潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧

村镇工业集聚区升级改造片区产业

入园标准操作指引

为高效集约的开发利用工业用地，淘汰落后产能，推进潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区升级改造片区（以下简称“改造片区”）完成产业升级，促进我区经济结构调整和产业转型升级，结合改造片区实际情况，特制定本操作指引。

1. 适用范围
2. 适用区域。纳入改造片区管理的范围，具体包括凤塘镇南门村、东门村、南陇村、湖美村、泮洋村、双岗村、吉林村等7个村约3600亩的区域，具体范围以实际征地的红线图为准。
3. 适用方向。区域内由政府收储整理的国有土地上的工业厂房开发和生产企业入驻等两个方面，其中：
4. 土地开发包括工业地产开发及一般工业厂房开发。工业地产开发指由开发企业进行统一的通用厂房开发行为；一般工业厂房开发指由企业进行一般工业厂房开发行为。
5. 生产企业入驻包括购置/租赁商品厂房、一般工业厂房。
6. 入园标准
7. 园区产业方向要求

入驻园区的开发企业和生产企业均须符合本园区产业发展方向要求，其中开发企业须根据产业方向要求的建设标准进行开发，满足产业发展要求，生产企业须符合具体地块产业发展方向要求，产业具体分类如下：

1. **鼓励类产业**

根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》（以下简称《指导目录》），结合改造片区原有条件及凤塘镇的传统产业特色情况及《潮安区凤塘镇总体规划（2017-2035）》产业规划，改造片区内产业以《指导目录》中鼓励类工业产业及高产品附加值的高端陶瓷生产为鼓励类产业。

鼓励陶瓷产业往高端化、智能化、艺术化、自动化等方向发展，逐步形成以日用陶瓷、卫浴陶瓷和工艺陶瓷为主体，以电子陶瓷、功能陶瓷为核心竞争力的产业结构。

支持建设科技研发、创新创业基地，重点发展智能装备制造、新材料等新兴产业，引进高产品附加值产业，形成总部经济并以总部经济为动力反哺企业，推动企业完成产业升级，形成良性循环。

1. **限制类产业**

限制类产业具体详见《指导目录》中限制类项目。该类产业入园前需由入园企业与凤塘镇人民政府签订《投资开发建设协议》，约定产业升级的方向、具体思路、措施、固投计划等内容及相应的违约责任，设备生产能力需满足《指导目录》中限制类项目要求。

1. **禁止类产业**

禁止类产业禁止进入园区开发、生产。具体包括：

1. 《指导目录》中的淘汰类项目；
2. 《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》中禁止类项目，《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》所列项目；
3. 瓷土资源生产加工、釉料生产加工等污染性较大的产业。
4. 园区开发的指标要求
5. 开发强度要求：开发强度需满足土地出让时的规划技术指标要求。
6. 开发方向要求：土地受让方需遵照土地出让时与土地出让方约定的产业方向进行开发建设，建设标准应满足相应开发方向产业要求。
7. 企业入驻的指标要求
8. 产业类型要求：生产企业须满足本指引二、（一）园区产业方向要求。
9. 生产经济指标要求：自企业进入园区后生产的第3年视为达产年，达产年后会计年销售收入不低于400元/㎡。
10. 设计产能要求：生产企业的生产设备设计产能必须满足《指导目录》的要求。
11. 监管机制

村改项目具体实施时，凤塘镇人民政府、土地权属方应落实文件要求，并承担村改项目产业、产能把关的首要责任，及时签订《投资开发建设协议》，并监督协议乙方遵照协议约定落实相关工作。区自然资源局、发改局、住建局、市生态环境局潮安分局、税务局、统计局、市监局、工科局等部门应结合自身职能，配合做好村改项目监管工作。

1. 投资开发建设协议书的约定与监管。

所有村改产业项目均须签订《投资开发建设协议》，应就包括但不限于产业方向、动工和竣工时限、设计产能、会计年销售收入等内容开展磋商，具体落实到投资开发建设协议的具体条款，同时约定相应的违约责任。凤塘镇人民政府或土地权属方为协议约定的甲方，是协议监管责任的第一人，要加强对村改产业项目的事前、事中、事后监管。村改入驻企业（包括以厂房租赁、出让、转让等方式入驻的项目）必须取得投资开发建设协议甲方或其指定单位出具同意项目进驻的正式书面函件或表格。

1. 职能部门的监管

区自然资源局、发改局、住建局、市生态环境局潮安分局、税务局、统计局、市监局、工科局等部门根据自身职能在规划许可、项目立项、施工图审查、环境保护、销售收入、工商营业执照的登记和变更、科技创新等环节介入监管，对园区的产业方向及设计产能进行监督、指导。

1. **规划审批监管：**区自然资源局按照土地出让协议中约定的规划技术条件予以核发建设工程规划许可。
2. **产业方向及立项监管：**对需要办理固定资产投资项目核准和备案的项目，由区发展和改革局在立项阶段，对照《指导目录》对项目产业政策进行符合性审核。
3. **建筑质量监管：**区住建局在施工图设计审查阶段介入监管，要求开发单位参照约定产业发展方向所需的建设标准进行施工图设计，图纸设计需满足相应的工厂设计规范。
4. **环境保护监管：**市生态环境局潮安分局在镇综合执法等有关部门协同下，开展项目生态环境保护监督；提前介入，对项目提出初步环保意见；生产企业投产前，必须依法完成环评报批或登记、排污许可申领或登记等各项环保手续。
5. **会计年销售收入监管：**凤塘镇人民政府牵头会同区税务局、统计局掌握村改产业项目的会计年销售收入数据，建立定期共享机制，由投资开发建设协议甲方依据协议进行监管。
6. **生产企业类型监管：**区市监局在入驻生产企业办理工商营业执照登记或变更手续中对企业生产类型进行符合性审查。
7. **科技创新指导：**区工科局应加强对村改项目及入驻企业科技、技术发展的指导，积极指导、推进产业技术改造，引进高新技术，加强对产业发展的指导，促进产业升级。
8. 附则

本操作指引自印发之日起实施，操作指引与法律法规或国家、省、市相关政策相抵触的，以法律法规及国家、省、市的相关规定为准。实施情势发生变化时，可依规评估予以修订。