CPYD01-2022-0029

平政办〔2022〕114号

平阳县人民政府办公室

关于印发深化工业用地有机更新 加快

产业发展能级提升的实施意见

各乡镇人民政府，县政府直属各单位：

为进一步提高土地资源节约集约利用水平，促进工业经济高质量发展，根据《浙江省人民政府关于印发浙江省新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案（2021-2023年）的通知》（浙政发〔2021〕31号）、《温州市老旧工业区改造提升三年行动方案（2022-2024年）》等文件精神，经县政府同意，现就全面推进工业用地有机更新提出如下意见：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，严格落实党中央、国务院、省委、省政府和自然资源部等关于节约集约用地、“亩产倍增”等重要决策部署，对标对表打造全球印包装备产业新高地、长三角新材料先进制造基地、浙南新智造集聚地要求，坚定不移推进低效工业企业整治，加快实施老旧工业区块提质增效，为高水平建设共同富裕26县排头兵提供有力支撑。

二、基本原则

1.坚持政府主导与企业参与的原则。建立健全政府主导、部门协同、各方参与的工作机制，以连片改造为主、企业自主改造为辅的方式，探索形式多样的更新方式。在符合一定条件和统一规划前提下，允许土地权利人、国有经济组织或其他符合条件的市场主体参与工业用地有机更新，充分调动社会各方的积极性。

2.坚持规划引领与稳步推进的原则。各乡镇（开发区）按照现行国土空间规划、三线一单等要求，结合产业基础再造和产业链提升，对老旧工业区采取统一规划、滚动开发、分片分期实施的方式，高标准编制工业用地有机更新规划，明确老旧工业区有机更新的区域范围、规划布局、更新方式、开发举措、技术指标等。

3.坚持用地性质不变与产业升级的原则。保持工业用地性质不变的前提下，各乡镇（开发区）结合区域产业优势，聚焦“3+X”产业链，统筹考虑产业布局、环境容量、企业现状等因素，重点培育形成2-3个细分主导产业。老旧工业区改造提升后腾出的空间要重点承载龙头企业产能配套、成长型企业发展和产业强链补链，着力打造产业集聚、定位鲜明、配套完善、功能完备的特色产业园区，不断提升园区产业集中度和辨识度。

三、管理流程

（一）方案编制联审。连片改造项目，由属地乡镇编制连片改造区块实施方案，提交平阳县老旧工业区改造提升工作领导小组（以下简称：领导小组）办公室；企业自主改造（联合改造）项目，由企业编制改造项目实施方案经属地乡镇初审后提交领导小组办公室。领导小组办公室组织县发改、自然资源和规划、住建、生态环境、财政、科技等相关职能部门对项目相关监管指标、规划条件调整、产业规划、项目的必要性和可行性进行论证。经评审通过后列入平阳县老旧工业区更新改造项目库，落实推进措施，享受本意见相关政策。

（二）项目建设审批。老旧工业区有机更新项目经领导小组办公室批准同意后，企业依据批复意见办理项目备案、规划、用地、建设许可审批。

（三）入驻企业评审。连片改造区块内“退二优二”、企业自主改造、招引入驻项目需符合各镇产业导向以及二次开发“标准地”要求。更新改造及入驻项目经领导小组办公室评审通过后，企业需与属地乡镇签订项目投资合同，在合同中明确产业定位、投资强度、亩均销售收入、亩均税收及违约责任等方面的内容，并同步纳入工业项目全生命周期管理。

（四）项目履约管理。各监管主体根据约定指标进行全过程跟踪监管，对未能按投资合同约定进行履约，或履约不到位的企业，按合同规定承担违约责任，保障工业用地导入产业质量。

四、政策举措

（一）简化项目审批。

1.简化遗留问题处置。按照“依法依规、尊重历史、实事求是、分类解决、妥善确权、为民利民”的原则，对合法工业用地范围内有机更新项目存在原有项目手续不完善、违章搭建等历史遗留问题的，在提交整改方案并承诺整改到位的前提下，相关职能部门进一步简化处置程序、优化处置方式，待相关问题整改到位后允许企业实施老旧工业区改造。（责任单位：\*县自然资源和规划局、县住建局、县“三改一拆”办；带\*号为牵头部门，下同）

