金华市低效工业用地

专项整治

配

套

政

策

金华市资规局

金华市经信局

2022年3月

目 录

1.《金华市工业用地全生命周期管理办法》

2.《金华市区工业用地弹性年期出让实施细则》

3.《金华市区临时改变房屋用途管理办法》

4.《金华市区工业用地收回实施细则》

5.《金华市区工业企业亩产效益综合评价指导意见（2022年）》

6.《金华市工业小微园轻量级数字化技术改造政策》

7.《金华市加快落实新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”专项经费使用指导意见》

金华市工业用地全生命周期管理办法

（审议稿）

为进一步加强工业用地节约集约和高效利用，充分发挥土地资源市场配置作用，推进工业用地管理模式创新，持续优化营商环境，结合我市实际，经市政府研究，特制定本办法。

一、强化工业用地规划保障

1.优化工业用地布局。结合新一轮国土空间规划修编，各县（市、区）政府（管委会）要聚焦主导产业和重点产业链，对现有产业布局进行空间整合。科学布局各类产业平台，统筹谋划产业发展空间，优化工业用地布局，引导产业集中入园，培育优势产业集群，工业园区外原则上不再安排新增零星工业用地。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

2.划定工业控制线。树立“像保护耕地一样保护工业用地”理念，保障制造业用地空间，加快产业平台“破散促聚”，科学划定工业控制线。各县（市、区）政府（管委会）根据工业用地现状、区块规划功能定位、工业产值等情况，分析规划工业用地比重，科学确定规划工业用地总量，全市划定工业用地规模不少于40万亩。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

3.保障新增工业用地。优先保障重大产业项目用地，积极争取省重大产业项目用地计划指标预支力度，逐步提升新增建设用地指标用于工业占比。严格控制“退二进三”规模，每年工业用地出让规模占土地出让总量比例不低于30%。各县（市、区）政府（管委会）要根据工业产业发展布局及区域发展目标定位，科学确定年度新增工业用地规模，并确保落实到位。（牵头单位：市资规局、市发改委；责任单位：市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

二、优化“标准地”出让

4.严把项目招引“源头关”。各县（市、区）政府（管委会）要切实履行主体责任，进一步健全优化招商引资项目联审机制，围绕“2+4+X”产业体系，重点聚焦“优大强”项目招引。建立尽职调查机制，对招引项目特别是单独供地项目实行尽职调查全覆盖，把好项目落地“源头关”。（牵头单位：市投资促进中心；责任单位：市发改委、市经信局、市资规局、市商贸局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

5.明确“标准地”指标体系。深化“标准地”改革，全市新批工业用地实行“标准地”出让全覆盖。明确“标准地”指标体系，将容积率（一般不低于2.0，特殊行业除外）、亩均税收（一般不低于30万元）、投资强度（一般不低于400万元）、亩均产出（一般不低于500万元）、单位排放标准、单位能耗标准、R&D经费支出占营业收入之比等指标，作为控制性指标一并纳入，各地可参照省有关指标体系实行动态调整。（牵头单位：市发改委；责任单位：市经信局、市资规局、市生态环境局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

6.健全双合同管理机制。全市新出让工业项目用地实行双合同管理，工业用地出让时，将工业项目投资建设协议作为出让文件一并公告。竞得人应先与县（市、区）政府（管委会）或者其指定部门签订工业项目投资建设协议，再与资规部门签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人拒绝签订工业项目投资建设协议的，竞得结果无效，没收竞买保证金。工业项目投资建设协议应包含公告中所有指标及其违约责任。纳入双合同管理的工业项目应在投资建设协议中明确企业将全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让、出租或进行项目转让（含股权）时，应先签订工业项目投资建设协议，再签订出让合同补充协议。（牵头单位：市资规局、市经信局；责任单位：市发改委、市生态环境局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

