

ICS 01.120

CCS A 00

# T/CGXH

## 佛山市顺德区村级工业园提升改造协会团体标准

T/CGXH 007—2021

---

### 村级工业园升级改造模式 一二级联动开发

Village industrial zone upgrading & revolution mode---Primary and secondary linkage development

2021-09-07 发布

2021-09-07 实施

---

佛山市顺德区村级工业园提升改造协会

发布



## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由佛山市顺德区村级工业园升级改造工作领导小组办公室提出并归口。

本文件起草单位：佛山市顺德区质量技术监督标准与编码所、佛山市顺德区村级工业园升级改造工作领导小组办公室、佛山市自然资源局顺德分局、佛山市顺德区市场监督管理局、佛山市顺德区村级工业园提升改造协会、佛山市顺德区伦教街道村级工业园升级改造工作领导小组办公室、佛山市顺德区北滘镇村级工业园升级改造总攻工作领导小组办公室。

本文件主要起草人：何月、李健、卢炳合、侯军霞、李春。



# 村级工业园升级改造模式 一二级联动开发

## 1 范围

本文件规定了村级工业园升级改造中一二级联动开发模式的术语和定义、改造参与方、基本流程和案例。

本文件适用于指导采用一二级联动开发模式进行的村级工业园升级改造工作。

## 2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**一二级联动开发** primary and secondary linkage development

由农村集体经济组织（简称“村集体”）通过公开方式选定市场改造主体，市场改造主体落实拆迁补偿、地上物拆除等土地整理工作，村集体申请办理完善用地手续后，由政府以协议出让的方式将土地出让给该市场改造主体进行开发建设的改造模式。

## 4 改造参与方

### 4.1 政府

- 4.1.1 统筹编制、审查和审批城市更新单元计划。
- 4.1.2 统筹编制、审查和审批城市更新单元规划。
- 4.1.3 统筹编制、审查和审批实施方案。
- 4.1.4 协助村集体制定招商文件，统筹审查招商文件。
- 4.1.5 统筹开展用地报批工作。
- 4.1.6 协议出让土地给市场改造主体。

### 4.2 村集体

- 4.2.1 配合编制城市更新单元计划、城市更新单元规划和实施方案。
- 4.2.2 组织表决通过实施方案。
- 4.2.3 制定招商文件，在公共交易平台上选定市场改造主体。
- 4.2.4 申请办理集体土地完善转用、征收、集转国等手续。