2.试行容缺受理审批。对于目前规划尚未调整、下步明确调整的有机更新项目，实施项目模拟审批。对于规划建设条件明确的有机更新项目鼓励实行带方案出让，推动“交地即开工”。有机更新项目不符合控制性详细规划要求，但符合上位规划或虽不符合但可通过依法编制相关调整、平衡、解控方案的，经领导小组会审同意，试行容缺受理审批，对相关责任单位办理手续等行为按照《县委办公室 县政府办公室关于印发<平阳县改革创新容错免责实施办法（试行）> 的通知》（平委办〔2018〕25号）文件精神予以容错免责。（责任单位：\*县政务服务中心、县纪委县监委机关、县发改局、县经信局、县自然资源和规划局、县住建局）

（二）鼓励连片改造。

3.统筹扩容空间利用。企业利用现有土地、厂房进行工业用地改造提升，在满足自身生产需求后，针对多余部分厂房，鼓励属地乡镇通过回购、合作包租、定制租赁等形式，统筹一定比例的产业空间，用于引培产业链上下游优质企业。1.政府回购，经批准实施改造提高容积率的，在《回购协议》中约定提高容积率后新增产业空间一定比例（具体比例由属地乡镇确定）由政府回购。2.合作包租，经批准实施改造提高容积率的，在《租赁权移交协议》中约定提高容积率后新增产业空间一定比例（具体比例由属地乡镇确定）由政府统一安排租赁，租赁价格可参考整租评估价，租赁期限不低于10年，租赁所得由企业享有。3.定制租赁，特殊地块经批准实施改造提高容积率的，企业需按政府拟定的建筑方案进行改造，在《返租协议》中约定产业空间以签约时整租评估价租赁给政府，一般返租期限不低于10年。（责任单位：\*县经信局、县自然资源和规划局、县住建局、县国资办）

4.推进零星土地整合归宗开发。鼓励相邻企业跨宗地实施整合更新，对有机更新过程中涉及的无法独立开发建设的零星新增建设用地（包括边角地、夹心地、插花地等），在符合相关规划的前提下，经项目准入取得供地手续后可与邻宗土地并宗开发。涉及新增建设用地指标的，县政府在年度建设用地指标中予以保障；涉及零星永久基本农田的可参照全域土地综合整治与生态修复工程永久基本农田布局调整有关规定办理。（责任单位：\*县自然资源和规划局）

5.支持企业联合连片改造。在属地乡镇牵头主导下，对符合规划、权属清晰、企业自愿、价值相当的情况下，支持联合体项目用地之间进行空间位置互换或整合实施连片改造开发，开发完成后允许按原土地使用权比例以定量不定位办理产权分割。对并宗开发及连片改造地块，涉及土地出让终止期限不一致的，可按其中出让终止期限最迟的地块为准，按现行出让指导价补缴土地出让金后重新确定出让终止期限。（责任单位：\*县自然资源和规划局、县住建局）

（三）放宽规划条件。

6.突破发展限制。引导企业向“上”要空间，制定“工业上楼”产业导向目录，出台“高容积率、高税收、低地价”的奖励政策，对有条件区块探索建设“垂直工厂”和“空中园区”。细化“工业上楼”建筑设计指南，明确平面设计、层高承重、减振隔振、垂直交通、货梯、吊井等指标参数，确保集约安全有序；改造主体要根据入驻企业工艺、流程需求，对工业生产用房的层高、宽度、承重等进行个性化定制建设，确因工艺、流程的需求经论证后可适当放宽局部建筑的高度和层高要求，具体标准按国家规定执行。（责任单位：\*县经信局、\*县自然资源和规划局、县住建局、县应急管理局、县消防救援大队）对经批准实施的更新改造项目，在符合相关技术规范的前提下，容积率下限一般不低于2.0，上限不设，国有公司开发项目试点探索3.5以上容积率。对规划中用地性质已调作“非工”的存量工业用地，在不涉及公共设施或基础设施且近五年内未被列入拆迁改造计划的，经领导小组批准后允许企业进行有机更新。（责任单位：\*县自然资源和规划局、县经信局）

7.放宽建筑密度高度。在编制工业用地有机更新规划时，放宽对建筑密度、建筑高度和绿地率的要求。在符合国家相关法律法规的前提下，建筑密度放宽至70%，建筑高度放宽至50米，绿地率下限控制在5%，确需突破的由领导小组联审会议论证通过。（责任单位：\*县自然资源和规划局、县住建局、县消防救援大队）

8.完善用地功能配套。鼓励同一工业园区内或相邻企业的自建配套设施共建共享。支持利用产业园区配套用地发展保障性租赁住房，对符合相关规定的工业企业，要简化审批程序、优化工作流程，允许配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到30%，提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房。（责任单位：\*县自然资源和规划局、县经信局、县住建局）

