

关于出台经济联社老旧厂房 更新维修政策的建议

领衔代表 黎焯华

2月20日，荔湾区“新年第一会”——全区高质量发展大会召开。大会上，区委书记刘晨辉同志表示：今年，荔湾区将着力培育新质生产力，力促产业科技互促双强，不断夯实实体经济为本、制造业当家的根基，打造以都市工业为引领，生产性服务业与现代商贸业齐飞的荔湾现代化产业体系。

近年来，荔湾通过土地整备，村级工业园改造，村集体留用地盘活、旧厂房“工改工”等方式腾挪出工业用地，建设一批高保准工业厂房。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

各经济联社现状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年的疫情防控和经济下滑的严重冲击，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更新、维修手续。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）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，使得各类旧厂房更新、维修有法可依，有规可循。如：针对不改变建筑结构或现状建筑面积的无证老旧厂房，可出台指引对其立面翻新、房顶更换等。

（二）按时间节点确认合法性。2009年12月31日前已建

成的无证老旧厂房，承认其合法性，使其享有与有证物业同等的更新改造空间和政策。