

永康市人民政府办公室文件

永政办发〔2022〕39号

永康市人民政府办公室 关于印发永康市低效工业用地整治 实施意见的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区、现代农业装备高新区（城西新区）、方岩风景名胜区、江南山水新城管委会，市政府各部门，市直各单位：

《永康市低效工业用地整治实施意见》已经市政府第八次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

永康市人民政府办公室

2022年5月29日

（此件公开发布）

永康市低效工业用地整治实施意见

为深入贯彻落实全省制造业高质量发展的决策部署，加快构建工业高质量发展新优势，推动新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”，精准推进低效用地整治提升，优化产业空间布局，有效提高节约集约用地水平，根据《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20号）等文件精神，结合我市实际，制定本意见。

一、总体目标

逐步建立完善工业用地管控制度，划定工业控制线，对工业用地实行严格保护。工业控制线内，实行“工地工用”，逐步提高土地产出率，原则上限制改变用途；工业控制线外，实行有序腾退，按国土空间规划确定的用途逐步实施到位，实现“破散促聚”。

二、整治对象

（一）供而未用、用而未尽工业用地。未按《国有建设用地使用权出让合同》约定的时限、规划要求及投资强度完成开竣工建设并投入使用的工业用地。

（二）低效工业用地。

1. 国家产业政策规定的禁止类、淘汰类工业企业的用地。
2. 不符合安全生产、环保和消防、能耗等要求，经整改仍达不到要求，依法需要关停的工业企业的用地。
3. 布局散乱、条件落后、容积率 1.4 以下的工业用地。
4. 按照城乡规划和产业结构调整要求需搬迁改造的工业用地。

5. 土地利用和综合产出效率低下、亩均税收在低效出清范围内的工业用地。

6. 年度工业企业综合评价为 D 类的工业企业的用地。

7. 已进入法院破产程序的工业企业的用地。

8. 涉及历史遗留问题等其他需要整治提升的工业用地。

三、整治方式

（一）收回收购储备。土地使用权人无法或无意愿继续开发建设，或者因国土空间规划实施需腾退空间的，可由市政府依法收回或协商收购。

（二）置换整合入园。因用地空间布局调整需要腾挪，有合法产权且符合我市产业和政策导向需优先保障的，可通过协议置换方式整合入园。

（三）企业整合重组。鼓励优势企业通过联合经营、兼并重组、股权收购、司法拍卖、协议转让等市场化方式盘活低效工业企业资产，实施新项目，提高亩均产出。

（四）“退二优二”提升。对符合规划的存量低效工业用地，鼓励土地使用权人挖潜节地提升改造。

（五）限期开发建设。土地使用权人有能力且有意愿继续开发建设的，予以办理项目延期，重新约定开竣工、投产时间、违约责任，限期开发建设。

（六）倒逼腾退出清。对已列入整治提升的低效工业用地企业无法或不愿按上述途径实施整治的，依法倒逼腾退。

四、政策措施

（一）对 2018 年 7 月 23 日《关于印发永康市“标准地”出让

管理暂行办法的通知》（永政办发〔2018〕69号）实施前，属于历史遗留问题，已供地但未按出让合同约定开、竣工情形的，由市低效整治工作专班认定后，先与属地镇（街道、区）签订《标准地投资监管协议》《工业用地项目全生命周期管理履约合同》，再与自然资源和规划局重新签订协议约定开、竣工时限和违约责任。

（二）政府有偿收回或协商收购纳入储备的工业用地的补偿标准，参照《永康市工业用地项目全生命周期管理实施意见（试行）》（永政发〔2021〕49号）及相关工业用地收储办法执行。

（三）因城乡规划调整，需异地置换整合入园的工业企业须同时符合以下条件：用地面积不少于10亩；存在厂房出租情形的，出租使用面积不超过合法建筑面积三分之一；近三年亩均税收平均数不低于该三年永康市规上企业平均水平。企业提出申请报属地镇（街道、区）核实，经市低效整治工作专班审核后，报市政府审定，可优先置换到属地小微园等产业聚集平台，属地无法安置的，由市统筹安置。按净地置换的，结合区块规划密度，置换面积最高不超过原有土地使用权面积的60%；按毛地置换的，原则不超过原有土地使用权面积。置换地块可实行协议出让，按等地价原则实行多退少补并纳入工业用地全生命周期管理。

单个企业虽不符合置换入园条件，但通过重组整合后达到以上标准的，也可参照执行。对达不到置换条件，但企业又有生产需求的，在符合产业园准入条件下可租用国有产业园生产场地。

（四）工业企业以“零地技改”“成片改造”方式进行“退二优二”整改提升，提高容积率且自持使用不分割转让的，可不增收

土地价款，对超过原规划指标增加的建筑面积部分（原规划指标无法确定的或小于 1.4 的，按容积率 1.4 确认），按荷载率 1 吨以下的 20 元/m²、1 吨以上（含）的 120 元/m² 给予奖励，奖励总额最高不超过 1000 万元。改造提升企业在政策有效期间取得施工许可证并在 2 年内竣工验收的可享受上述政策。

