

“百县千镇万村高质量发展工程”技术指引之三

村镇工业集聚区 更新改造指引

广州市规划和自然资源局（广州市海洋局）

目录

01 概念定义

- 1-1 什么是村镇工业集聚区
- 1-2 为什么要实施村镇工业集聚区改造
- 1-3 一般有哪几种类型

02 改造模式

- 2-1 运营机构主导模式
- 2-2 国企主导模式
- 2-3 龙头企业主导模式
- 2-4 村集体自主改造模式
- 2-5 政府收储模式
- 2-6 联动改造模式
- 2-7 生态修复模式

03 工作流程

- 3-1 改造流程指引

附录 村镇工业集聚区更新改造相关政策

“建设现代化产业体系。坚持把发展经济的着力点放在**实体经济**上，推进**新型工业化**，加快建设**制造强国**、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国、数字中国。
全面推进乡村振兴。坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，畅通城乡要素流动。加快建设农业强国，扎实推动**乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴**。”

——党的二十大报告

“培育乡村新产业新业态。继续支持创建农业产业强镇、现代农业产业园、优势特色产业集群。支持国家农村产业融合发展示范园建设。深入推进农业现代化示范区建设。
培育壮大县域富民产业。完善县乡村产业空间布局，提升县城产业承载和配套服务功能，增强重点镇集聚功能。”

——中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见

“发展壮大县域经济。重点发展比较优势明显、带动农业农村能力强、就业容量大的产业，统筹培育本地产业和承接外部产业转移，促进产业转型升级。壮大工业经济，推进工业入园，支持与当地主体功能定位相匹配的产业园区提质增效，重点扶持一批10亿元级企业、建设一批亿元级项目，促进现代产业集群发展。”

——中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定



海珠区唯品同创汇

01

概念定义



1-1 概念定义

什么是村镇工业集聚区？

村镇工业集聚区，又称**村级工业园**，按照《广州市村级工业园整合提升三年行动计划（2019-2021年）》，是指纳入广州市村级工业园整治提升年度计划，分布于广州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。

- ◆ **用地面积**：占地5000平方米以上
- ◆ **权属类型**：村集体经济组织所有，包括使用权为村集体的国有土地
- ◆ **用地功能**：工业、仓储、物流等用途

广州市的“村园”

目前全市共有**2705个**村镇工业集聚区，总面积约**131.62平方公里**，用地面积约占全市现状工业用地面积的**三分之一**，是全市工业发展的重要载体。现状村级工业园集中分布于城市外围地区，其中，白云、番禺、花都、增城等四区村级工业园用地规模合计占全市村级工业园用地的**85%**。



