附件1

广州市关于优化空间载体支撑制造业

高质量发展的实施意见

（公开征求意见稿）

为深入贯彻落实党中央、国务院加快建设制造强国决策部署，积极落实省委省政府“制造业当家”和市委市政府“坚持产业第一、制造业立市”工作要求，加快我市产业发展载体存量增效、增量提质，释放制造业发展新空间、激发产业发展新动能、壮大经济社会发展新活力，为加快发展实体经济提供优质空间载体，特制定本意见。

# 一、总体要求

## （一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大会议精神，在推动高质量发展中扎实推进中国式现代化，通过工业用地高效利用、工业厂房体系保障、工业园区提质升档、产业园区运营企业培优培强等举措，全面提升产业与空间载体资源适配有效性，打造节约、集聚、高效的空间格局，进一步聚合创新要素、拓展产业链条、提高产业集聚水平，推动先进制造业高质量发展，为广州建设具有国际竞争力的现代化产业体系作出积极贡献。

（二）基本原则

——化零为整，持续提升规模。围绕“占补平衡、先补后占、化零为整、稳步提升”落实工业用地和工业产业区块规模要求，稳住存量现状，加强增量供应，有序整合零散分布的工业用地，支撑制造业高质量发展的空间需求。

——成片连片，提高用地效能。坚持增量提质和存量增效双管齐下，优化空间布局、加大连片开发力度，提升空间容量、鼓励载体复合利用，强化工业用地全过程管理，适配新型工业化发展需求，提高产业用地绩效。

——产业集聚，促进集群发展。坚持政府引导和市场调节双轮驱动，发挥国有企业支撑作用，激发民营资本投资活力，通过拓宽要素供给通道，丰富资源配置模式，进一步推动企业集中、要素集成、产业集群，形成空间错落有致、产业集约高效的发展格局。

——特色鲜明，深化产城融合。坚持产业发展与城市发展互促共进，有序引导产业园区专业化、特色化发展，以载体提质促进产业升档，以产业升档推动城市升级，实现“生产、生活、生态”有机融合。

（三）主要目标

到2027年，工业用地供应能力逐步增强，梯次空间载体体系建设成效明显，每年工业用地供应量不低于10000亩左右， 占年度建设用地供应总量的比例不低于30%左右，推动20个左右村镇工业集聚区更新改造试点，打造20个左右特色园区，培育3—5个标杆园区，大力推进各类标准厂房建设，持续增强产业链协同、创新主体培育、创新要素集聚、四化赋能发展等能力，实现空间载体质量和经济效益双提升。

# 二、主要任务

（一）加强用地供给，突出规划保障

1.严格工业产业区块管理。各区纳入工业产业区块的规划工业用地面积占全区规划工业用地面积比例原则上不少于80%，单个工业产业区块内的工业用地面积不少于该区块总面积的55%。新增工业用地原则上位于工业产业区块内。优先支持将存量工业企业用地纳入工业产业区块，推动未纳入工业产业区块的规模以上、专精特新、高新技术等优质工业企业逐步纳入工业产业区块内。（牵头单位：市工业和信息化局、规划和自然资源局、各区政府（含市政府派出机构，下同），配合单位：科技局）

2.加强工业用地保障。加大工业用地储备和供应力度，全市每年新增工业用地储备不少于10000亩，每年工业用地供应量不低于10000亩左右，占年度建设用地供应总量的比例不低于30%左右。全市年度土地利用计划设置“先进制造业项目”用地指标保障专项，固定资产投资额5000万元至5亿元的先进制造业项目所需指标由市优先保障，不足部分向省争取支持；固定资产投资额5亿元（含）以上且投资强度不低于400万元/亩同时地均税收不低于15万元/亩的先进制造业项目所需指标由省指标保障。各区增资扩产项目用地规模、指标等需求由所在区工信部门负责分配。工业园区道路等基础设施所需的用地指标，可纳入市用地指标保障范围。（牵头单位：市规划和自然资源局，配合单位：市工业和信息化局、各区政府）

3.健全多元化供应体系。构建完善工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应体系。加快推广“大项目供地、中项目供楼、小项目租赁厂房”模式，推进工业用地“标准地”出让，推动“带项目”“带方案”出让，实现拿地即开工。试行以工业为主的混合产业用地供应模式，探索推进商业、住宅用地变更为工业用地。（牵头单位：市规划和自然资源局，配合单位：市工业和信息化局、住房和城乡建设局）

4.盘活存量工业用地。聚焦“工改工”，鼓励采取统一收储后出让、引导企业协议转让或股权转让、支持企业自有工业用地提高利用效率、加快解决涉地历史问题等多种方式盘活工业用地。建立工业用地“增存挂钩”机制，新增工业用地向集中连片存量工业用地盘活成效显著的区倾斜。（牵头单位：市规划和自然资源局、住房和城乡建设局，配合单位：市工业和信息化局、国资委）

（二）加大厂房供给，推动“工业上楼”

1.推广高标准厂房。结合广州市产业导向和政策要求，鼓励建设符合《广东省高标准厂房设计规范》要求的高标准厂房，通过弹性租期产权分割、优化容积率计算标准等政策，打造集设计、研发、运营、智能制造于一体的“工业综合体”。（牵头单位：市工业和信息化局、住房和城乡建设局、规划和自然资源局，配合单位：各区政府）

