

温州市瓯海区人民政府办公室文件

温瓯政办发〔2022〕64号

温州市瓯海区人民政府办公室 关于印发瓯海区老旧工业区改造提升三年行动 方案(试行) (2022-2024年)的通知

各街道办事处、泽雅镇人民政府，区政府直属各单位，市派驻瓯海各工作单位：

《瓯海区老旧工业区改造提升三年行动方案(试行) (2022-2024年)》已经区政府第十六次常务会议研究通过，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

温州市瓯海区人民政府办公室

2022年12月29日

(此件公开发布)

瓯海区老旧工业区改造提升三年行动方案 (试行) (2022-2024年)

为提高土地资源节约集约利用水平,加快老旧工业区改造提升,发挥低效用地再开发的公共利益,推动制造业高质量发展,根据《浙江省自然资源厅关于降低企业用地成本支持民营经济高质量发展的若干意见》(浙自然资规〔2019〕3号)、《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)、《温州市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案(2021-2023年)》(温政办〔2021〕66号)、《温州市老旧工业区改造提升三年行动方案(2022-2024年)》(温政办〔2022〕74号)等文件精神,结合我区实际制定本行动方案。

一、工作目标

围绕“产业集聚、配套完善、管理先进、环境优美”的建设目标,结合国土空间规划和区域产业特点,以“工改工”为主线,坚持连片改造和局部提升结合,集中力量、资源、政策,破解工业用地低效闲置、工业发展空间制约等问题,全面推进我区老旧工业区改造提升。通过努力,力争全区每年盘活低效工业用地800亩以上,其中拆除面积400亩以上、实现再供地300亩以上,新增产业空间40万平方米以上,打造一批老旧工业区改造示范

亮点。

二、基本原则

旧工业区改造提升按照“政府引导、闭环运作、企业参与、自求平衡”的原则，突出政府“管规划、管产业、管服务”，企业“管投资、管建设、管生产”改造理念，全面调动市场主体投资的积极性，推进旧工业区改造提升工作顺利开展。

三、实施范围

全区范围内符合规划要求，利用效率低、产出效益差和现状有提升空间的工业用地，以及通过控规调整为工业的其他用地。重点是规划功能为工业且连片拆除重建的旧工业区（详见附件）。

四、改造模式

坚持产业集聚与产城融合，按照“拆除一批、建设一批、提升一批”的整体思路，鼓励各街镇（开发区）积极探索其他改造路径，全面推进老旧工业区改造工作。

一是政府征收改造。由区政府通过货币补偿、功能置换等方式，取得连片区块土地使用权，进行统一规划设计、拆除重建，用于招引重大制造业项目或开发建设产业园。由业主单位或牵头单位做好项目资地平衡测算，报区政府审批同意后实施。

二是第三方参与改造。引导国有企业、龙头企业、园区运营商参与老旧工业区改造，通过统收统租、产权收购、兼并重组、合作开发等方式，取得连片区块开发主导权，实行统一规划、连片改造、整体运营。

三是村级集体改造。在各街镇主导下，对老旧村二产留地项目，通过新建连片拆除重建或拆改结合等方式，建成主导产业定位明晰的产业园。鼓励引入第三方园区运营商，通过工程总承包等方式，提高产业策划、规划设计、招商运营水平。

四是企业联合改造。鼓励相邻的土地使用权主体实施联合改造，统一规划设计，充分利用边角地、夹心地、插花地等零星用地，通过局部收储再供地或产权集中后再定量不定位分割（按原土地使用权比例分割到原土地使用权人名下）等方式，实现土地高效利用和空间布局优化。

五是企业自主改造。鼓励企业通过拆除重建、改扩建、加层改造等措施，充分利用地下空间以及边角地、夹心地、插花地等零星用地，放宽容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等控制性指标，扩大企业生产及配套空间。

六是双改融合改造。鼓励各镇街在推进老旧工业园区改造提升中将周边旧村纳入改造范围，拓展工业用地空间，支持工业产业发展。

五、政策支持

（一）支持旧工业区连片改造。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实施连片改造，改造后重新按原用地面积比例确权，允许按层或幢为单位，办理不动产分割登记，实行“一企一证”统一登记（非生产性用房不得独立进行分割、分割

转让或抵押，但可以随生产性用房按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元进行分割、分割转让或抵押）。同一企业把相邻的多个工业用地并宗开发，非生产性用房可集中设置、整体核算占比。对改造涉及的低效工业用地再开发中单宗用地面积不超过3000平方米且累计不超过再开发项目用地总面积20%的零星建设用地（包括边角地、夹心地、插花地等），面积超过3000平方米且不能单独实施利用的边角地，在符合相关规划的前提下，经区政府批准，可按照协议出让的方式办理供地手续，与邻宗土地合宗一并开发。（责任单位：*区自然资源和规划分局、*区住建局，区征收服务中心、市不动产登记服务中心瓯海办证处，各街镇<开发区>，带*为牵头单位，下同）

（二）支持参与旧改企业成立联合体公司。对不宜单独申请建设的企业，鼓励企业自行拼凑用地面积，签订合作改造协议、约定权利与义务、明确建筑面积分摊规则并同意委托联合体公司申请办理供地与施工许可相关手续。建筑面积拼凑一般要以层或幢为最小设计单元，凭合作改造协议书或调剂协议书办理协议出让手续；项目竣工后以土地出让合同作为依据，按照约定的不同比例分别办理不动产登记。（责任单位：*区自然资源和规划分局、市不动产登记服务中心瓯海办证处、各街镇<开发区>）