白云夏茅十三社工业区



番禺东线工业园

1-2 更新改造类型

为什么要实施村镇工业集聚区更新改造？

通过实施村镇工业集聚区改造，实现四个“更”。

土地
更
集约

房子
更
漂亮

环境
更
整洁

生活
更
富裕

有哪几种类型

淘汰
关停

位于工业产业区块外，经论证不符合现有产业、环境保护等准入要求的村镇工业集聚区，应采取严格措施限期关停，按规划推进土地复垦复绿等，提升人居环境。

功能
转换

位于工业产业区块外，按照规划进行功能转换，转为非工业（仓储）用途的村镇工业集聚区，优先保障城市重点战略平台建设，满足区域公共配套、市政交通配套设施需求。

改造
提升

位于工业产业区块内或经评估适宜保留产业发展功能的村镇工业集聚区，采取拆除重建或综合整治的方式进行“工改工”、“工改新”。



白云区西城智汇park

02

改造模式

2-1 运营机构主导模式

模式简介

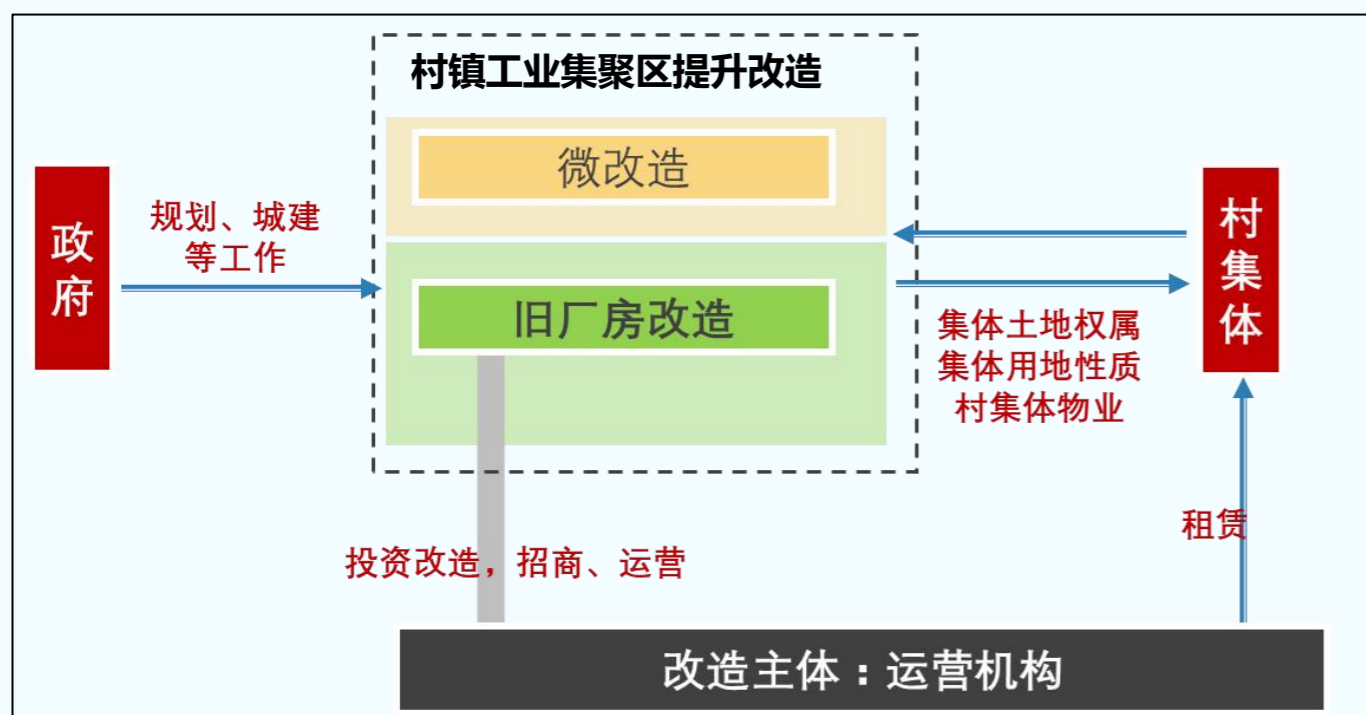
在符合城市规划和产业布局的基础上，引入合适的运营机构参与园区的升级改造，由运营机构负责园区的改造建设、招商和运营。

适用对象

此模式主要应用于“工改新”、“工改创”的微改造项目。由运营机构作为改造主体，向村集体租赁土地，保留集体土地的权属和性质不变，仅对园区进行空间环境和旧厂房的改造，导入新的产业功能，打造主题鲜明的特色园区。

主要亮点

- ◆ 无需改变村集体用地属性
- ◆ 运营机构具有成熟的产业招商和园区运营经验



案例 海珠区唯品同创汇

基本情况

唯品同创汇位于海珠区新滘中路88号，土地权属海珠区南洲街东风第二经济合作社，占地面积约10公顷，项目总建筑面积约12万平方米，内含50亩的生态果林，致力打造绿色有氧、生态和谐的办公空间。

