### 慈溪市老旧工业区块改造提升攻坚行动计划（2022-2026）（试行） **（征求意见稿）**

为贯彻落实《浙江省新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚战实施方案（2021-2023年）》、《宁波市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案（2021—2025年）》等文件精神，现就加快盘活存量工业用地，全面推进老旧工业区块改造提升，制定本计划。

## 一、指导思想

着眼加快推进产业治理体系和治理能力现代化，坚持目标导向与问题导向相结合，全面排查和整治全市范围内的老旧工业区块，在统一科学规划布局下，通过“拆除式改造一批”、“梳理式改造一批”、“管理提升式改造一批”等方式，依法有序推进全市老旧工业区块改造提升，切实提升工业区块产出效率、本质安全、生态环保等水平，形成空间优化、产业集群、要素集聚、功能集成、绿色集约的产业空间新格局。

## 二、基本原则

1.坚持多元改造路径。结合历史事实、业主意愿、产业需求等现实情况，坚持市、镇、村、企（业主）、专业机构多方联动，因地制宜采取国资参与改造、企业自主改造、社会力量联合改造等多种改造提升模式，充分统筹各方面资源力量和优势，最大限度实现多方共赢。

2.坚持明晰产业定位。老旧工业区块改造提升后腾出的空间，不能作为各类产业和企业“大杂烩”的集聚平台，每个区块必须要有明确的产业定位，要顺应慈溪产业发展阶段性特性，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，打造一批专业化、特色化的产业链园区。

3.坚持突出亩均效益。结合新一轮国土空间规划调整，以“退二优二”为主攻方向，严把改造提升准入门槛，引导和利用倒逼闲置土地、老旧厂房通过立体开发，实现产业集聚、用地集约、紧凑发展，改造区块单位用地投资强度、亩均产值、亩均税收等指标显著提升。

4.坚持建管统筹兼顾。结合城市形象更新提升，坚持改造建设和管理提升双兼顾，加强运营管理，完善配套设施，增强服务功能。

## 三、实施目标

立足于稳妥、有序推进原则，坚持试点先行、示范带动，2022年底前，在全市范围内全面开展老旧工业区块改造提升工作。到2026年，完成老旧工业区块改造提升1万亩以上，改造区块新增规上工业企业200家以上，改造区块亩均税收15万元以上。力争通过5年的攻坚，各工业区块的生产、生活、生态布局更趋合理，呈现出场地标准化、厂房数字化、消防智能化、仓储立体化、运输无尘化、能耗低碳化、用水循环化、园区公园化、建筑城市化、生活社区化的良好发展态势，用地集约利用水平显著提升，产业效益显著提高，安全隐患有效下降，环境质量有效改善。

## 四、实施范围

全市范围内，消防安全隐患突出、违法建筑多、产业层次低、环境脏乱差，亩均税收5万元以下的工业区块。

## 五、实施路径

根据区块规划状况、产业现状、整体容貌、违法情况、亩均效益等情况，通过采用全部拆除式改造、梳理式改造和管理提升式改造，因地制宜，分类施策，促进产业提升、企业规范。

1.全部拆除式改造（退二优二）。一是属地镇（街道）或国资公司通过拆迁、收储（或收购）等多种方式，取得改造区块土地所有权进行开发建设。二是区块内企业合作开发或与国资公司及其他工业园区建设运营单位合作开发建设。

全部拆除式改造工业区块规划建设时，应结合“十化三场景”工业示范社区标准要求实施。

2.梳理式改造。对改造提升区块内企业进行调查摸底，针对存在的问题进行分类处置。一是对符合产业规划，容积率及亩均效益达到要求的企业，重点做好安全隐患消除及数字化、智能化等提升的相关指导工作。二是对低效及安全隐患突出企业，市镇联动，开展针对性的专项整治，倒逼企业提质升效，通过容积率提升，设备更新改造、企业规范管理等途径，实现改造提升。三是坚决淘汰落后产业，加快推进闲置地块开发建设。

鼓励区块内优势企业兼并周边低效企业，倡导企业联合开发，鼓励在开发建设中根据企业发展实际，实施“十化三场景”中相关标准。

3.管理提升式改造。通过对原老旧工业区块内的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，结合“十化三场景”相关标准，运用数字化手段，提高管理和运营能力。

## 六、工作职责

市镇联动，依法依规与大力推进、政策支持与监督检查并举，打通老旧工业区块改造提升工作推进的痛点、堵点和难点。各有关单位按职责落实相关工作，具体分工如下：

1.市财政局负责落实老旧工业区块改造提升政策资金的保障机制，配合做好配套政策的制定。

2.市经信局负责制定场地标准化、厂房数字化、仓储立体化的指标体系，老旧工业区块改造提升配套政策，组织开展土地全生命周期管理，指导各镇（街道、园区）确定产业指导目录和老旧工业区块改造提升规划。