7.创新弹性年期出让制度。鼓励各地探索开展工业用地弹性年期出让，各县（市、区）政府（管委会）可根据本地实际情况，合理确定工业用地弹性出让年期和租赁期。弹性年期一般不超过30年。采取先租后让方式供地的，租赁期一般不超过5年，租赁与弹性出让总年期一般不超过30年。出让期满前1年，可由项目业主提出申请，经原批准机关同意的可续期，重新签订土地使用权出让合同。重大招商引资、重大产业、战略性新兴产业、先进制造业、信息经济产业等鼓励类产业用地的土地出让年限可按40年确定，可实行一次性整体出让。出让地价按照工业用地法定最高年期50年对应的地价进行修正。2022年，由市资规局牵头制定市区工业用地弹性出让实施细则。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

8.集成迭代“交证一件事”。优化工业用地审批流程，提前服务、并联审批，落实减材料、数据跑、代办制等措施，优化集成相关事项，实现工业用地“交证一件事”。项目业主在出让前预先一次性申请并提交相关资料，签订出让合同并缴清土地出让金等税费后，资规、建设等部门一次性完成审批及交证有关工作。核发不动产权证时，同步颁发建设用地规划许可证、工程规划许可证和施工许可证（特殊工程除外），助力企业早拿地早开工。（牵头单位：市资规局、市建设局；责任单位：市发改委、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

三、强化开发建设履约监管

9.严格土地开发建设监管。项目业主拿地开工后，各有关部门应加强指导服务和监管，督促企业落实工程质量、安全，加强进度管理。发现违反合同或协议约定承诺行为，责令企业限期整改。项目业主不能按期开工的，应提前30日向资规部门提出延建申请，经地方政府审批同意后其项目竣工时间相应顺延，但原则上延期不得超过一年。项目工程竣工以建设部门出具竣工验收备案为准。未通过竣工验收备案的，由相关主管部门指导其限期整改。整改期最长不超过半年。整改后仍不能达到投资建设协议约定的，竣工验收不予通过，其违约责任按签订的工业项目投资建设协议相关条款执行。（牵头单位：市资规局、市建设局；责任单位：市发改委、市经信局、市生态环境局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

10.规范项目投达产验收。市经信局牵头制定市区工业企业投达产监管验收流程和违约责任，并对各县（市）相关工作进行指导。工业企业在达产期届满30日内提出达产验收书面申请；若在初始运行期间内，企业达到达产验收要求的，可提前提出达产验收申请。有关部门应及时开展达产验收，出具达产验收意见书。企业未通过达产验收的，由相关部门指导其限期整改，整改期最长不超过一年。整改后仍不能达到投资建设协议约定的，达产验收不予通过，其违约责任按签订的工业项目投资建设协议有关条款执行。（牵头单位：市经信局；责任单位：市发改委、市资规局、市建设局、市生态环境局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

11.完善亩均效益评价机制。由市经信局牵头，建立达产验收与工业企业年度亩均效益综合评价联动机制，将工业项目投资建设协议承诺履约事项纳入亩均效益评价中，根据综合评价结果，实施用地、用电、用能、用水、信贷资金等资源要素差别化配置，作为土地使用权续期的参考依据。（牵头单位：市经信局；责任单位：市发改委、市资规局、市建设局、市生态环境局、市投资促进中心、市税务局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

12.推进数字化改革。鼓励各地进行数字化改革，进行数据归集、数据管理和数据智理，以数字化手段提升工业用地和工业企业管理。借鉴“以地管企”做法，利用数字化手段，归集各部门工业用地和工业企业在土地使用权期限内的土地信息、企业信息、开发建设信息、投达产信息、环境指标信息、能耗指标信息、经济指标信息等各项与企业和用地相关的数据。根据需求，开发建设提供各部门使用的开工、竣工、投产、达产验收、转让、出租、项目转让（含股权转让）、收回等各个环节的数据监管模块。开发建设在各时间节点，通往客户端、管理端和部门端的提醒、法律文书送达、事项申请、事项办理、意见投诉和投诉处理的智能智理系统。（牵头单位：市资规局、市经信局；责任单位：市发改委、市建设局、市资规局、市大数据局、市生态环境局、市投资促进中心、市税务局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