改造情况

村集体引入同创集团作为园区运营商，通过微改造的方式对原南洲街东风第二经济合作社村镇工业集聚区进行整治提升，在不增加用地面积及建筑体量的前提下，通过原状整饰、局部拆建的方式达到消防和安全整改要求，提升园区整体品质，重点引入时尚产业链各环节企业，打造时尚特色产业园区。

改造成效

改造后，园区环境显著改善，改造为洋房式的独栋办公空间、花园式的艺术街区，物业租金显著提高，引进唯品会、意大利奕色服装、FDC面料图书馆等多家服装生态链商家进驻，打造成为融汇潮流时尚、创意办公、商业资讯于一体的极具设计感的新型体验园区。



2-2 国企主导模式

模式简介

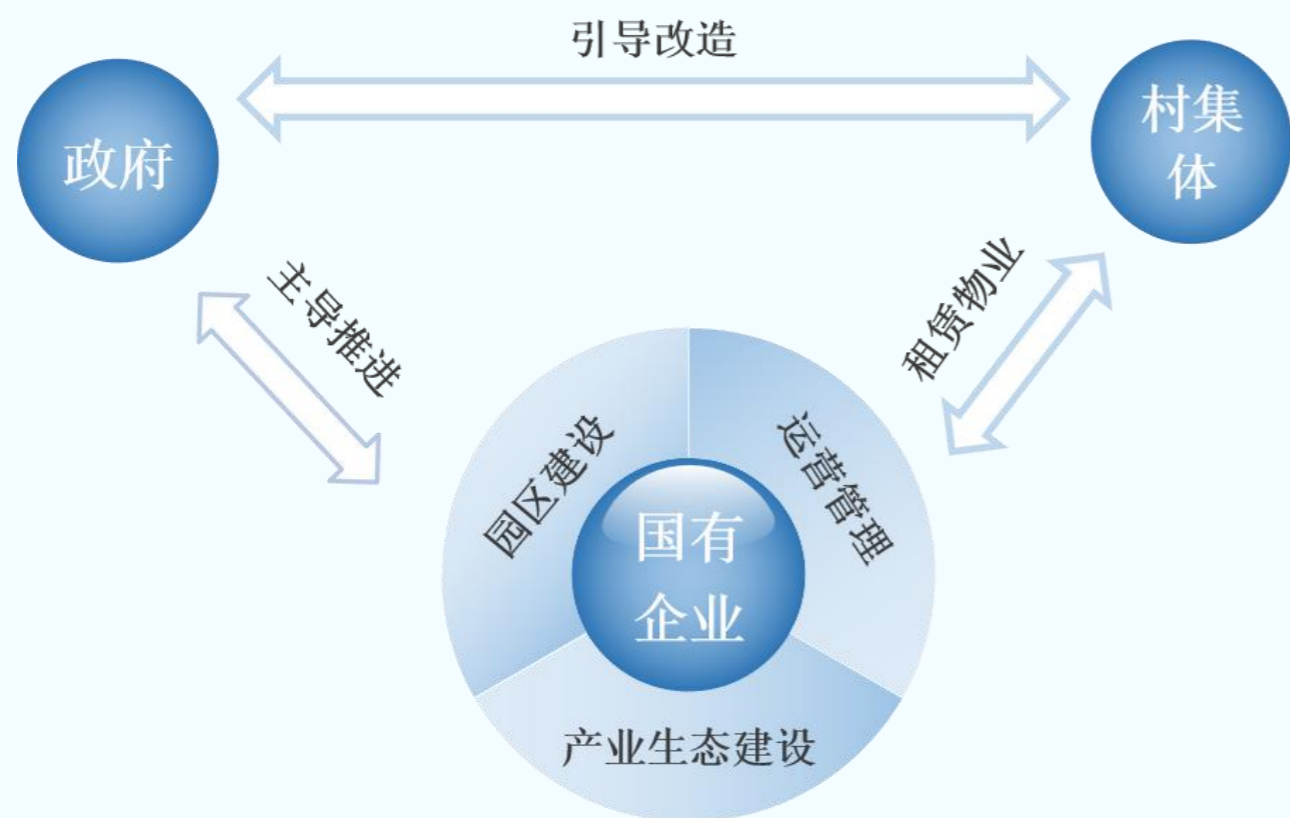
以符合产业转型需求的国有企业为实施主体，围绕国有企业打造专业化、科技性强的专业性园区。由引入的优质国有企业投资进行园区的升级改造，并进行后期的运营。

