附件

马海片区城市有机更新专项政策意见

（试行）（2025年修订版）

# （征求意见稿）

为加快推进袍江马海片区城市有机更新，高标准建设以“泛半导体+”为产业导向的“绍芯谷”，全力打造“腾笼换鸟、凤凰涅槃”的全国典范和“产城融合、宜居宜业”的标杆样板，结合实际，特制定如下政策意见。

一、鼓励自主转型

（一）**强化产业引导。**引导不符合片区产业导向的企业转型发展，对企业年度综合效益评价不予降级且豁免D类排序，最多不超过3年。对合法审批设备转移，印染化工电镀企业按既定政策执行，其他企业按可恢复和不可恢复设备评估额分别给予20%和50%补助。对企业合法持有排污、能耗等要素指标按1：1标准平移，排污指标可由政府按规定收储。

（二）**支持企业更新改造。**鼓励马海片区企业高标准自主更新改造。自片区城市设计和控制性详规确定之日起，马海片区企业按要求微更新改造的，经认定，6个月、12个月、18个月内的实际投资额，分别给予30%、20%、10%的奖励，单个企业累计奖励上限为2000万元；拆除重建的，经认定，12个月、18个月、24个月内的实际投资额，分别给予30%、20%、10%的奖励，单个企业累计奖励上限为5000万元。奖励资金在更新改造完毕后予以兑付。

# **（三）允许提高土地容积率。**在规划允许范围内，支持工业企业通过改扩建提高土地容积率，上限放宽至4.0，且不增收土地价款。在办理改扩建手续时，可享受《关于加快推进滨海新区工业项目建设进度扶持政策的实施意见》（绍滨委办发〔2024〕28号）政策。增容项目竣工验收日起5年内如遇政府拆迁征收或收购，以原权证建筑面积为基础，新增建筑面积按重置价补偿。

二、开展因需征收(收购)

**（四）推动政府征收。**因规划需要，对实施基础设施及公建项目涉及的企业房屋，可进行征收。补偿政策按《绍兴市越城区国有土地上房屋征收与补偿实施细则》(越政发（2024）11号)，按越城区国有土地上房屋征收相关补偿费标准最新文件精神执行。

**（五）开展市场收购。**对因政府其他需要的企业地块，以及特别重大产业项目落户等有特殊发展需求的地块，经批准，可由国有企业通过市场化方式对企业原厂区进行收购。

三、支持合作开发

**（六）推动基金运作。**组建城市更新基金、产业基金以及人才创业基金，通过与有实力的央企、国企、金融机构、投资公司等社会资本合作，助力马海片区建设投入、招商引资、人才培育及产业社区运营。

**（七）支持连片开发。**支持国有企业以租赁等方式取得10~20年企业厂房使用权，实行连片规划改造。鼓励企业与国有企业、企业间合作片区开发，支持企业将不动产、不动产使用权、设备等作价入股或者以收购补偿款投入到片区开发，分享市场化收益。具体内容在合作协议中明确。

四、强化落地保障

**（八）加大投资补助。**对符合产业导向的生产类企业，当年实际设备投资额在200万元以上，且项目关键核心装备数控化率达到70%以上的，在市、区普惠政策基础上，再给予实际设备投入额5%的奖励，单个项目奖励上限为1500万元；科技孵化、研发、设计等科技类企业当年实际设备投入额在100万元以上且研发费用占销售比重达到5%以上的，给予设备投入额20%的奖励，单个项目奖励上限为1000万元。

**（九）提高租赁补贴。**对符合产业导向的新租赁厂房项目， 按照实付租金（不高于市场评估价）给予补贴。第一年实际使用（完成装修、设备安装），给予全额补贴；第二年正式投产，亩均主营业务收入400万元以上，达到小升规条件，给予全额补贴；第三年，亩均主营业务收入500万元以上，完成升规，给予全额补贴；第4年、第5年亩均主营业务收入500万元以上，给予50%补贴；亩均主营业务收入600万元以上或企业获得省级以上荣誉（包括但不限于新获得省级及以上高新技术、专精特新、隐形冠军企业，省级及以上研究院（技术中心、研发中心），首台套产品等），给予全额补贴。对于高层次人才创业项目，给予前三年全额补贴。

**（十）鼓励园区升级。**当年新认定省级四星级及以上园区、国家级小微企业创业创新示范基地、省级及以上未来产业园试点等的园区（社区），园区引进项目均符合产业导向的，在市、区普惠政策基础上，给予加倍奖励。鼓励引进优质园区运营机构，对运营绩效按考核结果给予相应奖励。

**（十一）创新用地方式。**推行先租后让、租让结合的工业用地供地方式。支持符合条件的工业用地转型为新型产业用地、混合产业用地，在允许范围内可增加其他产业用途和生活配套设施功能。对符合规划要求的工业用地，经批准，可按幢为单元办理不动产登记。 五、淘汰落后产能

**（十二）严格执法整治。**充分发挥生产许可约束、标准技术支撑和执法检查作用，依法依规推动低散乱企业整治提升。扎实开展环保、能耗、税务、安全、消防、违法用地、违章建筑等专项执法检查，严格查处各类违法违规行为，形成执法高压威慑态势。

**（十三）建立淘汰机制。**强化标准管控，建立企业淘汰退出评估机制，综合运用亩均效益、技术水平、安全生产、节能减排、负面清单、综合管理、落后产能等指标实行评估验收，对不符合产业发展导向的落后或低效产能，根据落户协议、监管协议等约定及时追究违约责任；对涉及行政违法行为的，相关主管部门应严格执法。

六、附则

（一）本政策实施对象为马海片区（北至曹娥江，南至杭甬高速，西至新闸江，东至越兴路）规划11平方公里范围内注册登记的所有企业。

# （二）对因逃税骗税、恶意欠薪、故意侵犯知识产权或在生态环境、安全生产、消防安全等领域存在违法行为被有关部门查处和/或列入严重失信名单以及不符合片区产业导向生产经营的企业，不予享受本政策。

# （三）同一企业同一事项符合两项或两项以上扶持条款（含市、区两级政策），按就高不重复原则执行；本政策施行过程中如遇上级法律法规和重大政策变化，涉及条款按上级要求执行。

# （四）对重大事项或重点招商引资项目实行专题研究。

# （五）本政策意见自发布之日起实施，原绍滨委办发〔2022〕16号与该政策不一致的以该政策为准，具体由袍江有机更新专班负责解释，相关实施细则另行制订。