3.市自然资源规划局负责制定土地高效开发利用管理、涉及空间性规划编制（修改）、单元规划编制办法，完善建设工业用地征用和收储相关政策，建立老旧工业区块改造与新增供地挂钩机制，协助做好工业用地全生命周期相关工作。

4.市综合执法局（市“三改一拆”办）负责“三改一拆”行动组织协调、监督考核工作，加大综合行政执法力度。

5.市应急管理局负责督促老旧工业区块相关企业按规定落实安全生产相关要求、达到生产安全所需条件，加大安全隐患排查、执法、检查。

6.市税务局负责制定老旧工业区块改造税务指引等，规范企业纳税。

7.市市场监管局负责做好证照管理，加大产品质量违法查处力度。

8.市人社局负责制定规范企业用工工作办法，加大对未依法缴纳社保等违法违规用工行为的查处力度。

9.宁波市生态环境局慈溪分局负责老旧工业区块建设、改造项目的环评审批，并依法加大对老旧工业区块环境违法案件的查处力度。

10.市交通局负责制定运输无尘化指标体系，配合做好相关工作的落实。

11.市住建局负责制定用水循环化、园区公园化、建筑城市化、生活社区化指标体系，配合做好相关工作的落实。

12.市发改局负责制定能耗低碳化指标体系，会同市政务服务办牵头各行政审批部门建立老旧工业区块升级改造审批快速通道，对于老旧工业区块建设、改造项目相关审批事项优先办理、快速办结；简化优化审批流程，制定审批事项标准，提高审批效率。

13.市国有资产管理中心负责支持国资公司积极参与老旧工业区块改造提升。

14.市消防救援大队负责制定消防智能化的指标体系，实施消防安全隐患整治行动。

15.慈溪供电公司负责配合建立供电户名与不动产挂钩的实名登记管理制度，梳理用电户与生产企业匹配关系，配合做好联合执法工作。

16.市法院、市检察院、市公安局负责做好联合执法的保障工作。

各镇（街道、园区）作为老旧工业区块改造提升工作的责任主体，要切实提高思想站位，加强组织领导，健全工作机制，强化人员配置，压实工作责任，科学编制工作方案，确保老旧工业区块改造提升工作有序推进。

## 七、实施步骤

1.全面排查摸底（2022年4月底前）。各镇（街道、园区）按照实施范围要求，对属地老旧工业区块开展全面排摸，确定改造提升工作时序，及时上报至市老旧工业区块改造提升工作领导小组办公室。

2.制定实施方案（2022年6月底前）。各镇（街道、园区）在前期调查摸底的基础上，明确老旧工业区块发展产业定位，提出改造提升总体思路，编制属地老旧工业区块改造提升五年（2022—2026年）规划，明确每年改造提升的计划目标和项目清单，在2022年6月底前报市老旧工业区块改造提升工作领导小组办公室，经批准同意后分年度实施。市级相关部门按照职责分工，完成相关指标体系及配套政策的制定。

3.全面推进实施（2022年7月至2026年9月底前）。全面开展老旧工业区块改造提升工作，各镇（街道、园区）依照各自改造提升规划，明确目标任务、工作措施及工作时限，倒排时间节点，实行挂图作战，加快老旧工业区块改造提升进度。市级相关部门按照职责分工，配合各镇（街道、园区）做好老旧工业区块改造提升的联合执法工作。

4、验收总结表彰（2026年10月至2026年12月底前）。各镇（街道、园区）根据目标任务完成情况及时进行查漏补缺和经验总结，市老旧工业区块改造提升工作领导小组办公室对相关工作推进情况进行验收和总结评估。对推进力度大，工作成效明显的镇（街道、园区）进行表彰。

## 八、政策举措

1.提高发展潜力。列入老旧工业区块改造提升项目的，资规部门负责做好国土空间规划的调整，优先保障土地指标；在满足消防、环保、建筑结构安全等要求及建筑间距、建筑后退等要求的前提下，容积率能高则高，原则上不低于2.0控制；企业自用的，提高的容积率不增收土地价款，同时免征城市市政基础设施配套费。并允许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。

2.扶持优势企业。对亩均效益评价为A类、B类的优势企业（主营业务收入亿元以上）兼并收购周边低效企业土地并实施改造提升的，市财政给予分档奖励。并优先保障能耗指标和污染物排放指标。