适用对象

此模式适用于由政府主导推进的村镇工业集聚区改造，通过引进经济实力较强、具备投资运营经验、上下游产业链联系较强的国有企业来实施村镇工业集聚区的改造提升。

主要亮点

- ◆ 国企实力较为雄厚，能有力推进村镇工业集聚区改造
- ◆ 国企主导，村民收益有保障
- ◆ 产业资源丰富，有利于园区产业链构建



案例 粤科装备园

基本情况

粤科装备园位于海珠区仑头路78号，占地1.5公顷，建筑规模3万平方米，总投资0.45亿元，是全国首个生命科学和检测科技垂直主题园区，主要产业服务第三方检测、科学仪器、生命科学产业。

改造情况

园区土地权属属于广州市海珠区官洲街仑头经济联合社，由广州粤科检测技术装备园管理有限公司运营，围绕实力雄厚的中国广州分析测试中心，搭建了以第三方检测服务为核心的园区。自2016年6月至2018年初已完成园区的整体设计、物业装修改造、园区绿化等基础建设，完成了对1.5万平方米园区的改造。

改造成效

项目获得广州首批提质增效孵化器，改造后很好地承接包括大学城、生物岛中大国际创新谷在内的外溢资源，以广东省科学院中国广州分析测试中心为技术龙头，科学仪器研发和销售为产品阵线，药物研发和制备为科研对象，形成了以第三方检测服务为核心的园区。



2-3 龙头企业主导模式

模式简介

通过引入行业龙头企业，通过集体土地所有权流转或者企业统租的方式，作为改造实施主体进行园区的投资建设和后期运营。

适用对象

此模式适用于产业基础较好，有较为明确的产业发展方向和规划，改造主体企业对园区建筑没有分割转让需求的改造项目。

主要亮点

- ◆企业自发改造，改造动力较强
- ◆无需政府或村集体过多干预
- ◆有利于形成产业链上下游相关企业的集聚，推动区域整体产业结构优化升级



案例 天河小鹏汽车产业园

基本情况

小鹏汽车产业园长兴街岑村松岗大街8号，土地权属为天河区长兴街岑村股份合作经济联社，建筑面积15万平方米。它由广州小鹏汽车科技有限公司投资运营，将改造成覆盖全产业链的智能网联汽车产业创新中心。

改造情况

因小鹏汽车业务规模高速扩张，集团内业务覆盖范围拓宽，同时需要周边产业的参与，亟需寻求一个合适的园区。该园区改造前为建成2年未启用的商业楼，属于典型的村集体低效物业。未来天河区将以小鹏汽车为龙头，在岑村片区附近建起一个智能网联新能源汽车产业园。小鹏汽车产业园的改造以对建筑的修缮和周边区域的改造升级为主，大幅提升园区形象。

改造成效

园区重点引进智能网联汽车产业链上下游及服务配套机构、企业，如小鹏汽车销售有限公司、广州智鹏车联网科技有限公司等。天河区将以小鹏汽车为龙头，在岑村片区附近建起一个智能网联新能源汽车产业园。此外，园区还带动了所在的岑村周边的经济，带动周边了周边休闲消费业、餐饮业等商业配套发展，带动周边房租、停车费大幅度上涨。