13.加强低效用地综合整治。深化低效用地整治“新四破”专项行动，细化低效工业用地认定和销号标准，整治提升低效工业用地，引进符合当地产业发展规划的优质企业，加快“腾笼换鸟、凤凰涅槃”，推进资源要素科学精准配置。新供应工业用地（小微园项目工业用地除外），在首次达产验收前，以工业用地出让金为最高额抵押，达产验收后，凭达产验收意见书向自然资源部门申请不动产权变更登记；小微园项目工业用地竣工验收备案前以土地出让金为最高额抵押，凭竣工验收备案材料向自然资源部门申请不动产权变更登记。新供应工业用地在竣工备案前，不得转让；竣工备案后，根据合同和协议约定进行转让。关于抵押和转让内容应在不动产登记证书中备注。原“四破”文件中关于分割的内容与本文件不一致的以本文件为准。（牵头单位：市资规局、市经信局；责任单位：市发改委、市建设局、市资规局、市生态环境局、市投资促进中心、市税务局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

四、规范工业用地二级市场

14.建立健全土地二级市场。加强二级市场管理，完善建设用地使用权转让、出租或项目转让（含股权转让）等土地二级市场管理机制。工业用地转让时，若达产验收及后续监管不合格的情形，由属地政府（管委会）优先收购（回）。加强工业用地（厂房）租赁和抵押管理，以市场手段撬动存量工业用地流转盘活。工业用地应整宗进入二级市场流转，并纳入双合同管理。受让方签订出让合同补充协议前，先与县（市、区）政府（管委会）或者其指定部门签订工业项目投资建设协议。受让方拒绝签订工业项目投资建设协议的，不得进行转让。（牵头单位：市资规局；责任单位：市经信局、市建设局、市投资促进中心、市法院、市税务局、市市场监管局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

15.优化司法处置联动机制。健全完善府院联动机制，以市场化、法治化方式处置破产企业工业用地，化解处置矛盾。充分发挥府院联动机制在优化资源配置、防范化解重大风险、规范经济秩序方面的积极作用，及早对破产企业进行甄别、排查，做到提前预防、及时救助、有序退市。鼓励国资企业、优质企业参与司法竞拍取得破产企业土地使用权，提高司法处置低效用地再配置利用效率。进入司法处置程序的工业企业建筑或工业用地，参照新供应工业项目进行双合同管理。司法部门应在拍卖前将工业项目投资建设协议与拍卖标的一同公布，明确竞买人拒绝签订工业项目投资建设协议的，竞买结果无效。（牵头单位：市资规局、市法院；责任单位：市发改委、市经信局、市建设局、市投资促进中心、市市场监管局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

五、规范工业用地收回管理

16.完善决策机制。各地要结合工业控制线划定，建立工业用地“动态平衡”机制，鼓励“退二优二”，避免随意“退二进三”。各县（市、区）政府（管委会）要规范工业用地收回决策机制，每年应编制工业用地收回年度计划，报市政府备案。重点对城市有机更新、片区改造、低效用地、闲置土地等工业用地实施收回。（牵头单位：市资规局、市经信局；责任单位：市发改委、市建设局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

17.完善评估机制。进一步加强土地估价机构管理，保证土地估价成果科学性、公正性、权威性。评估机构从事土地收回价格评估活动，应当坚持独立、客观、公正原则，执行估价规范和标准。评估公司原则上应当采用基准地价系数修正法和市场比较法（参照工业用地出让价格）作为工业用地收回价值评估的方法。对于控规已调整为商住用地的收回地块，一般不宜采用假设开发法进行评估；不得以规划用途作为最佳开发利用方式。资规部门加强土地评估机构的行业监督管理，开展“双随机、一公开”监督检查。评估行业组织应当加强土地评估行业自律管理，规范会员机构从业行为，按章程规定对会员机构给予奖惩。（牵头单位：市资规局；责任单位：市发改委、市财政局、市经信局、市建设局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

