

永政办发〔2023〕2号

**永嘉县人民政府办公室
关于印发永嘉县老旧工业区块（厂房）改造
提升若干政策（试行）的通知**

各功能区管委会，各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府直属各单位：

《永嘉县老旧工业区块（厂房）改造提升若干政策（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

永嘉县人民政府办公室

2023年1月19日

（此件公开发布）

永嘉县老旧工业区块（厂房）改造提升 若干政策（试行）

为贯彻落实《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）《温州市人民政府办公室关于印发温州市老旧工业区改造提升三年行动方案的通知》（温政办〔2022〕74号）精神，加快推进老旧工业区块（厂房）改造提升，进一步提高土地效率，结合我县实际，特制定本政策。

第一条 明确改造对象。符合县国土空间规划、已竣工验收5年以上的工业区块（厂房），可纳入县老旧工业区块（厂房）改造提升项目。目前规划功能为工业用地但无合法用地手续的，依法补办用地手续后，可以纳入县老旧工业区块（厂房）改造提升项目。原已经取得工业用地使用权，但规划功能已调整为非工业用地或在城乡规划外，在企业承诺如规划实施拆除时按原老旧厂房合法面积补偿的前提下，经属地乡镇（街道）、部门审核、报县政府同意后，可以纳入县老旧工业区块（厂房）改造提升项目。

第二条 放宽建设指标。改造提升项目在符合相关技术规范的前提下，容积率宜高则高（原则上不低于2.0），地块建筑密度、绿地率不作限制。对改造新增面积部分，不再增收土地价款。

第三条 延长使用年限。改造提升项目国有建设用地原始出

让年限不足 40 年的，土地使用权人可申请续期补足至 40 年（出让合同另有约定的除外）。连片开发的，可按连片中最长年限给予补齐。

第四条 完善功能配套。在确保安全、满足职工居住需求、符合产业发展政策的前提下，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%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，解决企业职工住宿问题。

第五条 支持连片改造。对多个企业自愿实施连片改造的，连片改造后允许企业按原用地面积进行定量不定位分割登记，鼓励企业把相邻的多个工业地块并宗，配套用房集中设置、整体核算占比。位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可按政策一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式确定使用权人，进行统一规划、统一改造。实施连片改造的，改造范围内的零星建设用地（包括边角地、夹心地、插花地等）经批准后可按照协议出让方式办理供地手续，与邻宗土地合宗开发。鼓励连片改造区块内的企业用地由政府收回，需异地搬迁的按其原土地使用权面积或价值，政府予以重新协议供地，置换地块按“标准地”指标执行。连片改造项目涉及新增建设用地指标的，在年度建设用地指标中优先予以保障。

第六条 严格宗地分割。对符合规划功能要求、改造面积 20 亩以上、改造后容积率在 2.0 以上的老旧工业区块（厂房），在

改造完成验收通过后，允许企业在满足自身生产需要基础上，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、环保及形成交通道路闭环等要求，行政办公及生活服务设施及其土地不得单独分割转让。地块分割转让方案须经县政府批准同意：分割转让的用地面积不得超过改造面积的 50%，分割后单宗用地的面积不得少于 10 亩；受让企业产业类型必须符合属地产业导向要求、原则上须为规上企业（含小升规重点培育企业），出让企业和受让企业必须与属地乡镇（街道）重新签订《工业用地项目投资管理合同》；项目改造完成验收通过后，办理分割转让手续，并按照市场评估价补缴土地出让金，依法缴纳相关税费。审批工业区块（厂房）分割转让方案时，应对原已签订的《项目管理合同》履约情况进行评估和相应处置。

第七条 严格厂房分割。对符合规划功能要求、改造面积 20 亩以上、改造后容积率在 2.0 以上的老旧工业区块（厂房），在满足自身生产需要基础上，允许企业将容积率超出 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（非生产性用房不得单独分割转让）。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。工业物业项目范围内的办公、生活服务等非生产性用房不得独立进行分割、分割转让，但可以随工业物业