（五）企业购买整合低效工业用地进行拆除后再开发，对原有合法用地权属但无房产权证的，受让方凭与属地镇（街道、区）签订的《标准地投资监管协议》《工业用地全生命周期管理履约合同》及批准的改造方案等，可予以办理不动产权过户。

（六）企业合作开发相邻低效工业用地的，可打破原权属界线合理调整布局、统一规划，联合成片集中改造开发，经依法批准收回原国有土地使用权后，根据经批准的联合改造方案及产权人之间的约定，可以协议出让方式为原土地使用权人重新安置工业土地，允许以重新签订土地出让合同时间为起点，按法定最高年限签订土地出让合同，并按土地使用条件改变前后评估确定地价的差价补交出让金。

（七）低效利用土地再开发中涉及的零星边角地、夹心地，累计面积不超过项目合并总面积 10% 且单幅地块不超过 3 亩的（国有建设用地），由项目主体根据经批准的再开发方案提出申请，经低效整治工作专班审核，报市政府批准后，可实行协议出让，按市场评估确认价缴纳土地出让金，纳入周边土地一并开发。涉及的边角地、夹心地“一调”以来及历年土地变更调查均为集体建设用地，且已签订征地协议并补偿安置到位，经公示后村集体和农户无异议的，可按上述执行。

（八）低效工业用地连片再开发规模达到 200 亩以上区块，区块内的工业企业用地，由政府收回重新规划用于建设标准厂房的，可根据企业原合法用地面积按规划后的容积率折算成相应建筑面积的标准厂房进行产权置换。置换价格为建设成本加上基础配套费用。置换后企业自持比例不得低于置换总建筑面积的 60%，其余部分面积可分割转让（须按规定补缴土地价款）。允许分割部分标准厂房规划单幢建筑占地面积不小于 4000 m²，宗地登记建筑占地面积不小于 2000 m²，分层登记建筑面积不小于 4000 m²。受让企业需符合产业准入要求、亩均税收必须达到近三年永康市规上企业平均水平并纳入《永康市工业用地项目全生命周期管理实施意见（试行）》（永政发〔2021〕49 号）管理。企业持有的生产性用房，在满足企业自身生产经营需要前提下，富余部分由政府相关部门统筹安排，用于解决招商引资项目、小微企业及腾退企业的生产用房需求。

（九）产业园区内的存量工业项目，以及产业园区外亩均效益 A、B 类龙头骨干企业用地面积 50 亩以上的存量工业项目，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，经市政府批准，可将配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目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。产业园区内的新建、改建工业项目，可结合现状和职工居住要求，充分利用上述政策建设宿舍型保障性租赁住房。

（十）因城乡规划修改调整为非工业用地的存量工业用地，原则上按照规划用地性质控制，不得进行工业项目改扩建。但对

“十四五”期间尚未列入政府征迁改造计划的规上企业，因环保、安全隐患整改需要进行厂房改造的，可由企业提出改造方案并承诺服从政府今后征迁安排的前提下，由经信局牵头，经发改局、自然资源和规划局、建设局、生态环境分局、应急管理局、综合执法局等部门联合审查，报经市政府同意后，允许进行改造。如因城乡规划提前实施需拆迁的，新改造的地上建筑物按改造前的市场评估价进行补偿，停产损失、搬迁费用等按批准改造时的标准进行补偿。

（十一）企业对设有不动产他项权利的低效工业用地再开发，因资金周转困难无法解除他项权利，影响下一步实施开发的，由低效整治工作专班牵头协调永康市总部中心开发建设有限公司或其他主体提供担保。

（十二）对倒逼腾退出清的工业用地，要强化“亩均论英雄”综合评价结果应用，依法依规以用能、用水、税收、排污、碳排放等资源要素差别化政策、开展综合联合执法等正向激励、反向倒逼方式推进低效企业提质增效。具体执行办法由相关部门分别制订。

对列入重点整治区域内有历史遗留问题的村集体工业用地，由属地镇（街道、区）负责拆除用于复垦或按规划用途征收使用。为壮大村集体经济，在规定时间内村集体自行拆除的，可参照小微园政策关于工业用地遗留问题处置方式整合入园安置或者给予同等价值的权益。

（十三）通过低效工业用地整治提升获得的增减存挂钩建设用地指标 50%奖励给相关镇（街道、区），可折算为货币予以奖

励；建设用地复垦的，奖励根据《永康市加强耕地保护和改进占补平衡的实施方案》兑付；对成片集中改造开发用地面积规模2万平方米以上的，给予所属镇（街道、区）20元/m²奖励，单个镇（街道、区）年度累计奖励最高不超过500万元，用于工作推进和相关企业、村集体的政策处理，奖励资金在项目竣工验收后兑付。

五、其他

（一）本意见自印发之日起施行，有效期至2024年12月31日。

（二）原有关规定与本意见不一致的，以本意见为准。本意见实施过程中，如国家、省出台新的规定，按新规定执行。

抄送：市纪委监委机关，市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院，各群众团体。

永康市人民政府办公室

2022年5月29日印发