18.完善收回机制。对于按“标准地”出让并在双合同管理中对工业用地收回已作出约定的，按照合同或协议约定收回。对于原合同或协议对工业用地收回未作出明确约定的，应加强全市工业用地收回补偿统筹，各地补偿内容包括工业用地剩余年限价值补偿、建（构）筑物和附属物补偿、设施设备搬迁补偿、腾空奖励等四个方面。

工业用地剩余年限价值补偿，参照周边同类土地市场价格评估剩余年限土地收回补偿价值。建（构）筑物和附属物补偿、设施设备补偿，由具备相应资质的评估机构评估确定。搬迁腾空奖励原则上不得超过补偿款的20%。

因政府原因造成未开发的工业用地，土地使用权按照退还原土地出让金加同期银行贷款利息收回。因企业自身原因造成土地闲置满一年的，收取20%的闲置费；闲置满两年的，土地无偿收回；未闲置但未开发建设完成的，土地按剩余年限的土地出让金进行收回。（牵头单位：市资规局、市建设局；责任单位：市发改委、市财政局、市经信局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

19.完善再利用机制。加强收回低效用地的再开发利用，优化低效用地整治路径，建立“一企一档”信息库，通过协商收回、鼓励流转、协议置换、退二优二、退二进三、收购储备、提高容积率、提高亩均效益、司法拍卖等多途径，按照“工地姓工”原则，逐宗制定整治提升方案和具体措施。（牵头单位：市资规局、市经信局；责任单位：市发改委、市财政局、市经信局、市投资促进中心、市法院，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

六、强化工作保障

20.强化主体责任。充分发挥发改、经信、财政、资规、法院、应急、建设、商务、生态环境、统计、投促中心、税务、市场监管等部门的统筹协调作用，系统推进全市工业用地全生命周期管理工作。各县（市、区）政府（管委会）要认真落实工业用地出让联席会议制度，制定具体实施细则，建立健全工作机制，推进工业用地全生命周期管理改革。（牵头单位：市经信局、市资规局；责任单位：市发改委、市财政局、市应急管理局、市建设局、市商务局、市生态环境局、市统计局、市投资促进中心、市税务局、市市场监管局、市法院，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

21.强化考核监督。结合“亩均论英雄”改革、“腾笼换鸟、凤凰涅槃”和低效用地整治“新四破”专项行动，将各县（市、区）政府（管委会）和市直部门推进工业用地全生命周期管理工作纳入年度考核，建立季度通报制度。建立跟踪督查机制，综合运用法律、行政、经济等手段加大项目批后监管和执法监察力度。（牵头单位：市经信局、市资规局；责任单位：市发改委、市财政局、市投资促进中心、市税务局、市市场监管局，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

22.强化要素保障。坚持“要素跟着项目走”要求，以“精准化、高效化”配置用地指标；耕地占补平衡指标原则上在市域内流通使用，新增用能指标总量优先用于保障招引10亿元以上重大制造业项目。成立由政府引导和市场化运作相结合的产业基金，支持县（市、区）政府（管委会）招引重大产业项目。（牵头单位：市资规局、市投资促进中心；责任单位：市发改委、市生态环境局、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

23.强化宣传引导。充分发挥新闻导向作用，利用传统媒体及互联网媒体等渠道，围绕工业用地全生命周期管理和低效用地整治政策创新，广泛宣传、集中报道、深入解读，提高政策宣传面和知晓度；及时总结全市典型案例，推广成功经验，发挥示范引领作用，营造良好氛围。（牵头单位：市委宣传部、市经信局、市资规局；责任单位：市发改委、市投资促进中心，各县〔市、区〕政府、金华开发区管委会）