### 4.3 市场改造主体

T/CGXH 007—2021

- 4.3.1 与改造范围内租户解除租约。
- 4.3.2 组织完成地上物清拆和土地整理工作。
- 4.3.3 按协议进行开发建设。

## 5 基本流程

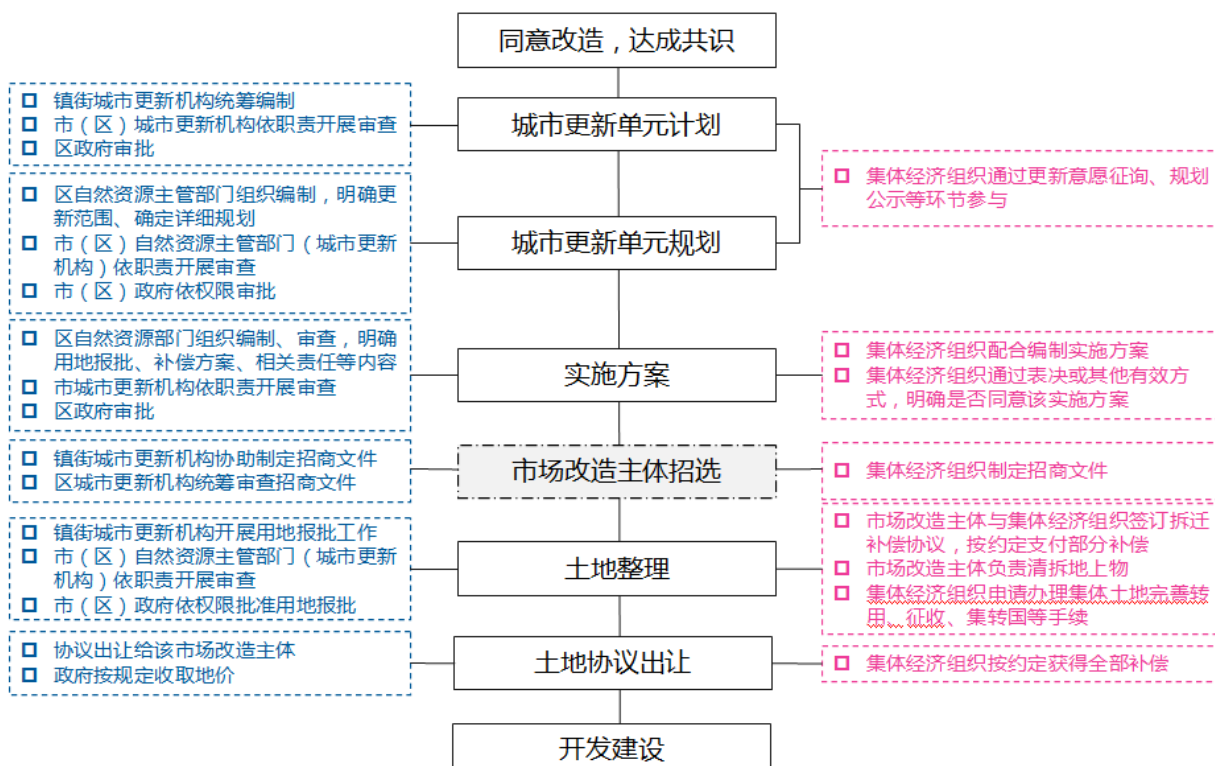
一二级联动开发模式基本流程见附录A。

## 6 案例

见附录B。

附 录 A  
(资料性)  
一二级联动开发模式基本流程

一二级联动开发模式基本流程见图A.1。



图A.1 一二级联动开发模式基本流程

附录 B  
(资料性)  
伦教仕版工业区升级改造项目案例

B.1 项目概况

伦教仕版工业区位于伦教仕版村龙洲路以北、奋杨路两侧、均益路以南，紧靠佛山一环及325国道，总用地面积约折合513亩，其中属国有性质的197亩，集体性质的约317亩（含集体流转60亩）。园区产业以生产机械装备、五金、电器、家具为主，现状容积率约为0.8，改造迫切性高。项目规划工业用地247亩，商住用地96亩，道路、绿地等配套设施用地171亩。项目范围图见图B.1。



图B.1 伦教仕版工业区改造项目范围图

B.2 改造情况

伦教仕版工业区改造项目结合片区定位和发展条件，按照“一二级联动开发”的改造模式推进。由村集体作为主体，通过公共资源交易平台，在设定固定配建工业物业的基础上，以竞现金收益确定合作方（竞“配建固定工业物业面积及集体现金土地补偿”）。合作方负责推进项目内权属村集体用地的土地整理工作，同时对项目范围内的国有权属用地进行收购整理。完成土地整理后，集体性质部分以村集体名义申请将集体建设用地转变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合作方；国有性质部分利用单一主体归宗政策整合归宗、连片开发。项目范围内的“工改工”地块按照顺德区联动改造政策与“工改居”地块进行联动改造。

B.3 改造效益

B.3.1 通过改造，该项目在保障产业升级的同时，平衡村集体收益，改善村居环境，实现乡村振兴。

B.3.2 该产业园区规划建筑面积约50万平方米，建成后，预计将为伦教带来产业总投资不低于15亿元，带动就业不少于3000人，计划引进企业100家，预计年纳税1.1亿元以上。

#### B.4 改造前后示意图对比

B.4.1 项目改造前如图B.2所示。



图B.2 伦教仕版工业区改造项目改造前示意图

B.4.2 项目改造后如图B.3所示。



图B.3 伦教仕版工业区改造项目改造后示意图