

宁波市北仑区人民政府办公室文件

仑政办〔2024〕22号

北仑区人民政府办公室 开发区党工委管委会办公室 关于印发《北仑区加快低效工业用地综合整治 推动产业集聚提质提能攻坚行动方案 (2024-2026年)》的通知

各街道办事处，区政府、开发区管委会各部门、各直属单位，驻区垂直管理各单位：

《北仑区加快低效工业用地综合整治推动产业集聚提质提能攻坚行动方案（2024-2026年）》已经区委常委会、开发区党工委会议，区政府常务会议、开发区管委会主任办公会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



宁波市北仑区人民政府办公室



宁波经济技术开发区党工委管委会办公室

2024年8月27日

北仑区加快低效工业用地综合整治推动产业 集聚提质提能攻坚行动方案 (2024-2026年)

为进一步盘活存量低效工业用地，优化土地资源配置，提高土地利用效益，以“2070”工业集聚区规划为纲领，以全域国土空间综合整治为牵引，健全工业用地全生命周期管理，促进工业空间重塑和效率提升，推进工业集聚区建设，结合我区实际，制定本行动方案。

一、总体要求

以加快新型工业化发展为主题，以深化改革创新为动力，以提升低效空间的产出效率和发展质量为主线，坚持目标导向和问题导向相结合，全面深化“亩均论英雄”改革。通过“拆除改造一批”“梳理提升一批”“环境优化一批”等方式，依法有序推进全区低效工业用地改造提升，切实提升工业区块整体风貌、本质安全、生态环保、产出效率等水平，努力推动资源要素集约节约，促进产业发展提质提能。

二、基本原则

按照工业集聚区规划总体要求及工业用地控制线管理相关规定，科学布局新增工业用地，有序改造提升存量低效工业用地。坚持系统治理、分类施策。

(一) 创新多元改造路径。结合历史事实、业主意愿、产业需求等现实情况，坚持区、街道、村、企(业主)、专业机构多

方联动，因地制宜采取多种改造提升模式，统筹各方面资源力量和优势，最大限度实现多方共赢。

（二）明确主导产业定位。低效工业用地改造提升后要实现“空间整合、产业更新”。每个区块要有明确的产业方向，契合北仑产业发展优势基础条件，着眼于产业链强链延链补链、战略性新兴产业入驻招引、龙头企业产能配套承载和高成长型企业发展需要。

（三）提升亩均产出效益。结合工业用地全生命周期管理，严把工业用地转让流程，提高准入门槛，引导闲置土地、老旧厂房通过立体开发、工业上楼，实现产业集聚、用地集约、紧凑发展，实现改造区块单位用地投资强度、产值、税收等指标明显提升。

（四）实现建管统筹兼顾。结合城市形象更新提升，兼顾改造建设和管理提升，加强运营管理，完善配套设施，增强服务功能，打造一批专业化、特色化的产业园区和工业集聚区。

三、实施目标

坚持试点先行、示范带动。到 2026 年，每年改造提升老旧工业区块不少于 5 个，累计完成老旧工业区块改造提升 1500 亩以上；推动工业企业容积率提升项目 100 个以上，累计实现存量工业用地空间挖潜，新增竣工建筑面积 50 万平方米；帮扶提升低效企业 300 家，整治“散乱污”企业 120 家，新增创建绿色工厂 180 家以上，规上工业企业亩均税收年均增长 6%以上，累计新增工业投资超过 700 亿。力争通过三年的攻坚，各工业区块的

生产、生活、生态布局更趋合理，用地集约利用水平显著提升，产业效益显著提高，安全隐患有效下降，环境质量有效改善。

四、改造提升模式

采取政府收储改造、市场参与改造、村集体主导改造、企业联合改造、企业自主改造等 5 种模式，并积极鼓励探索其他改造模式，全面推进老旧工业区改造提升。

（一）政府收储改造。通过货币补偿、功能置换等方式，取得连片区块土地使用权，进行统一规划设计、拆除重建，用于招引重大制造业项目或开发建设产业园。

（二）市场参与改造。引导国有企业、龙头企业、园区运营商参与老旧工业区改造，通过统收统租、产权收购、股权收购、兼并重组、合作开发等方式，取得连片区块开发主导权，实行统一规划、连片改造、整体运营。