金华市区工业用地弹性年期出让实施细则

（审议稿）

**第一条** 为提高工业用地利用效率，降低企业用地成本，合理配置土地资源，根据《金华市工业用地全生命周期管理意见》等有关规定，结合市区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则所称工业用地弹性年期出让，是指在工业用地法定最高出让年限内，根据国家产业政策、产业生命周期及我市工业产业发展趋势，结合国土空间规划和产业发展规划，依法综合确定合理年期出让工业用地。

工业用地弹性年期出让可以按确定的年限一次出让，也可以采取先租赁后出让的方式办理。

**第三条** 本细则下发后，市区供应的工业用地适用本细则。2022年供应的工业用地原则上不少于40%采用弹性年期出让方式，2023年后供应的工业用地采用弹性年期出让方式。

**第四条** 各区政府（管委会）依托工业用地出让联席会议制度，统筹发改、经信、财政、资规、建设、商务、生态环境、统计、招商、税务等相关部门，设定产业准入标准，根据项目产业类型、投资强度、行业特点确定具体出让方式和出让年限，明确土地利用绩效评估的指标、方法和程序，做好监督管理工作。

**第五条** 工业用地弹性出让年期一般不超过30年，以5年为单位，合理设定20年、25年或30年等出让年限。通过先租后让方式供应的工业用地，租赁期满后达到要求的签订协议出让合同。租赁期一般不超过5年，租赁期与弹性出让总年期一般不超过30年。重大招商引资、重大产业、战略性新兴产业、先进制造业、信息经济产业等鼓励类产业用地的土地出让年限可按40年确定，可实行一次性整体出让。各区政府（管委会）可以根据本辖区实际情况，确定本辖区内工业用地弹性出让年期。

**第六条** 工业用地弹性年期出让和先租后让实行最低价标准制度。根据国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307号）、国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）、各地城镇基准地价等有关文件规定，50年工业用地按照基准地价进行出让，30年弹性年期先租后让最低价按照工业用地法定最高年期50年的0.6倍地价进行修正。

**第七条** 工业用地采取先租后让方式供应的，资规部门通过招标、拍卖、挂牌等方式和程序确定承租人。出让公告中应事先告知租赁土地转协议出让土地的要求。承租人应先与地方政府或其指定部门签订《工业项目投资建设协议》约定签订协议出让合同的前提，再与资规部门签订土地使用权租赁合同。

租赁期间，企业不得转让、出租。承租人可以持租赁合同到发改、住建、环保、消防等部门办理相关手续。

租赁期满，约定签订协议出让合同的条件未实现的，给予一年整改期。经整改仍不达标的，解除租赁合同，租金不予返还，不再签订工业用地协议出让合同，地上建筑物按照评估进行收回。

租赁期间，不进行不动产登记，在签订协议出让合同后，一同登记。

采用先租后让方式的，受让方在规定期限内，按合同约定缴纳土地租金；转为出让后，按约定缴纳土地出让金。

**第八条** 工业用地弹性年期出让或者先租后让实行绩效评估管理，由各区政府（管委会）负责组织实施，按租赁或者出让两种供地类型分别开展评估，制定相应后续管理措施。

**第九条** 出让期满前1年由受让方提出申请，经原批准机关同意，可以续期，并重新签订土地出让合同。

**第十条** 各县（市）人民政府（管委会）可以结合当地实际，根据本意见，制定具体规定。

**第十一条** 本细则自2022年\*\*月\*\*日起实施。

金华市区临时改变房屋用途管理实施办法

（审议稿）

为加强临时改变房屋用途管理、规范建筑物使用，促进城市可持续发展和旧城有机更新，更有效地发挥市场配置资源决定性作用，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《浙江省城乡规划条例》等法律法规和《金华市城乡规划技术管理规定》，结合市区实际，制定本办法。

