上城区存量工业用地改造提升实施办法（试行）

（征求意见稿）

为进一步贯彻落实全省新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动和区“新制造业计划”，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，现根据《市委市政府关于实施“新制造业计划”推进高质量发展的若干意见》（市委〔2019〕17号）、《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〔2021〕1号）等相关规定，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“新制造业计划”领导小组的统一领导下组织实施，领导小组下设办公室（在区发改经信局，以下简称“新制造业计划”办），负责领导小组综合管理、协调等日常工作，领导小组各成员单位按本实施办法内容和要求开展日常工作。

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（含不涉及控规局部调整和突破控规调整且涉及控规局部调整）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；严禁经营类（包括：零售、餐饮、宾馆、住宿、休闲娱乐等）相关业态；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。

（四）环境风貌

工业用地改造提升项目应符合环境保护要求和区块建筑控制要求，建筑风格、建筑色彩、停车配置及绿化景观设计方案需征求属地街道、园区（平台）同意。

（五）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 “新制造业计划”办。

2.产业论证

由“新制造业计划”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“新制造业计划”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，按以下程序办理：企业到市生态环境局上城分局窗口申请，市生态环境局上城分局按照告知承诺许可规定流程、且与属地街道、园区（平台）签订《上城区新制造业项目履约监管协议》后，办理《建设工程规划许可证》。

后续流程接第（三）项验收考核及后续。

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

企业根据产业论证审核意见，向市规划资源上城分局提交提高工业用地容积率申请。由市规划资源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，论证通过后，报“新制造业计划”办。

（2）研究确认

由“新制造业计划”办将论证通过项目提交区“新制造业计划”领导小组研究确认。

（3）项目备案和规划变更

经区“新制造业计划”领导小组研究确认通过后，由区政府报请市规划资源局审核通过，并按规定完备控规。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《上城区新制造业项目履约监管协议》后，与属地规划资源部门签订土地出让合同补充协议。企业到市规划资源上城分局窗口申请，市规划资源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》。

（三）验收考核

用地企业在取得《建设工程规划核实确认书》后应在限定期限（10亿元及以上36个月，10亿元以下24个月）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“新制造业计划”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“新制造业计划”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“新制造业计划”办，经初步审核后，报经“新制造业计划”领导小组，按《上城区新制造业项目履约监管协议》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“新制造业计划”办报告相关情况。用地所有权企业涉及股权转让、股权质押、土地质押、长期租用等涉及用地项目产权的行为，必须督促企业报“新制造业计划”办，由区“新制造业计划”领导小组予以审核。

（二）存量管理。市规划资源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“新制造业计划”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；市生态环境上城分局负责违反环境保护整治相关工作。

七、其他事项

（一）申报项目中如涉及：股权转让、股权质押、土地质押、长期租用等“申请人与他人之间重大利益关系重要事项”的，企业应在申报资料中一并予以披露。

（二）涉及规划审批中其他相关审批要求的，原则按《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〔2021〕1号）文件中相关要求执行。

本实施办法自2022年 月 日起实施（发布之日起30日后）。

二O二二年 月 日