2-4 村集体自主改造模式

模式简介

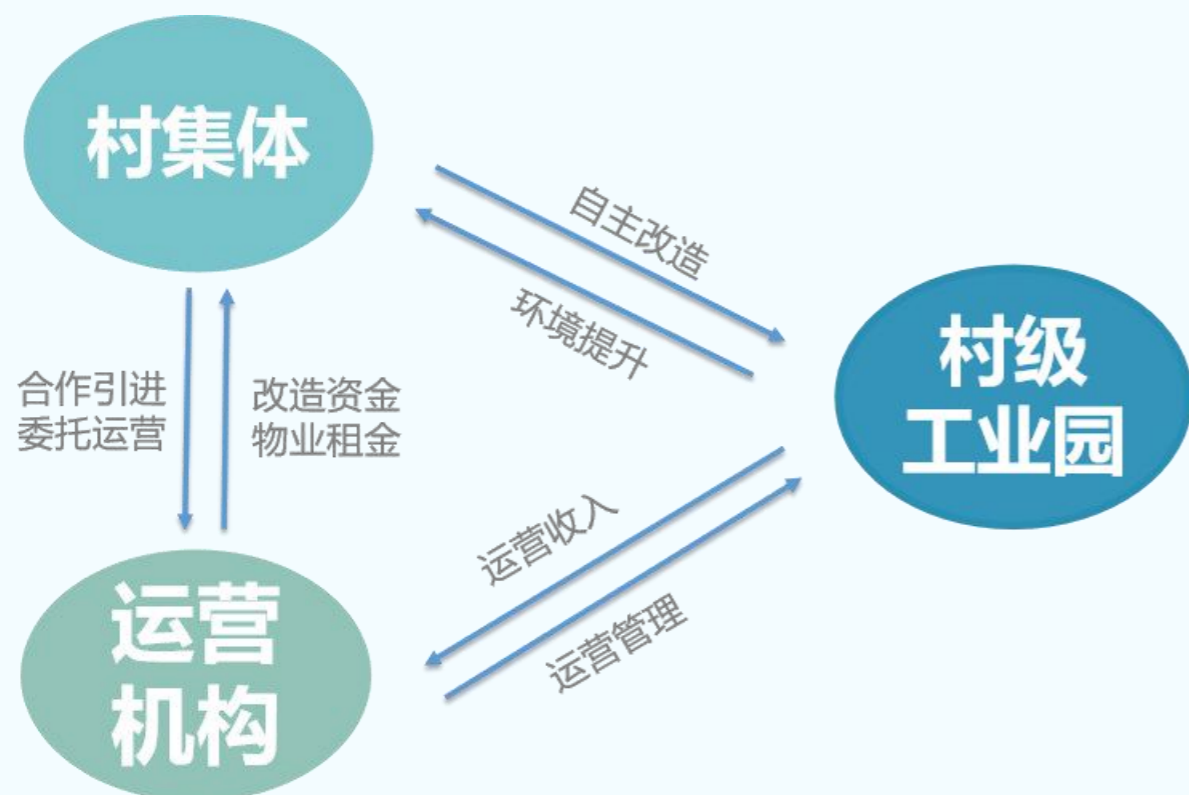
由村集体作为改造实施主体自筹资金对园区进行整体升级改造，改造建设完成后进行自主运营或引入运营机构进行统一运营管理。

适用对象

此模式适用于具有一定经济条件且改造意愿较高的村集体。

主要亮点

- ◆ 村集体自主改造，土地使用性质不改变，村集体积极性最高
- ◆ 可由企业合作改造，承担园区建设和后续运营，保障村民收益



案例 白云安华汇

基本情况

白云安华汇位于白云区白云大道以西，华南快速干线以南，距地铁3号线白云大道北站和地铁2号线黄边站1公里以内，改造前身为永泰茶山庄旧厂房，占地6.8公顷，是广东“三旧危旧房”改造第一个试点项目”。