第一章 总则

**第一条**  金华市区范围内国有土地上的既有房屋临时改变房屋用途的，适用本办法。

本办法所称的临时改变房屋用途，是指已依法取得不动产权证的房屋，因社会经济发展、产业布局调整、城市区域功能调整等原因，在不改变土地用地性质、不改变建筑规模、不改变房屋结构承重体系的基础上，临时改变建设工程规划许可或者不动产权证（房屋所有权证）确定房屋用途的行为。

临时改变房屋用途，原登记的国有建设用地使用权类型、用途不变。

**第二条** 金华市自然资源和规划局负责房屋临时改变房屋用途的审核。行政执法、住建、市场监管、生态环境、应急管理、公安交警等部门根据各自职能做好协助工作。

未经批准改变房屋用途或未缴纳土地收益金的，由市自然资源和规划、行政执法、住建、市场监管、生态环境、应急管理、公安交警等部门依法进行查处。

**第三条** 不动产权人应当按照建设工程规划许可证确定的房屋用途使用房屋。除依法禁止临时改变房屋用途的情形外，不动产权人确需临时改变房屋用途的，由市自然资源和规划局行政主管部门负责审批，各区政府（管委会）负责组织联审，委托属地规划和自然资源分局负责具体审核办理，按规定报各区政府（管委会）、市自然资源和规划局进行备案。

第二章 审批流程

**第四条**  不动产权人申请临时改变房屋用途的，应当向不动产所在地自然资源和规划部门提交下列材料：

（一）申请人身份证明；

（二）国有土地使用权证和建筑物、构筑物合法产权证明或不动产权证明；

（三）申请报告或申请表。说明临时改变房屋用途的地点、改变用途的原因和理由、具体使用用途、申请期限等；

（四）申请临时改变房屋用途的房屋所在宗地的总平面图及批准的原建筑物设计文件、图纸；

（五）经房屋鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告；

（六）原设计单位或具有同等资质的设计单位设计的建筑物改造、装修的设计图；涉及建筑物结构改造或者荷载变更的，设计图应由设计单位出具或者审核同意，施工图经审图机构审查通过；

（七）申请人同意“建筑物临时改变使用功能后，如因城市建设需要进行收储或拆迁的，仍按原建筑物使用功能、原土地用途给予补偿”的承诺书；

（八）房屋已经出租并改变用途的，应提交租赁合同（协议）；

（九）法律、法规规定的其他材料。

**第五条**  临时改变房屋用途，申请人资料齐全、符合条件的，按下列程序审批：

（一）不动产权人提交书面申请；

（二）自然资源和规划部门收到申请材料后，应当组织实地查看，并在3个工作日内作出是否受理的决定；

（三）自受理之日起5个工作日内，由区政府（管委会）召集区自然资源和规划、行政执法、住建、市场监管、生态环境、应急管理、公安交警及属地镇街等进行联审，并在有关媒体上进行信息公开公示，征求利害关系人意见；房屋临时改变用途涉及外立面装修的，应在联审时予以确认。

（四）联审同意的，不动产权人委托评估机构出具土地评估报告；

（五）由不动产权人向所在地税务部门申报缴纳土地收益金，并向所在地自然资源和规划部门办理临时改变房屋用途规划许可；

房屋租赁合同（协议）约定，不动产权人已于规划许可前临时改变房屋用途的，除依法予以处罚外，不动产权人临时改变房屋用途起始时间按租赁合同（协议）约定起始时间开始计算。

