

杭州市上城区人民政府办公室

上政办函〔2022〕33号

杭州市上城区人民政府办公室 关于印发上城区存量工业用地改造提升 实施办法（试行）的通知

区政府各部门、各直属单位，各街道办事处：

《上城区存量工业用地改造提升实施办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请结合办法实施。

杭州市上城区人民政府办公室

2022年6月23日

(此件公开发布)

上城区存量工业用地改造提升实施办法 (试行)

为进一步贯彻落实全省新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动和我区新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动，完善存量工业用地保护和利用机制，盘活低效工业用地，促进区内存量工业用地资源的高效集约利用，确保制造业转型升级和高质量发展，根据市委市政府相关文件精神，特制定本实施办法。

一、基本原则

严格落实“工业姓工”的总原则和“清低效、促提升”的基本原则，全面实施“严格把关、分类实施、聚焦产业、提质增效”基本策略。

清低效：针对全区亩均税收 30 万元以下的存量工业用地，通过倒逼机制来推动企业实施转型升级或实施用地收回，确保低效用地有一清一。

促提升：针对有提升需求的企业，应从项目前期入手严格把关，加强改造提升的过程和后期的履约监管，确保项目实现投资强度、亩均税收等各项指标要求，全面推动制造业高质量发展。

二、工作机制

为强化存量工业用地项目产业统筹，形成全区存量工业用地“一盘棋”的工作机制，本项工作在区“腾笼换鸟、凤凰涅槃”新一轮制造业计划实施领导小组(以下简称区新制造业计划领导

小组)的统一领导下组织实施。区新制造业计划领导小组下设办公室(以下简称区新制造业办),负责领导小组综合管理、协调等日常工作。区新制造业计划领导小组各成员单位按本办法要求开展日常工作。

三、适用范围

本操作流程适用区内存量工业用地(不含创新型用地)上的工业企业,在既有用地范围内因产能扩大升级、产业有机更新、低效整治等原因,需突破规划条件实施的拆除重建、改扩建项目。

四、条件标准

(一)产业要求

打造或引入的产业需符合杭州市产业导向目录,及全区和项目所在街道、园区(平台)产业导向需求,以制造业为主,生产性服务业(研发与设计服务、信息技术服务、电子商务支持服务、节能与环保服务、组织管理和综合管理服务)、制造业产品销售和售后服务等产业链相关项目为辅,原则上提升项目的工业产业类型应符合该产权地块的工业用地类型。

(二)投资强度

投资不得低于1000万元/亩。

(三)亩均指标

1. **税收:** 年度实缴金额不低于100万元/亩。
2. **研发费用:** 年度研发经费支出不低于当年主营业务收入的3%, 年均研发人员数量不低于年均从业人员总数的30%。

3. 单位能耗增加值：年度不低于 5 万元/吨标煤。

4. 单位排放增加值：年度不低于 1000 万元/吨。

上述指标如低于《杭州市新增工业项目“标准地”指导性指标》中行业标准的，以指导性指标为准。

(四) 容积率提升及职工宿舍配比

按照市新制造业计划及相关配套文件标准实施。

五、审批流程

(一) 组织产业论证

1. 前期审查

具有改造提升意向的用地所有权工业企业，在明确改造提升项目的产业定位、相关指标、编制产业可行性研究报告后，向属地街道、园区（平台）提交产业论证申请材料。收到产业论证材料的街道、园区（平台）根据条件标准审核后，提出增补准入指标、招商引资等相应条件要求，并出具初步审核意见后，报区新制造业办。

2. 产业论证

由区新制造业办召集区投促局、区财政局、区统计局、区科技局等相关区级职能部门、属地街道、园区（平台）实施产业论证。

3. 产业审核

由区新制造业办将通过的产业论证材料报区新制造业计划领导小组审核，同意后出具审核意见。

(二) 可行性审核

1. 对未突破规划条件的项目，按《杭州市推进土地节约集约利用工作领导小组办公室关于印发工业用地集约利用审批操作细则的通知》（杭节地办〔2020〕1号）文件相关要求办理。