改造情况

项目通过白云区集体资产交易中心选定广东安华美博集团作为合作企业。主体建筑由广东安华美博集团（原承租单位）负责建造，建造费用由永泰经济联合社支付（在合作方交付给永泰经济联合社的租金内部分扣除），同时广东安华美博集团出资1.04亿用于永泰村95公顷微改造（整治），并为政府代建700米长道路防护绿带。

改造成效

改造后项目总体出租率达99.0%，进驻国际国内品牌500多家。通过产业升级和环境优化，打造为集建材、家具、影视文化娱乐中心、婚庆馆等功能于一体的城市综合体，为村民提供更多就业岗位，收入来源明显增加，驱动了村集体经济建设发展。



2-5 政府收储模式

模式简介

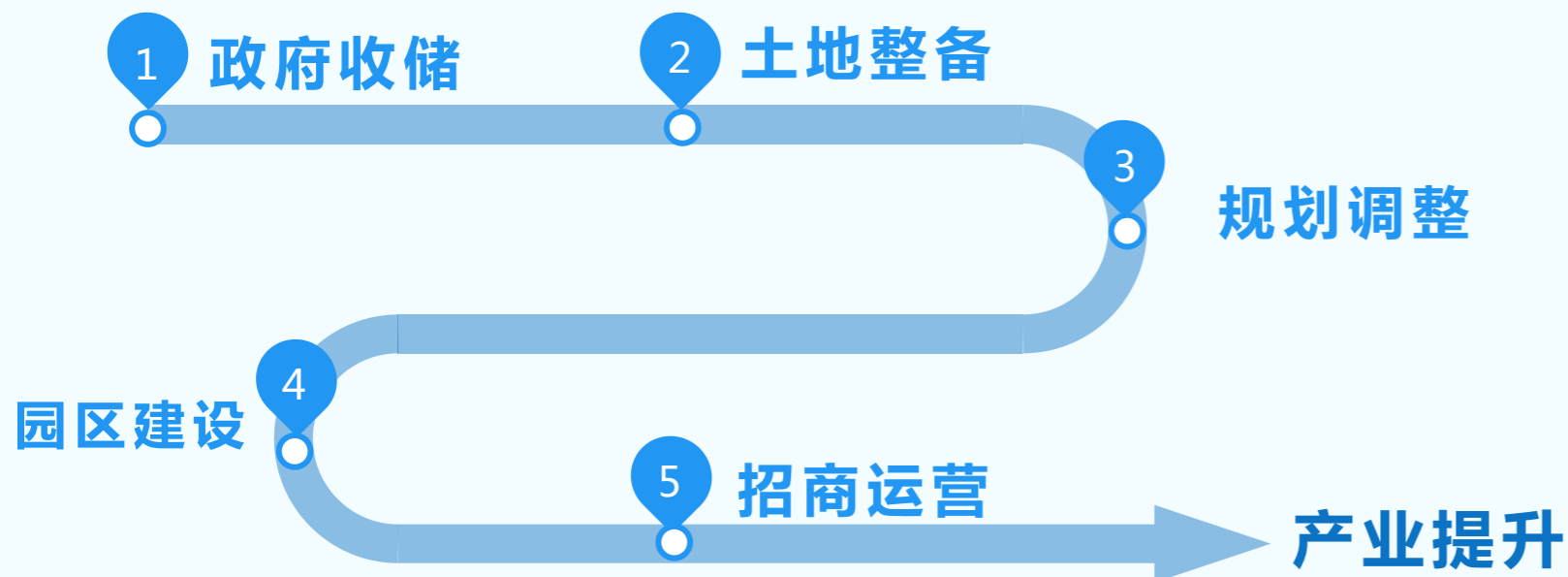
园区由政府作为改造实施主体直接参与改造。政府将地块收储后，负责土地整理、规划建设、招商运营等工作。

