乐清市老旧工业区块（厂房）改造提升

若干政策（试行）

（征求意见稿）

为鼓励和加快老旧工业区块（厂房）改造提升工作推进，进一步有效提升土地利用率，缓解我市企业生产空间受限，经参考温州及其他地方相关政策，结合我市实际，特制定本政策。

一、用地政策

（一）放宽准入门槛

1.双规符合，已竣工验收5年以上的工业区块（厂房），可按规定纳入市老旧工业区块（厂房）改造提升项目库。

2.2009年12月31日前已建设使用，目前，规划功能为工业用地，且确需实施升级改造的，可按规定纳入市老旧工业区块（厂房）改造提升项目库，不受控规指标限制，上述用地无合法用地手续的，可按政策完善用地手续。同时在土地有偿使用合同中明确约定将工业用地改变为其他经营性用途的，由政府无偿收回土地使用权。

3.规划功能为非工业用地或在城乡规划外、但已取得土地使用权，原用途为工业用地且现状为工业企业生产用地的区块（厂房），其地块在五线范围外或地块在五线（道路红线、绿地绿线、河道蓝线、基础设施黄线、文物紫线）范围内但改（扩）建不影响近期规划实施的，应开展专题论证形成论证报告，并承诺如新规划实施要求拆除的，赔偿按原老旧厂房合法建筑面积或出让合同约定的建筑面积给予补偿，经属地乡镇（街道）、部门审核、市政府同意后，可按规定纳入我市老旧工业区块（厂房）改造提升项目库。

（二）完善用地手续

2009年12月31日前，企业与村集体签订土地补偿协议（含征地、购买、出租、转让等），经村集体依法表决同意，土地保留集体所有性质的，以村集体名义申请改造建设，改造完成后，可采用使用权和经营权分离的方式出租给企业；土地转为国有性质的，由政府以出让方式将国有建设用地出让、租赁给企业；符合村集体经营性建设用地入市政策的，按照入市政策规定供应给企业。

（三）完善不动产权登记手续

对于2009年12月31日前建成且符合国土空间总体规划可保留的历史既有工业厂房，涉及完善用地手续、工程规划核实及不动产权登记手续的，按照《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）办理。涉及合法用地上的违建厂房，需补办建设工程规划许可的，相关经济技术指标由资规部门按现行标准审核认定，建筑质量安全和消防安全由住建部门审查认定，综合行政执法部门根据现状审核通过的总平面图按违法建筑面积部分的工程造价5%—10%予以行政处罚。

（四）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50年的，土地使用权人可于期限届满前申请续期补足至50年（出让合同另有约定的除外），市政府批准后以协议方式办理，并按规定补交土地价款。

（五）放宽相关建设指标

新建、改建、扩建或利用地下空间、提高容积率，在符合规划条件和安全生产情况下，探索建设复合型工业综合体，在符合相关技术规范的前提下，建筑密度、限高、绿地率不作限制。

（六）完善功能配套

经市政府同意，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，可以通过新建、拆除重建、扩建等方式建设保障性租赁住房、物业用房，并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%，提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房，物业用房在满足园区管理要求下，可适当配套部分小商业。同时，支持园区改造后，引入第三方运营机构，提高园区运营管理能力。

（七）支持土地置换

需异地搬迁的老旧工业区块（厂房）改造提升项目，可以协议方式为原土地使用权人重新安排面积或价值相当的工业用地用于工业项目建设，原用地由政府收回，置换地块按“标准地”指标要求进行考核。

（八）支持连片改造

在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当，且有连片改造需要的前提下，允许用地之间进行空间位置互换或整合后重新按原用地面积确权，定量不定位进行分割登记。允许同一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。对改造涉及的无法独立分宗且不具备单独招拍挂出让条件的3亩以下且不超过再开发项目用地总面积 10%的零星建设用地（包括边角地、夹心地、插花地等），在符合相关规划的前提下，经市领导小组批准，可按照协议出让的方式办理供地手续，与邻宗土地合宗后，一并集中再开发。

对拆除重建的项目，多数原权利主体同意改造，少数原权利主体不同意改造的，可积极探索政府裁决和司法裁判。

（九）支持适当分割转让

鼓励改造提升项目改造完成后，在保障自身生产需要外，允许新增改造面积的50%可转让给其他企业或由政府（国有资本）回收，由政府（国有资本）回收的，转让比例可适当增加，具体一事一议，土地出让合同另有约定的除外。宗地分割和物业分割的项目，在启动改造前，应先编制改造提升方案，待改造方案审核通过后实施。

1.宗地分割。分割转让的宗地，分割后单宗用地的面积不得少于10亩，行政办公及生活服务设施及其土地不得单独分割转让。

土地转让后应在1年内实施改造提升，未按约定实施改造提升的，土地按所在地块现行工业用地基准价收回。土地转让时，买受人应与属地政府重新签订《工业用地项目投资合同》，对改造提升建设期限、投资强度、容积率等各项指标及相关违约责任进行约定，并作为土地出让合同变更协议的附件。