2. 对于突破规划条件的项目，按以下程序办理：

(1) 可行性论证

对于突破规划条件且不符合控规的项目，企业应编制项目选址论证方案，由市规划资源局上城分局牵头组织属地街道、园区（平台）以及市生态环境局上城分局、区住建局等相关职能部门（必要时可聘请专家），对涉及容积率调整的必要性、环境影响等可行性和合理性进行论证，并出具相关意见。

(2) 研究确认

报经上城区政府规划、土地和数字管理工作联席会研究确认后，由区政府报请市规划资源局审核通过，并按规定完备控规。

(3) 项目备案和规划变更

由区发改经信局实施备案，并出具项目备案文件。企业凭项目备案文件到市规划资源局上城分局申请规划条件变更，如涉及与他人之间有重大利益关系的，市规划资源局上城分局组织公示后对符合受理条件的项目予以办理。

(4) 签订补充协议和规划许可

企业与属地街道、园区（平台）签订《履约监管协议》后，与属地规划资源部门签订土地出让合同补充协议。企业到市规划资源局上城分局窗口申请，市规划资源局上城分局按照告知承诺

制许可规定流程办理《建设工程规划许可证》。

以上表述“未突破规划条件的项目”和“突破规划条件的项目”由市规划资源局上城分局负责界定。

(三) 验收考核

用地企业在取得《建设工程规划核实确认书》后原则应在签订合同之日起24个月（因设计、工艺、建筑等方面有特殊要求的，可以适当延期）之内书面向属地街道、园区（平台）提出申请综合验收报告。

属地街道、园区（平台）收到申请综合验收报告后应组织相关部门开展综合验收，并出具验收意见。对于经综合验收未达产的，出具整改意见，并要求在规定时间内完成整改落实；对于经综合验收达产的，应出具书面报告并提供相关部门的验收资料，在验收后一周内报区新制造业办。

整改期内土地综合验收程序同上。

(四) 产权变更和有序退出

对于综合验收通过的项目，经区新制造业办初步审核综合验收资料后，上报区新制造业计划领导小组，经同意后办理产权变更手续。对于整改期时间到达后，仍无法通过的项目，由属地街道、园区（平台）15天之内形成相关报告，报区新制造业办，经初步审核后，报区新制造业计划领导小组，按《履约监管协议》约定内容实施退出。

六、监管机制

(一)属地监管。由各属地街道、园区（平台）负责项目全生命周期动态监管，加强投资进度、项目业态、用地行为等日常监管，组织开展专项整治工作，落实退出机制，并按月度向区新制造业办报告履约相关情况。

(二)存量管理。市规划资源局上城分局应在厘清区内存量工业用地情况的基础上加强日常动态管理，按季度向区新制造业办报送工业存量用地动态情况。

(三)联合监管。相关部门应配合属地街道、园区（平台）开展日常监管工作。各部门依据法定职责配合做好以下工作：区公安分局负责违反治安、流动人员管理等相关整治工作；区住建局负责对改变房屋结构、绿化用地、人防设施等行为的相关整治工作；区城管局负责违章建筑等整治工作；区市场监管局负责违反经营许可等相关整治工作；区税务局负责偷、逃、漏缴税（费）等相关整治工作；区应急管理局负责违反安全生产整治相关工作；区消防大队负责违反消防安全整治相关工作；市生态环境局上城分局负责违反环境保护整治相关工作。

七、其他事项

(一)企业申报项目的资料应保证真实性、完整性，并自行负责相应的法律责任。

(二)涉及规划审批中其他相关审批要求的，原则按《杭州市推进土地节约集约利用工作领导小组办公室关于印发工业用地集约利用审批操作细则的通知》（杭节地办〔2020〕1号）文件

中相关要求执行。

本实施办法自 2022 年 7 月 28 日起实施。

抄送：区纪委；区委各部门；
区人大办，区政协办；
区人武部，区法院，区检察院，区各群众团体；
各市属延伸机构。

杭州市上城区人民政府办公室

2022年6月28日印发