产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让。厂房分割转让方案须经县政府批准同意；受让企业产业类型必须符合属地产业导向要求、原则上须为规上企业（含小升规重点培育企业）；出让企业和受让企业必须与属地乡镇（街道）重新签订《工业用地项目投资管理合同》；项目改造完成验收通过后，办理分割转让手续，并按照不低于市场评估价补缴土地出让金，依法缴纳相关税费。审批工业区块（厂房）分割转让方案时，应对原已签订的《项目管理合同》履约情况进行评估和相应处置。

第八条 鼓励“工业上楼”。引导企业向上要“空间”，制定“工业上楼”产业导向目录，在符合建筑和消防安全的基础上，允许改造后容积率在 2.0 以上的老旧工业区块（厂房），探索轻重工混用模式。鼓励企业积极开发地下空间作为重型设备、仓储、停车、辅助用房等利用，地下室建筑面积按 400 元/平方米给予财政补助，单个宗地项目最高补助总额不超过 100 万元。

第九条 支持国资参与。鼓励国资通过货币安置、实物置换、参股或回租等形式，参与再开发，采取产权补偿方式的，补偿给原权利人的工业用房或产业用房、配套用房可按原有合法建筑面积的 1 至 1.3 倍核算；采取货币补偿方式的，可参照国有土地上房屋征收补偿有关规定执行。县政府在投融资给予支持，有关规费按需给予支持。

第十条 强化要素支持。属地政府对低效用地复垦产生的建

设用地规模和指标全部奖励给属地政府。在符合国家有关规定前提下，提取上一年度土地出让收入的 0.5%以上作为“腾笼换鸟”专项经费。鼓励金融机构对老旧工业区改造提升项目给予信贷支持，引导银行结机构给予额度高、利率低、期限长的贷款支持；鼓励国有资本通过发行专项债，保证老旧工业区块（厂房）改造提升资本需求。

第十一条 加强主体激励。鼓励第三方运营模式，对连片拆改后成效突出的改造主体给予资金补助，对连片拆改面积 50 亩以上的，在项目首期工程竣工验收后 3 年内，入驻企业为规上企业、亩均税收达到属地平均水平以上的，将其产生的部分地方综合贡献度，用于奖励改造主体。

第十二条 优化审批程序。企业利用现有合法工业用地改建、扩建、拆除重建的，符合国土空间规划及政策要求的可按程序申办《建设工程规划许可证》。不改变建筑面积、总高度、层数、结构、使用性质、外立面，不影响建筑安全的装饰装修、维修整治工程及在原有用地红线范围内增设满足退让要求的围墙、增设地面停车设施和开放式机械式立体停车设施、公厕、垃圾站等，以上情形免于办理建设工程规划许可。实行“容缺受理”及“承诺制”“相关经办人员免责”信任审批制度，允许在基本条件、关键材料具备，非关键性材料缺少的前提下先行受理并进入审核程序，待材料补正后及时出具办理结果。

第十三条 严格项目监管。对项目加强监管，项目批准后，

改造主体必须与属地乡镇（街道）签订用地项目投资合同，明确开工期限、投产时间、投资强度、产值税收、节能环保、项目退出机制、违约处置措施等具体要求。对核定期内无法履行合同要求的土地使用权人，由职能部门依法依规进行处置。

第十四条 加强督查考核。由县工业全域治理领导小组办公室负责统筹督查各乡镇（街道）具体工作落实，建立专项督察、随机抽查工作机制，全面掌握老旧工业区块改造提升推进情况和实际成效，及时发现和解决存在问题。将老旧工业区块改造提升列为县委县政府重点工作年度考绩考核内容，由县工业全域治理领导小组办公室牵头负责。

第十五条 本政策自2023年2月19日起实施，有效期一年，到期后进行政策评估，经县政府研究后视情再延续。

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、检察院，
各民主党派、人民团体，新闻单位。

永嘉县人民政府办公室

2023年1月19日印发