涉及因企业原因造成土地闲置的，应在分割前按规定完成闲置土地处置。

2.物业分割。国有建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的国有建设用地使用权及房屋所有权（下称工业物业产权），申请人要求办理工业物业（项目配套设施已同步建成）分割登记的，可按幢、层分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间办理不动产分割登记。

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、分割转让或抵押，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、抵押。

分割转让后原权利人自留地块，不得再扩建非生产性用房。受让后的工业物业产权自完成（分割转让）不动产转移登记之日起5年内不得再次转让。

3.改造完成后，出租或分割转让的，入租或受让人必须符合入园要求。宗地分割转让的价格不得高于市场评估价的85%；物业分割转让的价格原则上不得高于3900元/平方米（参照小微企业园的出售价格）（由于如楼层承载力不同，建设成本差异较大，建议参照宗地分割转让来设定），政府（国有资本)有优先回收权。

（十）支持分期、分幢登记

对单体或连片改造项目用地面积20亩以上的，在确保安全且独立使用的前提下，允许分期建设，分幢验收。

项目按照建设工程规划许可进行分期或分幢建成的厂房，并已通过消防验收、规划核实、竣工验收备案的，允许项目先按分期或分幢办理不动产权登记，但不得转让。待宗地范围内的工业物业按建设工程规划许可内容全部建成，并取得竣工验收备案手续后，给予办理宗地内所有物业不动产权登记。同一建设周期的建设内容应当包括相应的配套设施。

（十一）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，可参照我市国有土地上房屋征收补偿有关规定执行。市政府在投融资给予支持，有关规费按需给予支持。

（十二）放宽临时建筑年限到期后复审

对规划功能不符合的改造项目，以临时建筑审批，并通过竣工验收的，原则上到期后不用再复审，允许继续保留使用。临时建筑不得改变临时建设工程规划许可证确定的用途，不得新增违法建筑，属地乡镇政府、街道办事处应共同做好监管。

（十三）违章建筑处置

符合老旧厂房改造提升的企业厂区内涉及违法建筑的，在符合结构安全和消防安全的情况下，经属地政府核实同意后，予以暂时保留使用，资规部门凭属地政府核实意见办理工程许可。改造完成后，违法建筑需在工程规划核实前处置到位，否则不予通过规划核实及办理不动产权手续。

二、财政政策

（一）提高补助力度

在符合规划、不改变土地用途的前提下，工业、仓储用地经批准实施拆建、改扩建、加层改造、利用地下空间等途径提高使用率的，对容积率达到2.5以上的，给予改造建筑面积100元/平方米财政补助，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。

（二）加强资金保障

财政部门要重点做好老旧工业区块改造提升资金保障，每年提取土地出让收入的1%以上，设立专项资金用于改造提升。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。

（三）加大工作奖励

加大老旧工业区改造提升扶持力度，对老旧工业区改造提升工作成效突出的镇街、功能区，由市财政专项资金给予适当奖励。

三、简化审批

（一）优化审批程序

由属地政府编制老旧工业区块（厂房）改造提升方案，经市领导小组例会通过后，按相关的程序办理；企业利用现有合法工业用地改建、加建、拆除重建的，符合国土空间规划及政策要求的可直接申办《建设工程规划许可证》。

推行区域评估制度，对纳入改造计划且已完成区域评估的项目，在符合区域评估报告使用条件下，不再要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。

（二）精简报建环节

不改变建筑面积、总高度、层数、外立面，不影响建筑安全的装饰装修、维修整治工程；在原有用地红线范围内新建不增加建筑面积的围墙、布局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。

（三）实行信任审批

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。对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项，由申请人作出书面承诺后，可以直接作出审批决定，以提升审批效率，加快项目开工落地。

四、保障措施

（一）加强执法管控

加强对工业用地的管理，建立日常的监管巡查机制，大力惩处非法改变用途。坚持文明执法与严格执法相结合，形成整治“两违”、淘汰落后产能的高压态势，在平稳有序中推进改造。

（二）加强环境整治

严格落实生态环境相关法律法规要求，健全“散乱污”场所清理整治长效机制，严格整治要求，对涉非法用地的场所关停取缔，对污染防治设施配套不到位及不符合安全生产条件、存在重大安全和环境污染隐患的企业实行限期整改，对未达到整改要求的依法关闭退出。

（三）保护历史文化

涉及具有历史文化保护价值的工业遗址、厂房等，不能随意迁移拆除；禁止迁移、砍伐古树名木，严格审批树木砍伐、迁移。涉及不可移动文物、历史建筑、历史文化街区等历史文化遗产资源保护的，须依法履行相应审批和备案程序。

（四）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政府（功能区）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，由职能部门依规依约进行处置。

（五）加强督查考核

由工作专班负责统筹督查各乡镇街道、功能区具体工作落实，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作为市委市政府重点工作年度考绩考核加分项。

（六）适用容错机制

老旧工业区块改造提升工作具备推进改革和体制机制创新方面的情形，适用《乐清市容错纠错机制实施细则（试行）》（乐委办〔2019〕36号）文件。