（三）村集体主导改造。在符合规划的前提下，由各街道主导，对合法取得土地使用权的农村工业集聚点项目，通过新建连片拆除重建或拆改结合等方式，建成主导产业定位明晰的产业园。鼓励引入第三方园区运营商，通过工程总承包等方式，提高产业策划、设计建设、招商运营水平。

（四）企业联合改造。鼓励相邻的土地使用权主体实施联合改造，统一规划设计，充分利用边角地、夹心地、插花地等零星用地，通过局部收储再供地或产权集中后再定量不定位分割（按原土地使用权比例分割到原产权人名下）等方式，实现土地高效利用和空间布局优化。

（五）企业自主改造。鼓励企业通过拆除重建、改扩建、加层改造等措施，充分利用地下空间以及边角地、夹心地、插花地等零星用地，放宽容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等控制性指标，扩大企业生产及配套空间。

（六）其他改造模式。积极鼓励发挥首创精神，探索其他改造模式。

五、实施路径

根据区块规划状况、产业现状、整体容貌、亩均效益等情况，通过采用腾挪拆除式改造、梳理提升式改造和环境优化式改造，因地制宜，分类施策，促进产业提升、企业规范。

（一）腾挪拆除式改造。一是政府或国有企业通过收储或收购等多种方式，取得改造区块土地使用权进行开发建设。二是企业合作开发或与国有企业及其他园区运营单位合作开发建设。三是企业自主拆除重建，重新规划设计，扩大生产及配套空间。

（二）梳理提升式改造。对改造提升区块内企业进行调查摸底，针对存在的问题进行分类处置。一是对符合产业规划、容积率及亩均效益要求的企业，重点做好安全隐患消除及数字化、绿色化提升，促进此类企业积极实施技改。二是对低效及安全隐患突出的企业，街道、部门联动，开展针对性的专项整治，辅导倒逼企业提质增效，通过企业规范管理、设备更新改造、容积率提升、以商引商等途径，实现提质增效。三是坚决淘汰落后产能，加快推进闲置地块开发建设。

（三）环境优化式改造。通过对原老旧工业区块内的基础设

施、公共服务配套设施和园区环境进行完善更新，提高物业管理水平和公共管理水平，运用数字化技术等手段，提高园区管理和运营能力。

六、政策举措

（一）强化工业控制线管控。按全市“2070”工业集聚区规划要求，引导工业企业向工业控制线内集聚，在工业控制线内预留新增空间的10%左右用于小微企业承载平台建设以及工业企业调产安置，原则上不得挪用。工业控制线内已供应工业用地及规划新增工业用地中用于工业用途的土地，除国土空间规划发生变化、重大基础设施建设需要、依法纳入政府储备用地外，原则上不得调整为非工业用地，确需调整的，应当做到规模总量平衡。

（二）严把准入门槛。开展工业用地全生命周期管理，对存量工业用地转让过程实施备案审核。强化《履约协议》管理机制，设定投资强度、容积率、亩均效益、环保能耗等入园门槛，开展达产监管，形成闭环。实施工业厂房租赁备案登记制度，严控低端产业和低效企业进入，坚决杜绝边治理、边新增“低散乱污”问题。

（三）加快腾笼置换。完善“亩均论英雄”综合评价，对不符合产业导向，特别是高耗能、高污染、低产出企业，实行资源要素供给价格差别化政策，实施限期腾退，倒逼C、D类低效企业（用地）进行改造提升或关停淘汰。鼓励老旧工业区块内企业腾退、搬迁，符合入园标准的，以土地置换建筑面积方式进入国有企业开发建设的小微企业园区或其他工业集聚区，国有企业可

按照规定给予一定的优惠奖励，优惠奖励由区财政局予以补贴。

（四）引导国企参与。引导国有企业收购存量工业用地用于政府招引优质产业项目，国有企业可优先对招引项目入股，增加收益。对于通过市场交易（收购或租赁）等方式获得土地和厂房进行改造更新，建设特色产业园区并实施产业引进的国有企业，可根据新进入园企业综合产出给予一定补助，补助标准另行制定。

