《关于有序推进温州市区工业用地功能转变的指导意见（征求意见稿）》的起草说明

一、起草背景

为有效整合城市空间资源，促进中心城区内老旧工业区存量用地的二次开发利用，推动企业转型升级，我市最早于2008年开始实施“退二进三”，后因整体退改存在无序且同质化，对房地产市场发展和城市面貌都带来一定影响，于2015年左右暂缓了相关手续办理。2020年9月，市政府发布了《关于有序推进温州市区中心城区工业用地功能转变实施方案》（温政办函〔2020〕26 号），对中心城区204平方公里范围内的“退二进三”办理要求进行了规范和提升。

为适应当前市场与经济发展需求，有效盘活存量资产，根据强城行动的相关工作计划安排，我局开展了“退二进三”政策修订工作，起草了《关于有序推进温州市区工业用地功能转变的指导意见（征求意见稿）》（以下简称《指导意见》）。

二、起草过程

今年以来，我局根据市政府决策部署，对《关于有序推进温州市区中心城区工业用地功能转变实施方案》（温政办函〔2020〕26号）的实施情况进行“回头看”，通过开展存量“退二进三”项目的排摸，了解退改的实际需求和存在的问题，以针对性开展政策修订工作。4月，我局完成《关于有序推进温州市区工业用地功能转变的指导意见（初稿）》，并向我局内部相关处室、分局，各相关县（市、区）人民政府（功能区管委会）征求意见。结合各方反馈的建议和意见修改完善后，6月13日李无文常委、副市长召集相关区政府分管负责人、市级相关部门负责人专题研究《指导意见》。6月21日，取得市政府行政规范性文件审批同意。经整合吸纳多方意见建议，我局于7月9日再度向市级相关单位和各相关县（市、区）人民政府（功能区管委会）征求意见，经修改完善后形成本征求意见稿。

三、主要内容

本《指导意见》主要从总体目标、主要内容、实施要求等三方面进一步规范和完善市区工业用地功能转变工作流程。同时根据市区工业建筑、商服建筑等市场租金变化情况，更新土地收益金收取标准。相比2020年版《实施方案》，本次《指导意见》以产城融合、土地利用最优化为导向，以推进城市有机更新和完善公共配套为路径，有序推进市区工业用地功能转变和产业提升，激发城市活力。

主要内容明确了实施范围、实施方式、主要办理程序、产业引导要求、具体管控要求、出让金（收益金）几方面内容：

（一）实施范围

明确实施范围为温州市区，分为核心城区204平方公里及外围区域。并在核心城区204平方公里范围内划定重点转变区域、一般转变区域和有条件转变区域三类更新区域类型，并明确了三类更新区域的相关要求。外围区域确有退改需求和必要的，可参照一般转变区域或有条件转变区域进行功能转变。

（二）实施方式

明确老旧工业用地功能转变实施方式分为永久改变土地和房屋用途、临时改变房屋用途两种形式。

（三）主要办理程序

主要明确了整体工作流程。明确了项目申请、审查的主体和具体的工作流程以及后续行政许可的相关要求。

（四）产业引导要求

主要明确了相关的产业引导。提出积极推动高技术服务业发展和城市公共服务设施类产业落地，鼓励文创、时尚、休闲娱乐等业态迭代升级。

（五）具体管控要求

主要明确了相关技术要求。提出了消防和结构安全、地块控制指标与配套设施、环境保护、临时改变用途年限等方面的要求，明确工业区块线内工业用地功能转变相关要求，并禁止功能转变为住宅。

（六）出让金（收益金）相关要求

主要根据当前市场与经济形式，更新土地收益金标准，市区204平方公里核心区范围外的收益金标准由属地政府提出。明确了纳入低效地再开发试点范围的和符合自然资源部产业用地政策的相关行业的土地收益金收取标准。

三、实施要求

该部分主要明确了相关实施要求。各属地政府（管委会）要结合各地实际制定实施方案。要严格政策标准，科学有序推进功能转变和更新改造；要优化行政服务，各相关部门要积极主动对接项目主体，提供优质高效服务；要加强批后监管，明确各相关部门监管要求。并明确本指导意见试行期限为三年。