适用对象

此模式主要适用于位于市区两级重点产业平台、对市区发展具有重大战略意义、已纳入政府土地储备计划的村镇工业集聚区，由政府主导改造，改变用地属性，打造重点、标杆性项目。

主要亮点

- ◆政府全面主导，化解土地整理难问题
- ◆政府统筹力度大，利于成片连片改造，片区整体提升
- ◆土地效益最大化，产业招商效果最为突出



案例 白云国际设计之都

基本情况

白云设计之都位于白云新城核心区北部，其中核心区位于鹤龙街，土地权属黄边经济联社，占地面积35公顷，建筑面积达119万平方米，由广州市白云城市开发投资集团有限公司投资建设。

改造情况

园区改造前为黄边村工业园，主要为村工业厂房、仓库等，通过“土地收储+旧厂房改造+旧村庄微改造+集体留用地开发”组合拳，打造成为以总部经济和创意产业等现代服务业为主导的产业片区，实现土地成片连片改造。

改造成效

项目定位为粤港澳大湾区最大的设计产业聚集的国际品牌摇篮、华南首个“一带一路”设计服务贸易中心，广州首个B2B设计服装共享平台，重点发展时尚设计、工业设计、建筑设计及其上下游产业，全力打造粤港澳大湾区设计产业国际品牌集聚地。



模式简介

将城镇开发边界外、不具备开发条件的村镇工业集聚区与城镇开发边界内村镇工业集聚区联合进行改造，城镇开发边界外用地逐步清退，开发权益转移到城镇开发边界内村镇工业集聚区改造项目中予以实现。

适用对象

此模式主要适用于城镇开发边界外、不具备开发条件的村镇工业集聚区。

主要亮点

- ◆ 维护生态本底，实现生态环境优化
- ◆ 充分保障村集体开发权益，解决村集体改造的后顾之忧

基本情况

沙边工业区始建于上世纪80年代末，面积约342亩，建筑面积约33万平方米，涉及租户（企业）93家，主要经营整体低端的家具生产、仓储物流、五金加工等，现状容积率仅1.4。

改造情况

河堤内村镇工业集聚区用地由政府统租统管，引入智能制造、高端装备、生物医药等产业，打造现代高端产业园。河堤外用地依法拆除清退，由政府租地改造为公园，发生态景观功能，改造权益转移到河堤内用地中，与河堤内村镇工业集聚区联合改造。

改造成效

堤内工业园引入智能制造、高端装备、生物医药等作为主导产业。预计投资超10亿元，预计总产值可达100亿元，年税收收入超30万元/亩。堤外将进行复垦复绿，作为政府城市公园。



模式简介

对于不适应继续开发的村镇工业集聚区，由政府统筹开展拆除清退工作，园内企业应向区域内工业集聚区搬迁集中、整合入园。

适用对象

此模式适用于位于开发边界以外、生态敏感地区（涉及在编国土空间规划一级、二级管控区的地区，包括生态保护红线、自然保护地、永久基本农田、长期稳定耕地、重点生态公益林、一级水源保护区、二级水源保护区、高标准农田、市级绿线、市级蓝线等），不符合市区现有产业、环境保护等准入要求的村镇工业集聚区。