2.打造专用型厂房。各区结合区位产业发展导向和行业特点，制定专用型厂房项目的建设规模、经济指标、厂房技术指标，通过资金奖补、弹性租期产权分割、优化容积率计算标准等政策，支持建设一批专用型厂房。（牵头单位：市工业和信息化局、住房和城乡建设局、规划和自然资源局，配合单位：各区政府）

3.建设产业保障房。鼓励各区将国有工业用地划拨给工业和信息化主管部门、开发区（产业园区）管委会或者具有产业保障房建设职能的机构，通过政策举措推动建设一批只租不售的产业保障房，吸引中小微制造业企业入驻。（牵头单位：各区政府，配合单位：市规划和自然资源局、工业和信息化局、住房和城乡建设局）

（三）打造各类园区，形成梯次体系

1.深化村镇工业集聚区整治提升。以“工改工”为主攻方向，以点带面推动若干广州市村镇工业集聚区更新改造试点，积极对接引入优质运营主体参与改造运营，鼓励支持成片连片改造，进一步大力推进村镇工业集聚区更新改造。（牵头单位：市规划和自然资源局、工业和信息化局，配合单位：市住房和城乡建设局、各区政府）。

2.打造特色工业园。围绕汽车及零部件、高端装备、新一代信息技术、新材料、新能源、都市消费工业、生物医药及医疗器械等主导产业，按照“市区共建培育、择优遴选认定”等模式，建设若干主体明确、定位清晰、特色鲜明、产业集聚度高、核心竞争力强的特色工业园。对获评为市级以上特色工业园的，给予资金支持。（牵头单位：市工业和信息化局，配合单位：市规划和自然资源局、住房和城乡建设局、财政局、各区政府）

3.培育标杆园区。聚焦先进制造业支柱产业，围绕园区经济规模、质量效益、产业集聚、智慧能级、绿色发展等重点维度，遴选标杆园区培育对象，给予分期分步支持，打造“产业龙头+主导产业链+产业创新平台+公共服务平台+产业社区配套”五位一体的标杆园区。（牵头单位：市工业和信息化局，配合单位：市规划和自然资源局、住房和城乡建设局、财政局、各区政府）

4.探索建设跨区产业联动共享机制。通过园区共建、政策共享、招商共享、收益共享等创新举措，鼓励市内各区之间探索“中心城区总部研发+外围城区制造基地”“中心城区孵化+外围城区产业化”等跨区合作模式，引导先进制造业在市内完成梯度转移，促进优质企业留穗深耕发展。（牵头单位：市工业和信息化局、统计局、财政局，配合单位：市规划和自然资源局、税务局、各区政府）

5.鼓励社会资本和基金参与产业园区建设。探索开展基础设施领域不动产投资信托基金（ REITs）试点，支持金融机构对产业园区市场化运营项目以供应链、产业链、信用链为基础进行整体授信，提供中长期、大额度的优惠利率贷款。（牵头单位：市金融局、市发展改革委、财政局， 配合单位：各区政府）

（四）引培专业运营企业，提升园区管理水平

1.大力引育园区运营企业。鼓励通过对外引进、内部孵化等方式培育园区建设运营企业，为园区建设、运营、招商等方面提供高质量服务。积极引导本地市属、区属国企强化园区投资、建设、运营等功能。（牵头单位：市工业和信息化局，配合单位：市国资委、各区政府）

2.提升公共服务水平。支持园区运营企业建设面向园区产业企业的公共服务大数据平台，并与广州市产业大数据平台对接。持续推进园区内千兆光网、5G、大数据、云计算、互联网、物联网、人工智能等新型基础设施建设，提高园区数字化、网络化、智能化、绿色化发展水平。（牵头单位：市工业和信息化局、政务服务数据管理局，配合单位：各区政府）

3.推动园区运营企业间紧密合作发展。支持在穗举办省级以上产业园区年会、峰会、资源对接会。发挥社会组织桥梁纽带作用，评选一批优质园区运营主体，瞄准高新技术企业、专精特新企业、小巨人企业、制造业单项冠军企业，跨区域、跨行业、跨园区联合招商。（牵头单位：市工业和信息化局，配合单位：市商务局、财政局、各区政府）

# 三、保障措施

（一）完善工作推进机制。成立由市政府主要领导任组长的市推动产业载体高质量发展领导小组，全面统筹推进产业载体高质量发展工作。

（二）提升政务服务水平。深化“放管服”改革，构建区域评估和控制指标体系，推进园区规划环评与项目环评联动，持续优化消防审验流程，实施数据共享，优化审批流程，精简审批环节。

（三）加强财政金融支撑。市、区应加强对产业载体重点项目和重点企业给予资金支持，引导银行等金融机构加大支持力度，鼓励设立园区发展基金。

（四）加强工业用电保障。探索通过产权确认“化整为零”等路径，实现供电服务进园区内部，装表到终端用户红线，进一步提高供电可靠性。

（五）构建产业监测体系。健全完善工业用地产业监管和财税效益评估措施，构建全市工业园区产业大数据平台，开展产业大数据汇总分析，探索建立工业园区运行监测与调度机制，促进产业项目经济税收贡献与城市资源投入相匹配。

本意见自印发之日起实施，有效期5年。本市之前相关政策文件与本意见不一致的，以本意见为准。