（五）鼓励提容挖潜。引导“工业上楼”，在满足消防、环保、建筑安全等相关要求前提下，容积率能高则高，原则上不低于 2.0；企业自用提高的容积率不增收土地价款，同时免征城市市政基础设施配套费；经审批在不新增宿舍面积的情况下，允许将配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高到 30%；鼓励所有工业企业原址改扩建，对经批准实施原址改扩建的企业，根据《北仑区（开发区）优化要素资源配置促进稳商扩资增效扶持办法（试行）》和《北仑区关于加快推动“工业上楼”打造生产综合空间的若干措施（试行）》文件的标准给予奖励。

（六）支持兼并收购。根据《北仑区（开发区）优化要素资源配置促进稳商扩资增效扶持办法（试行）》，鼓励“白名单”中优势企业在二级市场开展以土地、厂房为对象的直接并购。对以市场价自愿成功交易的宗地项目，经备案认可且提交区政府常务会议审定后，根据地块土地等级，按照国有土地征收实际评估价给予 30%的补助。对以股权收购方式并购的，经备案认可且提

交区政府常务会议审定后，按不超过股权收购价格的 10% 给予补助。

（七）鼓励联合改造。鼓励和支持各类社会主体开展老旧工业区块改造建设，涉及多个土地权属人的改造项目，各联合体成员可打破权属界线置换土地，合理调整布局，涉及出让终止期不一致的，通过补缴差额年限土地价款，可按出让终止期最迟一宗土地重新确定出让终止期。待地块再开发完成后，可根据批准的联合改造方案及约定的比例将不动产分别登记到各联合体成员名下。

（八）安排专项资金。提取土地出让收入的 0.5% 与征收的差别化电费合并作为“腾笼换鸟”专项经费，用于盘活工业用地、企业整治提升、产业园区配套设施等。

（九）加大金融支持。发挥产业基金引领作用，对老旧工业区块改造提升的重大招引项目予以重点支持。深入推动政、银、企合作，鼓励对接银行业金融机构的亩均贷、腾换贷、入园贷、改造贷等多种金融创新产品，鼓励大中型银行机构优先给予老旧工业区块改造提升项目中长期贷款支持。

（十）强化执法倒逼。对拒不配合实施转型提升的低效地企业，通过组织各街道、部门联合执法，对企业各类经营活动从紧实施执法检查，严厉打击违法违规行为，倒逼企业转型提升。

（十一）激励示范先进。鼓励各街道多措并举，加快推进老旧工业区块改造提升工作，对工作成效突出的街道，根据排名及完成情况，按每亩 1—5 万元给予奖励。

七、实施步骤

（一）全面排查摸底（2024年4月底前）。各街道按照实施范围要求，对属地老旧工业区块开展全面排摸，确定改造提升工作时序，上报至领导小组办公室。

（二）制定实施方案（2024年6月底前）。各街道在前期调查摸底基础上，明确老旧工业区块发展产业定位，提出改造提升总体思路，明确每年改造提升的计划目标和项目清单，鼓励各街道积极谋划区块整体提升改造项目。改造提升的计划目标和项目清单在2024年6月底前报领导小组办公室，经批准同意后分年度实施。

（三）全面推进实施（2024年7月至2026年12月底前）。全面开展改造提升工作，各街道依照各自改造提升规划，明确目标任务、工作措施及工作时限，倒排时间节点，实行挂图作战，加快老旧工业区块改造提升进度。区级相关部门按照职责分工，配合各街道做好老旧工业区块改造提升的联合执法工作。

（四）验收总结表彰（至2026年12月底前）。领导小组办公室每年对各街道、功能区管理服务中心工作组织考核，各街道、功能区管理服务中心根据目标任务完成情况及时进行查漏补缺和经验总结。领导小组办公室对相关工作推进情况进行验收和总结评估，对推进力度大，工作成效明显的街道（园区）进行表彰。