主要亮点

- ◆ 减量规划，解决规模指标不足问题
- ◆ 政府补偿，解决村民收益问题
- ◆ 复垦复绿，改善生态环境
- ◆ 可适当发展乡村旅游等功能





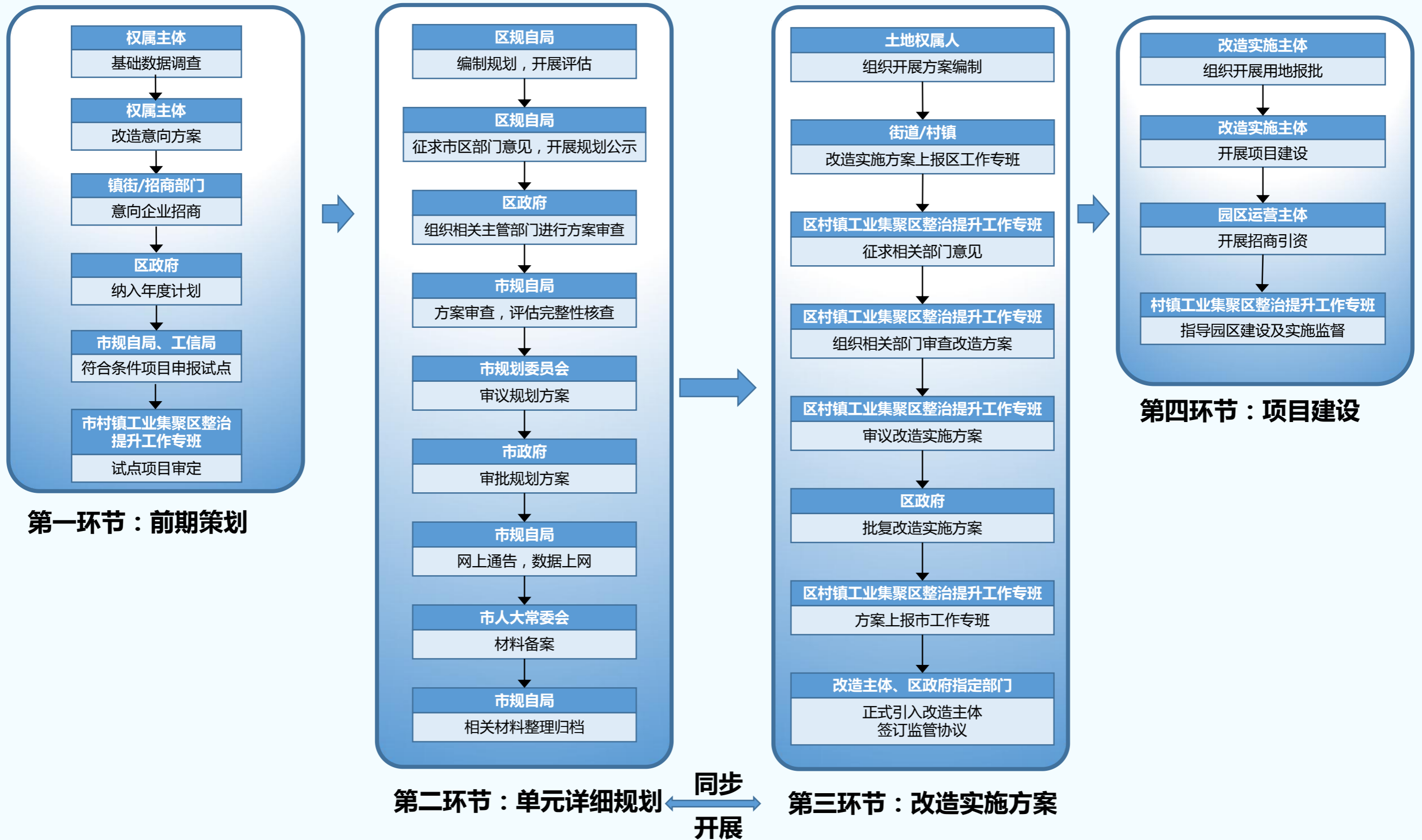
海珠区乐天智谷

03

工作流程



村镇工业集聚区更新改造项目具体按照以下流程实施改造：



广州市人民政府办公厅关于广州市村级工业园整治提升的实施意见（穗府办规〔2019〕9号）



广州市工业和信息化局 广州市规划和自然资源局关于印发广州市工业产业区块管理办法的通知（穗工信规字〔2020〕8号）



广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知（穗府办规〔2022〕5号）



广州市支持村镇工业集聚区更新改造试点项目的土地规划管理若干措施（试行）（穗府办规〔2022〕12号）

