，统筹做好招商选资工作，及时了解掌握有意向待改造和已改造村集体物业情况，指导项目实施主体开展招商引资工作，发展符合天河产业发展方向的产业和业态。

（四）街道办事处结合项目建设时序，对项目周边环境进行综合整治，完善项目周边道路交通、排污、供水、供电、供气、通信等市政及其他公共服务设施，综合提升周边环境，营造有利于项目产业聚集、发展的社会、人文氛围和城区面貌。

## 七、附则

（一）本指引执行前，已纳入 2017 年 8 月《天河区利用

村（社）集体物业打造众创空间和孵化器工作指引（试行）》改造计划，且已进入验收环节的村级工业园提升改造项目，可不适用本指引。

（二）本指引施行前，已启动未完工的项目，可参照本指引执行，办理验收。

（三）本指引自印发之日起施行，有效期 3 年。