3.倡导联合开发。鼓励和支持社会主体开展老旧工业区块改造建设，涉及多个土地权属人的改造项目，允许采用联合体的方式开展提升改造，资规部门根据土地权属人申请办理土地合并手续，土地使用年限以最长为准，并补缴差额年限土地价款。地块开发完成后可以按照再开发方案约定的比例将产权分割登记到联合体成员名下。

4.支持国资参与。支持国资公司通过市场交易（收购或租赁）等方式获得土地和厂房进行改造更新，用于产业引进，市财政局给予一定奖励。对国资公司收购老旧工业区块企业用地、面积200亩以上，建设数字经济等战略性新兴产业或重大产业链强链补链类特色产业园区的，报市政府“一事一议”。

5.加快腾笼置换。完善亩产论英雄综合评价，对不符合产业导向，特别是高耗能、高污染、低产出企业，实行资源要素供给价格差别化政策，实施限期腾退，倒逼C、D类低效企业（用地）进行改造提升或关停淘汰。鼓励老旧工业区块内企业腾退、搬迁，符合入园标准的，以土地置换建筑面积方式进入国资公司开发建设的小微企业园区或其他工业集聚区，按照建筑面积给予每平方米200元优惠奖励。

6.加大金融支持。发挥工投产业基金引领作用，对老旧工业区块改造提升的重大招引项目予以重点支持。深入推动政银企合作，鼓励银行业金融机构研发绿色信贷等创新金融支持方式，鼓励大中型银行机构优先给予老旧工业区块改造提升项目中长期贷款支持。

7.严把准入门槛。完善工业用地一二级市场监管体系，开展工业用地全生命周期管理，动态调整产业投资项目负面清单。设定投资强度、容积率、建筑密度、亩均效益、消防安全、环保能耗等入园门槛，严控低端产业和低效企业进入，坚决杜绝边治理、边新增“低散乱污”问题。

8.优化项目审批。精简项目审批环节，对符合条件的老旧工业区块改造提升项目实施项目审批承诺备案，开展部门并联审批。对目前规划尚未调整，下步明确调整的老旧工业区块改造提升项目，实施项目模拟审批，加快项目推进速度。

9.安排专项资金。提取土地出让收入的0.5%以上作为“腾笼换鸟”专项经费，用于盘活工业用地、企业整治提升、宿舍型保障性租赁住房、产业园区配套设施等。

10.激励示范先进。鼓励各镇（街道、园区）多措并举，加快推进老旧工业区块改造提升工作，对工作成效突出镇（街道、园区），视实际工作的推进难易程度，按每亩1-5万元给予奖励。同时建立老旧工业区块改造与新增供地挂钩机制，对改造力度大的镇（街道、园区）土地指标予以倾斜。

## 九、保障措施

1.加强组织领导。成立以市政府主要领导任组长、分管领导任副组长，相关部门主要负责人为成员的市老旧工业区块改造提升工作领导小组，负责全市老旧工业区块改造提升工作的组织领导、统筹推进和考核监督。领导小组下设办公室，办公室设在市经信局，抽调专人，实行实体化运作。各镇（街道、园区）也要成立相应领导小组，落实主体责任，全面推进老旧工业区改造提升工作。

2.完善工作机制。定期召开老旧工业区块改造提升工作领导小组会议，听取工作进展，研究部署工作推进中的重大事项，每年召开一次总结表彰会议。建立部门联席会议制度，协商解决改造提升工作推进中的困难。各责任部门要按照工作职责分工，及时完成工作内容，配合做好相关工作。各镇（街道、园区）要科学编制老旧工业区块改造提升的整体方案和年度计划，明确推进时序，及时上报推进过程中的困难和问题。

3.加强考核督查。将老旧工业区块改造提升工作列入对镇（街道、园区）目标管理绩效考核。领导小组办公室要会同市政府督查室，加强对镇（街道、园区）及市级相关部门工作进展情况的跟踪督查、定期通报，及时总结经验，改进不足，促进问题解决。对工作进展缓慢、推进不力的单位和个人，要采取组织约谈等方式，直至追究相关人员责任。

4.加强宣传引导。各镇（街道、园区）、市级有关部门要持续组织老旧工业区块改造提升工作宣传，充分调动各方积极性，营造良好社会氛围。要积极通过现场会、推进会、专题会、座谈会、对接会等形式交流各地工作情况，大力推广先进经验和成功做法。要优化完善各项工作机制和政策举措，促进老旧工业区块改造提升朝着更加科学健康方向推进，尽快形成产业集聚、配套完善、宜业宜居的良好局面。