

附件：

关于深化腾笼换鸟推进工业有机更新的实施意见

（征求意见稿）

根据《浙江省持续深化制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案（2025—2027年）》（浙制高办〔2024〕42号）等文件精神，经市政府同意，现就规范我市工业有机更新提出如下实施意见。

一、工业有机更新的含义

工业有机更新是指在符合平湖市工业平台整合规划的前提下，通过空间置换、开发再利用等方式对存量工业地块（厂房）进行优化布局和改造提升，其主要目的是优化配置空间资源，妥善安置优质存量产能，保障工业发展的空间阵地，提高土地集约节约利用水平，推动工业经济高质量发展。

（一）深化“亩均论英雄”。以提升工业企业亩均效益水平为目标导向，通过工业有机更新推进土地节约集约利用。

（二）优化产业发展空间。充分利用兼并重组、置换安置、提升入园等多样化的腾退方式，对符合产权置换及提升入园的企业，合理保障发展空间。

（三）保障产业集聚发展。充分考虑全市重点产业、龙头企业等产业链供应链本地化需求，引导产业链上下游企业向园区内集聚提升发展。

二、适用范围

本办法适用于全市所有占用工业用地的企业。

三、实施路径

（一）鼓励工业园区外符合产业导向的生产型企业通过购置厂房、兼并、租赁等方式实现入园提升。有条件的镇街道可为优质企业安排工业用地。

（二）支持工业园区外占地企业通过置换厂房方式腾退。有条件的镇街道可通过置换商务用房、住宅和商铺等实施腾退。

（三）鼓励园区内企业通过兼并、扩建、改建等方式实施有机更新。

（四）探索政企合作、企企合作及连片开发、统租统招等方式，加快园区内低效工业用地再开发、再利用。

（五）不鼓励纯货币方式实施腾退。

四、置换房产面积及价格

购置国有房产价格按照分级定价方式确定。购置基本面积内价格按照不低于审计成本价计算，超出基本面积 2 倍及以下部分房产价格按照不低于市场评估价计算，超出基本面积 2 倍以上的按照不低于市场价上浮 5% 的价格计算。各镇街道可根据实际情况制定价格优惠政策。

其中基本面积按照以下计算方式任选其一：

1. 腾退企业有证国有出让土地面积*60%+其他有证土地面积*30%；

2. 腾退企业有证建筑面积+无证建筑面积*50%。

对于产出高、税收贡献大的租赁企业也可参与厂房购置。

五、实施管理

所有涉及购置厂房的有机更新项目经审核同意后方可实施，其中：

1. 购置建筑面积 4000 平方米以上（含）需提交市“两退两进”及小微园企业园工作联席会议审核；

2. 购置建筑面积 4000 平方米以下由属地镇街道负责审核，并报市“两退两进”及小微园企业园工作联席会议办公室备案。

新供地、非国有房产转让、兼并项目需通过市工业投资项目综合评价后实施。原则上要求园区外企业先腾退后供地。

市内跨区域购置厂房的，由购入地镇街道审核。

购置厂房的有机更新项目出租或转让的，需严格按一般工业投资项目管理。

各镇街道负责对入园项目开展全方位管理全生命周期管理，严控低端平移，禁止引入各级明令禁止的产业及工艺，严格按照监管部门要求办理各项审批手续。

符合本意见的有机更新项目可凭市“两退两进”及小微园企业园工作联席会议办公室审核或备案过的《平湖市工业有机更新项目审核表》按规定走分割和转让程序，由国资持有的标准厂房分割转让面积比例不受限制。

六、考核评价

1. 各镇街道要提高对“腾笼换鸟、凤凰涅槃”工作的重视，加大力度推进腾笼换鸟及工业有机更新工作；

2. 加大对腾笼换鸟及工业有机更新工作的考核评价，将工作开展情况纳入对镇街道的综合评价体系。

本意见实施细则由各镇街道制定，并报市“两退两进”及

小微园企业园工作联席会议办公室备案。

本意见自 2025 年月日起施行，有效期至 2027 年 月 日。
本意见出台后，《关于工业有机更新产权置换的指导意见（试行）》（平政办发〔2024〕7 号）同时废止。

附件：1. 平湖市工业有机更新项目审核表（4000 平方米以上）

2. 平湖市工业有机更新项目审核表（4000 平方米以下）

附件 1:

平湖市工业有机更新项目审核表

(4000 平方米以上)

所在镇街道:

腾退土地情况	土地所有人			实际生产经营主体		
	腾退土地面积 (亩)		有证国有出让土地面积 (亩)		有证其他土地面积 (亩)	
	建筑面积 (m ²)		有证建筑面积 (m ²)		无证建筑面积 (m ²)	
入园企业情况	年份	产值 (万元)	营收 (万元)	税收 (万元)	绩效评价结果	
	年					
	年					
	年					
腾退方式 (可多选)	☐ 货币 ☐ 购置厂房 ☐ 购置土地 ☐ 兼并重组					
购置房产情况	购置厂房地 点			购置总建筑 面积 (m ²)		
	其中: 基本 面积 (m ²)			价格 (万元/ 平方米)		
	其他面积 (m ²)			价格 (万元/ 平方米)		
	购置其他房 产面积 (m ²)			价格 (万元/ 平方米)		
	购置总价 (万元)			用途	☐ 自主生产 ☐ 租赁	
其他说明						
镇街道审核意见			市“两退两进”及小微园企业园工作联席会议办公室审核意见			
主要领导签字: (盖章) 年 月 日			负责人签字: (盖章) 年 月 日			

附件 2:

平湖市工业有机更新项目审核表

(4000 平方米以下)

所在镇街道:

腾退土地情况	土地所有人			实际生产经营主体		
	腾退土地面积 (亩)		有证国有出让土地面积 (亩)		有证其他土地面积 (亩)	
	建筑面积 (m ²)		有证建筑面积 (m ²)		无证建筑面积 (m ²)	
入园企业情况	年份	产值 (万元)	营收 (万元)	税收 (万元)	绩效评价结果	
	年					
	年					
	年					
腾退方式 (可多选)	☐ 货币 ☐ 购置厂房 ☐ 购置土地 ☐ 兼并重组					
购置房产情况	购置厂房地 点			购置总建筑 面积 (m ²)		
	其中: 基本 面积 (m ²)			价格 (万元/ 平方米)		
	其他面积 (m ²)			价格 (万元/ 平方米)		
	购置其他房 产面积 (m ²)			价格 (万元/ 平方米)		
	购置总价 (万元)			用途	☐ 自主生产 ☐ 租赁	
其他说明						
镇街道审核意见:			市“两退两进”及小微园企业园工作联席会议办公室意见			
主要领导签字: (盖章) 年 月 日			(盖章) 年 月 日			