八、保障机制

（一）压实主体责任。成立由区政府主要领导任组长，发改、经信、财政、资规、生态环境、住建、应急、国资、市监、金融

监管、综合执法、人社、政务服务、税务、消防、电力等部门主要负责人为成员的区低效工业用地改造提升工作领导小组，领导小组办公室设在经信局，统筹推进区低效工业用地改造提升工作。各属地街道作为低效工业用地改造提升工作主体，要切实落实属地责任，由各街道主要负责人挂帅推进低效工业用地改造提升工作，要实行一个地块一个攻坚组予以推进。

（二）健全工作机制。区和街道两级要建立定期会商、问题协调、信息报送机制，对重点突出问题进行协调解决，及时总结推进过程中的工作亮点、成效。对于推进过程中的特殊情况，建立“一事一议”机制，由区政府主要领导担任召集人，通过集体研究决策，敢于改革创新。

（三）优化项目审批。围绕“最多跑一次”改革，进一步精简项目审批环节，对符合条件的改造项目实施项目审批承诺备案制，积极推进区域能评、区域环评落地，开展部门并联审核，原则上改造新建项目需在经改造计划批准后开工前审批控制在 50 天以内。

（四）强化综合施策。结合工业用地全生命周期管理，严格落实履约管理机制，严控工业用地转让、租赁行为。加大执法力度，对于土地闲置、业态混杂、安全隐患集中、污染问题突出的企业采取综合执法等手段，予以倒逼整治。

（五）加强宣传引导。各街道、功能区管理服务中心要综合运用各类媒介，做好政策宣传引导，提高政策宣传效果。有针对性地引导和鼓励相关土地使用权人加快盘活利用低效工业用地，

促进老旧工业区效益提高。

九、附则

对已经纳入改造计划但因特殊原因无法改造的老旧工业区，属地街道、功能区管理服务中心要报区低效工业用地改造提升工作领导小组批准。

- 附件：1. 北仑区低效工业用地改造提升工作领导小组
2. 各街道（区块）工作任务分解表

附件 1

北仑区低效工业用地改造提升工作领导小组

为进一步盘活存量低效用地，优化土地资源配置，提高土地利用效益，以全域国土空间综合整治为牵引，健全工业用地管理，促进工业空间重塑和效率提升，经研究决定组建北仑区低效工业用地改造提升工作领导小组，成员如下：

组 长：王 程

副组长：屠斌斌

潘群威

成 员：陆浩杰 区府办

鲍志荣 区发改局

叶奇丹 区财政局

陈佩青 区经信局

顾红麟 资规分局

王 涛 生态环境分局

冯军工 北仑区（开发区）税务局

张 忠 区应急管理局

徐善君 区市场监管局

唐兴林 区住建局

俞宏侃 区交通局

孙开用 区人社局

汪越海 区综合行政执法局

赵明鹤 区国资中心
伊海江 区金融发展服务中心
胡 晨 区消防救援大队
孙敏列 区政务服务办
张丽辉 新碶街道办事处
周绍华 小港街道办事处
郑 勇 大碶街道办事处
顾艳艳 柴桥街道办事处
刘丹华 霞浦街道办事处
潘俊喜 戚家山街道办事处
郑建伟 春晓街道办事处
李国标 梅山街道办事处
王 群 白峰街道办事处
董彦辰 郭巨街道办事处
陈水明 大榭街道办事处
郑世盈 甬保经济发展中心
孙军泽 梅山经济发展中心
吕贇朝 大榭经济发展中心
朱洪波 临港经济产业服务管理中心
胡 鹏 区芯港小镇建设管理中心
程 峰 区青峙化工园区管理服务中心
钟良亮 区供电公司

领导小组下设办公室，办公室设在区经信局，陈佩青兼任办

公室主任。办公室负责领导小组日常工作，各部门按部门职责开展工作，各街道、功能区落实属地管理责任，共同推进工作开展，具体分工如下：

1. 区政府办负责协调工作领导小组重大会务工作。

2. 区发改局负责稳商扩资政策修订及相关政策兑现，制定能耗低碳化指标体系和实施审核，会同政务服务办牵头各行政审批部门建立老旧工业区块升级改造审批快速通道，对于老旧工业区块建设、改造项目相关审批事项优先办理、快速办结；简化优化审批流程，制定审批事项标准，提高审批效率。

