附件

荔湾区推动老旧物业提质增效高质量发展若干措施（试行）

（征求意见稿）

为贯彻落实市委市政府“坚持产业第一、制造业立市”工作要求，坚持实体经济为本，构建以现代都市工业为重点，生产性服务业和商贸业共同发展的现代产业体系，根据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）等文件规定和荔湾区委十三届五次全会第一次全体会议和区委经济工作会议精神，结合我区实际，推动荔湾区老旧物业提质增效，制定如下措施。

第一条【**总 则**】 本措施适用于荔湾区行政范围内的老旧物业提质增效工作。老旧物业是指：老旧厂房、老旧仓库、老旧园区、老旧楼宇、老旧专业市场。

本措施支持的老旧物业提质增效方向包括：老旧物业经过改造，成为符合荔湾区经济文化发展的产业转型升级所需要的产业用房和商业办公场所，实现老旧物业提质增效。

老旧物业提质增效内容有：不改变建筑框架，不改变建筑历史文化遗存，通过外立面整饰、局部拆建、修缮排危、内部重新设计装修、优化内部物理空间格局、增加宣传广告模块、完善配套基础设施、优化周边营商环境设施的建设项目。

第二条**【简化审批流程】** 成立荔湾区老旧物业提质增效工作专班（以下简称“工作专班”）。工作专班负责审核提质增效项目方案，协调提质增效各项工作。对列入老旧物业提质增效项目库的，各相关职能部门应简化审批流程。老旧物业提质增效项目涉及办理规划、施工等事项手续的，由项目单位向属地街道提出申请，由属地街道提交工作专班审议，经审议认为可以直接办理手续进入实施阶段的，申请主体根据专班会议意见办理相关手续；经审议认为需提交区城市更新领导小组会议审议的，由区老旧物业提质增效工作专班办公室将方案提请区城市更新工作领导小组进行决策审议，审议通过后转入实施阶段。老旧物业提质增效项目涉及的施工许可审批按我市现行政策文件执行。其中，无法提供不动产权证明的，可使用房屋权属单位出具的同意装修意见、区政府相关部门或者街镇出具的无产权争议意见和房屋结构安全鉴定报告代替房产证或不动产权证；房屋使用性质改变的，提交区政府专题会议审议通过的，按审议意见执行。

老旧物业提质增效项目涉及的消防设计、验收、备案按我市现行政策文件执行，其中对无法提供建设工程规划许可证（或房产证）、改变使用功能的，由区政府分管相关产业的区领导主持召开专题会议审议，项目单位依据区政府专题会议纪要作为申请办理消防设计审查或备案的规划许可证明文件。

**（负责单位：区住建园林局、区规划资源分局、区城管执法局、各街道）**

第三条【**落实商事登记**】 进一步落实对企业注册落地的办理流程，因物业产权问题导致注册落地有难度的，由属地街道开具场地使用证明，区市场监管局落实商事登记工作。**（负责单位：区市场监管局、各街道）**

第四条【**延长租赁期限**】 属于区属国有的老旧物业，在原一般性租赁期限规定的基础上，具备我区鼓励发展业态方向条件的，经区政府批准可适当延长租赁期限（总租赁期最长不超过20年）。**（负责单位：区财政局、各有关单位）**

第五条【**支持改造为工业园区**】 鼓励老旧物业提质增效改造为工业园区，申报区级以上工业园区资质认定。物业改造后通过区级以上工业园区资质认定，且固定资产投资额达到500万元以上的改造项目给予专项资金扶持。补助标准按照建筑改造总投资额（包括建构建筑物修建、建筑装修、物业环境提升、智慧园区建设投入）的20%，单个园区最高不超过200万元。厂房（不含行政办公和生活配套设施用房）楼层达到4层及以上，安装工业电梯的，在项目竣工验收、电梯验收合格后，按10万元/台的标准，对实施主体进行补助。单幢厂房补助不超过2台。**（牵头单位：区科工信局；配合单位：区财政局）**

第六条【**支持改造为创新载体**】 鼓励老旧物业提质增效改造为科技创新载体、软件信息和互联网服务业载体。物业改造后通过区级以上众创空间、科技企业孵化器、加速器、软件名园、软件特色园等资质培育或认定，且固定资产投资额达到500万元以上的项目，给予专项资金扶持。补助标准按照建筑改造总投资额（包括建构建筑物修建、建筑装修、园区环境提升、智慧园区建设投入）的15%，单个园区最高不超过150万元。**（牵头单位：区科工信局；配合单位：区财政局）**

第七条【**支持改造为文化创意载体**】 鼓励老旧物业提质增效改造为文化创意载体。物业改造后通过区级以上文化创意园区等资质认定（参照市级文化产业示范园区标准），且固定资产投资额达到500万元以上的项目，给予专项资金扶持。补助标准按照建筑改造总投资额（包括建构建筑物修建、建筑装修、园区环境提升、智慧园区建设投入）的15%，单个园区最高不超过150万元。**（牵头单位：区文广旅体局；配合单位：区财政局）**

第八条【**支持改造为楼宇园区**】 鼓励老旧物业产业载体改造升级为用于产业招商的商务楼宇和产业园区。对固定资产投资额达到500万元以上的老旧物业产业载体改造升级项目，完成项目竣工开展招商运营的（分期项目可指项目首期），按照固定资产投资额的15%给予支持，单个项目最高不超过150万元。**（牵头单位：区商务投促局；配合单位：区财政局）**

第九条【**招商奖励**】 对老旧物业提质增效改造为商务楼宇和产业园区的，在引进企业、聚集产业方面给予奖励。具体包括：企业落地配套奖励。对商务楼宇和产业园区引进“四上”企业，或购买自用办公用房企业的，按每引进1家5万元（暂定）的标准给予商务楼宇和产业园区奖励。产业提升配套奖励。对引进单个企业年度营业收入达到条件的，给予商务楼宇和产业园区一定奖励。具体扶持条件按区商务楼宇和产业园区相关扶持政策执行。**（牵头单位：区商务投促局；配合单位：区财政局）**

第十条【**支持国有资本参与，拓宽金融支持渠道**】 探索以基金等模式支持老旧物业提质增效工作。鼓励区属国企投资老旧物业提质增效项目，参与前期清租清拆、土地整备，结合招商需求“定制化”投资开发，充分发挥国资撬动和先行的示范效应，并引导更多社会资本参与改造建设。同时拓宽金融支持渠道，鼓励和引导金融机构创新信贷产品，对产业园区及入驻企业开展信贷支持，加大对老旧物业提质增效项目融资支持，符合条件的项目可享受区内产业园区贷款贴息政策。**（负责单位：区发改局、区财政局）**

第十一条【**附则**】已享受荔湾区其他同类政策条款奖励的，不再享受本办法中的类似条款。符合本办法第五条至第八条条件的项目，按照就高不重复的原则予以支持，单个项目仅可申报一项奖励扶持。

本办法所称以上，包括本数。

本办法自发布之日起实施，有效期5年。