（四）优化要素配置。

9.允许工业用地有条件分割转让。对符合规划功能要求且连片改造面积在20亩以上的老旧工业用地，在改造完成验收通过后，允许企业在满足自用基础上，将多余部分在符合分宗条件的情况下进行宗地分割转让，引入产业链上下游优质企业；分割后自用地块及转让地块不得改变项目功能用途，均应具备独立分宗条件、独立使用功能且能满足消防、安全、环保以及形成交通道路闭环等要求的，分割单元土地面积一般不小于10亩（确因宗地实际情况需调整最小面积、分割面积的由领导小组牵头论证通过）；涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务；工业用地项目配建的行政办公及生活服务设施占用的建设用地不得与整宗地分割转让。地块改建方案和分割转让方案须事先经领导小组批准同意，并按照市场评估价补缴土地出让金；受让企业产业类型必须符合我县产业导向要求且原则上须为规上企业，并参照“标准地”制度相关要求与属地乡镇签订《投资合同》；领导小组审批分割转让方案时，应对原已签订的《投资合同》的履约情况进行评估和相应处置。（责任单位：\*县自然资源和规划局、\*县经信局）

10.支持产业用房分割转让。对符合规划功能要求且改造面积20亩以上、改造扩容后容积率2.0以上的工业用地，在改造完成验收通过后，允许企业在满足自用基础上，将容积率超出2.0部分的工业厂房，以层或幢为单位且最小分割单元不小于3000平方米进行分割转让（非生产性用房单独不得分割、分割转让或抵押），引入产业链上下游优质企业（确因厂房实际情况需调整面积、容积率、最小分割单元的由领导小组牵头论证通过）；分割单元不得改变项目功能用途，具备独立使用条件且满足消防、安全、环保及独立使用交通要求。厂房分割转让方案须经领导小组批准同意，并按照不低于市场评估价补缴土地出让金，受让企业产业类型必须符合我县产业导向要求且原则上须为规上企业，并参照“标准地”制度相关要求与属地乡镇签订项目投资合同；领导小组审批分割转让方案时，应对原已签订的《项目投资合同》的履约情况进行评估和相应处置。（责任单位：\*县自然资源和规划局、\*县经信局、县住建局）国有企业实施的工业综合体项目采用“先租后让”“价税联动”的方式，完成合同约定指标的，转让价格可按照租赁期起始年度的市场评估价确定。（责任单位：\*县国资办、县经信局、县自然资源和规划局、县住建局）

11.延长工业土地使用年限。鼓励实施土地使用年限续期差别化政策，对符合规划的改造地块，在再开发提升改造过程中涉及土地使用年限延长续期的，可根据使用权主体亩均效益综合评价、产业类型等综合情况采用差别化处置方式和差别化地价，但不得突破国家规定的工业用地出让最低价。（责任单位：\*县自然资源和规划局、县经信局、县住建局）

12.深化实施差别化政策。开展以亩均效益评价为基础的各类资源要素差别化配置措施，有机更新改造企业在改造建设期内免于执行惩罚性差别化政策。（责任单位：\*县亩均办、县自然资源和规划局）

（五）财税金融支持。

13.鼓励先试先行。为激发乡镇改革创新活力，从全县上一年土地出让收入中提取1%的“腾笼换鸟”专项经费，为推进老旧工业区改造提升提供财力支撑。对连片拆改力度大的试点乡镇给予资金补助，按照现行财政分担体制，对连片拆改100亩（含）-200亩、200亩（含）-300亩、300亩（含）以上，分别按实际拆改面积奖励属地乡镇1000万元、2000万元、3000万元；改造项目土地平整并经领导小组现场勘验后拨付50%补助，工程竣工验收后再拨付50%补助。对政府征收村级集体土地或村级集体土地转为国有土地交政府收储改造的，探索建立村级集体参与地方综合贡献度分成等长效机制。（责任单位：\*县财政局、县税务局）

14.提高财政奖补。对连片拆改面积100亩以上的更新改造项目，在项目首期工程竣工验收后3年内，对成效突出的改造主体实行连续三年财政扶持政策。在扶持期间，连片改造区内企业新增地方综合贡献度（以更新改造前三年平均数为基数）作为扶持资金奖励给属地乡镇（其中第一年给予新增地方综合贡献度90%、第二年给予新增地方综合贡献度80%、第三年给予新增地方综合贡献度50%作为扶持资金），专项用于企业培育与发展。（责任单位：\*县财政局、县税务局、各乡镇<开发区>）