（三）支持国有企业参与改造。对因项目、资金、预期效益等不愿意改造的工业用地，可以通过国企收购、合作包租、定制租赁等方式参与改造，推动区块整体改造。租期一般不低于10

年。（责任单位：*各街镇<开发区>、区征收服务中心、区财政局）

（四）允许延长工业用地使用年限。对连片再开发提升改造过程中涉及土地使用年限需延长续期的项目，可按连片开发中最长剩余年限进行续期，并按基准地价系数修正法评估补交土地价款。（责任单位：*区自然资源和规划分局、区征收服务中心）

（五）支持提高配套用房比例。允许企业利用已有土地，结合自身及周边企业需求，在符合相关规定的前提下，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%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。园区改造后，鼓励引入第三方运营机构，提高园区运营管理能力。（责任单位：*区住建局、区自然资源和规划分局）

（六）明确建设分工及资金来源。对申请参与联合改造的企业，由相关区域建设中心牵头组织实施改造概念方案设计；国有建设用地未闭合的，由相关区域建设中心负责启动土地权属、面积调查，对确需补征的建设用地及时办理征收手续；园区红线外道路、水电管网等基础配套工程由区域建设中心负责建设；老旧工业区改造提升项目符合地方政府专项债券申报要求的，可以申报专项债券项目。（责任单位：*各区域建设中心、区自然资源和规划分局、区财政局、各街镇<开发区>）

（七）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、抵押滚动开发的资金需求。（责任单位：区金融工作服务中心）

（八）加大财政奖补政策力度。对列入拆除重建类旧工业区改造计划，联合连片改造面积 20 亩以上，容积率 2.5 以上的，在办理规划工程核实后给予拆除重建建筑面积 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，每个企业最高补助总额不超过 100 万元。（责任单位：*区财政局、区经信局）

六、保障机制

（一）健全工作机制。成立区级工作专班，负责编制全区产业发展规划及年度改造计划，督促各实施单位分别做好签约、拆除、建设、投产等改造工作，建立定期会商、问题协调、信息报送机制，及时总结推进中的工作亮点、成效。

（二）强化督查考核。将老旧工业区改造提升工作纳入区委区政府重点工作年度考绩考核，纳入镇街（开发区）年度考核一票否优清单，实施月度监测、季度通报、年度考核，不定期开展监督检查，确保工作扎实有序推进。

（三）优化项目审批。围绕“最多跑一次”改革，进一步精

简项目审批环节，对符合条件的改造项目实施项目审批承诺备案制，积极推进区域能评、区域环评落地，开展部门联审，原则上改造新建项目需在经改造计划批准后开工前审批控制在 50 天以内。

（四）适用容错机制。老旧工业区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《关于落实容错免责机制激励干部履职担当的工作规程（试行）的通知》（温瓯纪〔2022〕65号）文件予以容错免责。

本行动方案在实施过程中如遇法律法规和重大政策变化，本政策也作相应调整。

本行动方案自2023年1月30日开始施行，有效期3年。

附件: 1. 瓯海旧工业区拆除重建类清单

2. 瓯海旧工业区改造提升类清单

附件 1

瓯海旧工业区拆除重建类清单

序号	项目名称	面积 (亩)	产业定位	责任单位
一、2023 年旧工业区改造计划				
1	郭溪下屿工业区	100	安防、鞋革	区西部生态新城建设中心* 郭溪街道
2	新桥山前旧工业区	136	安防、鞋革	区西部生态新城建设中心* 新桥街道
3	数安港先导区地块	255	数字经济	瓯海中心区建设中心* 市高教新区发展中心、 梧田街道
4	南白象国道西侧	100	时尚产业	瓯海中心区建设中心* 南白象街道
合计		591 亩		
二、2024 年旧工业区改造计划				
序号	项目名称	面积 (亩)	产业定位	责任单位
1	郭溪浦东旧工业区	116	安防、鞋革	区西部生态新城建设中心* 郭溪街道
2	瞿溪东片工业区	100	安防、鞋革	区西部生态新城建设中心* 瞿溪街道
3	南白象鹅湖工业区	230	高端装备	市高教新区建设中心* 南白象街道
4	瞿溪南片工业区 (三溪路以西, 巨龙西路以北)	100	安防、鞋革	区西部生态新城建设中心* 瞿溪街道
合计		546 亩		

附件 2

瓯海旧工业区改造提升类清单

序号	项目名称	面积(亩)	产业定位	责任单位
1	瓯海戈恬工业区	505.5	鞋革、五金	泽雅镇
2	瓯海瞿溪南片工业区	556.5	鞋革	瞿溪街道
3	瓯海前花工业区	358.5	眼镜、服装、鞋类	新桥街道
4	瓯海焦下工业区	234	鞋服机械、物流	潘桥街道
5	瓯海陈庄工业区	525	鞋类、家具	潘桥街道
6	瓯海南北村工业区	73.5	服装、制鞋	梧田街道
7	瓯海农业高新园区	208	食品加工	潘桥街道
8	南白象金竹工业区	80	机械设备、五金	南白象街道
9	时尚小镇范围竹溪等 工业区	235	鞋革	仙岩街道
合计		2776 亩		

抄送：区委各工作部门，区人大、政协办公室，区人武部、法院、
检察院，各人民团体。

温州市瓯海区人民政府办公室

2022 年 12 月 29 日印发