3. 区财政局负责落实“腾笼换鸟”专项经费等资金保障，配合做好配套政策的制定。

4. 区经信局负责制定工业用地全生命周期管理办法，推进亩均论英雄评价及结果应用，完善低效地上图，指导街道确定主导产业目录和改造提升规划。

5. 资规分局负责做好土地节约集约利用管理，进一步完善土地收储相关政策，落实工业低效用地与新增供地挂钩工作，协助做好工业用地全生命周期和低效工业用地整治相关工作。

6. 区综合执法局负责“三改一拆”行动组织协调、监督考核工作，协助推进老旧工业区面貌提升工程，加大综合行政执法力度。

7. 区应急管理局负责督促低效工业企业按规定落实安全生产相关要求、达到生产安全所需条件，加大安全隐患排查、执法、

检查。

8. 北仑区（开发区）税务局负责做好低效工业企业的税务指导，规范企业纳税。

9. 区市场监管局负责把好市场准入关，加大产品质量违法查处力度。

10. 区人社局负责做好对企业规范用工的指导，依法打击拖欠工资、未依法缴纳社保等违法用工行为。

11. 生态环境分局负责老旧工业区块建设、改造项目的环评审批，并依法加大对老旧工业区块和工业集聚区环境违法案件的查处力度。

12. 区交通局负责老旧工业区块交通运输高效化建设，配合做好相关工作的落实。

13. 区住建局负责宿舍型保障性租赁住房建设，指导高标准厂房设计、建设，推进工业企业实现工业上楼。

14. 区国资中心负责引导鼓励国有企业积极参与老旧工业区块改造提升。

15. 区金融发展服务中心负责推动银企合作，推进银行业金融机构的亩均贷、腾换贷、入园贷、改造贷等金融产品创新。

16. 区消防救援大队负责推动工业企业消防智能化建设并指导工业企业开展消防安全隐患整治工作。

17. 区政务服务办会同区发改局建立老旧工业区块升级改造审批快速通道，对于老旧工业区块建设、改造项目相关审批事项

优先办理、快速办结；简化优化审批流程，制定审批事项标准，提高审批效率。

18. 区供电公司负责配合建立供电户名与不动产挂钩的实名登记管理制度，梳理用电户与生产企业匹配关系，配合做好联合执法工作。

各街道（功能区管理服务中心）作为老旧工业区块改造提升工作的责任主体，要切实提高思想站位，加强组织领导，健全工作机制，强化人员配置，压实工作责任，科学编制工作方案，确保老旧工业区块改造提升工作有序推进。

附件 2

各街道（区块）工作任务分解表

	改造提升老旧工业区块（个）	完成老工业区块改造涉企用地（亩）	推进工业企业容积率提升项目（个）	存量工业用地空间挖潜新增竣工建筑面积（万平方米）	帮扶提升低效企业（家）	整治散乱污企业（家）	创建绿色工厂（家）	规上工业企业年均亩均税增长率（%）
全区	15	1500	100	50	300	120	180	6
新碶	2	300	18	18	48	21	30	6
小港	1	240	12	6	48	21	30	6
大碶	2	240	18	12	60	21	36	6
柴桥	1	90	6	0.5	21	9	12	6
霞浦	1	90	6	4.2	21	9	12	6
戚家山	2	150	9	3	21	9	12	6
春晓	1	90	9	1.8	18	9	12	6
梅山	1	15	2	0.3	6	3	3	6
白峰	1	30	3	0.3	12	3	3	6
郭巨	1	15	2	0.3	6	3	3	6
保税	1	90	6	1.8	15	3	12	6
大榭	1	150	9	1.8	24	9	15	6

抄送：监察委，法院、检察院，区委、开发区各部门，人大、政协办公室，人武部，各群团。

宁波市北仑区人民政府办公室

2024年3月27日印发