15.降低改造成本。老旧工业区更新改造过程中，协议收回后仍按工业用地重新出让的土地出让收入，在出让结算金中，除上级规定需计提的之外，将土地净收益及改造提升过程中企业涉及的契税、土地增值税、房产税、城镇土地使用税等地方所得部分，奖励给属地乡镇用于支持老旧工业区改造。（责任单位：\*县财政局、县税务局）

16.降低融资成本。鼓励金融机构对老旧工业区改造提升项目给予信贷支持，加快产品创新，引导银行机构给予额度高、利率低、期限长的贷款支持。推广“入园贷”等产品，加强服务创新，通过在建工程抵押及余额抵押等多种方式，为园区建设、入园企业管理提供一揽子服务，保证开工、抵押、现售滚动开发的资金需求。（责任单位：\*县金融工作服务中心、人行平阳支行、县自然资源和规划局）属地乡镇要通过发行专项债、建立收储专项资金、融资担保、贴息、增资扩产贷、风险补偿等方式，加大低效工业用地收储和盘活力度。（责任单位：\*县财政局、县发改局、县金融工作服务中心）

17.鼓励第三方运营。发挥市场主体和政策撬动作用，探索“零运营费用、争奖励资金、享绩效分成”的共建运营模式，鼓励优质运营商整租产业空间，打造总部楼宇、小微园、孵化器、众创空间等载体，对完成运营目标、年度任务、绩效考核的，要给予资金奖励、提升运营积极性。（责任单位：\*县经信局、县科技局）

18.改革补偿方式。制定拆迁补偿指引和标准，鼓励以货币补偿、功能置换等方式补偿，合理降低货币补偿比，降低老旧工业区改造提升拆迁补偿资金成本。（责任单位：\*县住建局）引导通过将补偿款置换为股权、基金份额、信托份额等方式，实现补偿款延时支付，减少即时支付压力，将补偿款回流项目投资。（责任单位：\*县金融工作服务中心）对优质工业企业用置换的方式为企业重新安排工业用地，经项目准入后以“标准地”方式出让；对无生产经营类的纯出租企业及其他依法关停淘汰类企业，原则上不再重新供地，如有供地一律纳入审计。（责任单位：\*县自然资源和规划局、县住建局）

（六）激励存量盘活。

19.支持存量用地挖潜增效。对于符合规划不改变用途的企业自用工业用地提高容积率的，不再增收土地价款。鼓励企业投资建设四层以上高标准厂房，对实施后亩均税收、全员劳动生产率提升明显的，按照空间换地项目予以补助。（责任单位：\*县经信局、县自然资源和规划局）

20.存量盘活指标奖励。建立存量工业用地盘活与新增建设用地指标“增存挂钩”机制，按存量与增量5:1比例奖励乡镇新增工业用地指标。对存量连片改造成效好、集约用地效率高的项目，各乡镇收回有明确产权人的国有建设用地使用权并重新办理土地供应手续的国有存量建设用地，按上级部门核拨对应的用地奖励指标全额下拨给所在乡镇；所在乡镇无法使用的，由县里统筹安排乡镇之间有偿流转。（责任单位：\*县自然资源和规划局）

五、附则

（一）各实施主体要对老旧工业区有机更新项目的有关审批材料的真实性、合法性负责。对任何采取欺骗、隐瞒手段骗取审核同意，将不符合条件的项目纳入本意见范围办理的，撤销相应权证，并追究相关人员责任。

（二）本意见自2023年1月1日起施行，有效期3年。

附件：平阳县老旧工业区和低效工业用地（厂房） 认定标准

平阳县人民政府办公室

2022年12月1日

（此件公开发布）

附件

平阳县老旧工业区和低效工业用地（厂房）

认定标准

一、老旧工业区:连片面积原则上不少于50亩且利用效率偏低、产出效益偏低的老旧工业区块。

二、低效工业用地: 对土地利用不充分、产出效益低效的工业用地。具体认定标准如下:

1.实际开发建设容积率未达到合同约定，及容积率低于1.5;

2.土地开发建设面积比例不足70%，或未开发建设用地面积在10亩以上;

3.厂房竣工、闲置状态1年以上;

4.亩均税收低于8万元（如存在出租企业未经属地政府备案审核，不得计入地块亩均税收）。

三、低效工业厂房: 竣工后空置、未经备案出租和改变用地的工业厂房。具体认定标准如下:

1.厂房空置1年以上且面积在500平方米以上的;

2.厂房用于出租但未经属地备案审核;

3.未经属地政府批准擅自改变厂房用途（工改商、工改居）,或者经过批准但超期使用的。

抄送：县委各部门，县人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院，各人民团体。

平阳县人民政府办公室 2022年12月1日印发