

关于出台经济联社老旧厂房更新改造政策的建议

领衔代表 黎焯华

2023年，省、市、区均将高质量发展作为主题来部署落实，1月30日，荔湾区召开高质量发展大会，明确了“GDP增长6.5%以上，固定资产投资增长20%”的整体经济发展目标。会议强调，推动高质量发展，必须突出重点，大力构建现代化产业体系。要突出制造业当家，出台现代都市工业发展规划及配套行动方案，研究制定扶持现代都市工业发展的资金、土地、用能等各类要素保障的政策措施。目前，我区发展都市工业所需载体，主要为科创区工业用地和经济联社旧工业厂房。现代都市工业的发展壮大，当前离不开联社旧工业厂房这些招商载体。但就目前各经济联社旧工业厂房现状来看，难以满足新形势下现代都市工业的发展和要求，存在问题亟需研究解决。

一、存在问题

（一）存在严重安全隐患。

各经济联社旧工业厂房建设时间较早，大多为八九十年代建设，受当时建设标准及施工条件限制，厂房在长期使用之后结构体系的承载力降低，严重影响结构的安全使用。而且各经济联社旧工业厂房当时的建设消防标准与目前的消

防新规形成冲突，不符合目前的消防新规。

（二） 相关手续不完善。

各经济联社早期的物权意识不强，大多旧工业厂房没有办理产权证及相关的报建手续。无产权的旧工业厂房占经济联社集体物业的比例较多。

（三） 利用效率低下，空置率高。

由于上述的安全隐患，以及近3年的疫情防控和社会营商环境的严重冲击，厂房空置率高。以海北经济联社为例，空置旧厂房超过3万平方米。

再者，我区比邻佛山市南海区金融高新区核心地带，崭新的物业大楼，和谐的营商环境，新型工业厂房低廉的租金，大大削弱了各经济联社旧厂房的竞争力，甚至流失大量优质客户。

（四） 难以改造提升。

以现有的政策对建筑建设管控较严，对于没有产权证的旧厂房，没有相关政策指引办理翻新、改造报建手续。一旦旧厂房私自翻新，极容易出现图斑，引致拆除风险。

二、 工作建议

（一） 摸清底数。

全面摸排全区各经济联社旧厂房的空置情况、需改造旧厂房的情况等数据。

（二） 分类施策。

统筹已批在建的城中村改造项目，根据各经济联社城中村改造的开发时序，对旧厂房的升级改造计划分类施策。

（三）制定改造提升政策。

根据各经济联社旧厂房的改造难度，分类制定改造提升政策，使得各类旧厂房改造、翻新有法可依，有规可循。