**第六条** 单位和个人临时改变房屋用途，从事餐饮、娱乐、商场等经营活动的，其停车位应当达到规定配建指标。未达到规定配建指标的，不得批准改变建筑物用途。自然资源和规划部门在审核时，应当征求公安机关交通管理部门和住建部门的意见。

单位和个人临时改变房屋用途，从事禁止情形以外其他教育活动的，应当达到国家规定的抗震等级要求。

**第七条**  临时改变房屋用途方案在政府网站或自然资源和规划部门门户网站、房屋现场公示10日。自然资源和规划部门应当考虑利害关系人意见，并及时反馈。方案公示时间不计入行政许可期限。

**第八条**  自然资源和规划部门核发临时改变房屋用途规划许可之日起3个工作日内，将项目有关情况和准予临时改变房屋用途许可的内容抄告行政执法、住建、市场监管、生态环境、应急管理、公安交警等主管部门。

**第九条** 临时改变房屋用途规划许可不得作为改变不动产权证记载的房屋用途的依据。

按照临时改变房屋用途规划许可使用的，不动产权人应当依法办理房屋安全鉴定、消防安全、环境保护、文物保护等相关审批、备案手续。

**第十条** 临时改变房屋用途规划许可应当载明临时改变房屋用途期间。期限届满，临时改变房屋用途即终止。

因下列原因之一的，临时改变房屋用途规划许可提前终止，按房屋、土地原用途给予补偿，已缴纳的剩余年期土地收益金予以退还。

（一）公共利益需要收储或者征收等调整使用土地；

（二）实施城市规划需要收储或者征收等调整使用土地；

（三）因不可抗力因素造成国有建设用地使用权灭失等；

（四）法律法规另有规定。

提前终止临时改变房屋用途的，应在终止前1个月，将临时改变房屋用途地块的座落、四至范围、终止理由、终止日期通知不动产权人。

**第十一** 临时改变房屋用途的期限不得超过5年。5年期限届满确需续期的，应当在期限届满前60日内持房屋安全鉴定报告等资料向自然资源和规划部门申请办理续期手续。可办理续期一次，且不超过两年。未申请续期或虽申请续期但未获批准的，应当自行恢复原房屋及土地用途。

第三章 收益金缴纳

**第十二条**  申请临时改变房屋用途的土地收益金标准，按土地市场评估价确定，土地市场评估价的价值时点为临时改变房屋用途依法受理之日。

土地收益金＝（新用途的土地市场评估价÷新用途法定最高出让年限－原用途剩余年期的土地市场评估价÷剩余土地出让年限）×租赁面积×批准租赁年限。

**第十三条**  临时改变房屋用途公示无异议后，土地收益金由不动产权人在30日内一次性缴纳。

不动产权人应按时缴纳土地收益金,不能按时支付土地收益金的，自滞纳之日起，每日按迟延支付土地收益金款项的1‰支付违约金。超过六个月不动产权人未能支付土地收益金的，临时改变房屋用途申请审批自动终结。

不动产权人按规定缴纳土地收益金后，凭土地收益金收讫票据，向不动产所地自然资源和规划部门申领临时改变房屋用途规划许可。

第四章 负面清单

**第十四条** 申请临时改变建筑物使用用途的，应当符合下列条件：

（一）符合城乡规划要求；

（二）符合建筑物使用的实际需要；

（三）符合建筑安全、城市景观、交通、消防、环境保护、物业管理等方面的管理规定和技术规范；

（四）没有本办法第十五条规定的不予批准的情形。

**第十五条** 有下列情形之一的，禁止临时改变房屋用途：

（一）整体改变建设工程规划许可证确定的房屋用途；

（二）属于临时建筑或鉴定为危房；

（三）已作出征收决定纳入房屋征收范围、纳入城市近期建设改造范围、城中村改造范围或者土地储备计划范围；

（四）影响近期建设规划或者控制性详细规划实施以及交通、市容、安全等；

（五）建筑配套设施以及地块配套建设的基础设施和公共服务设施；

（六）房屋局部临时改变房屋用途后，不能满足独立使用要求或者造成未改变部分使用功能上缺陷；

（七）改变使用功能后，对相邻土地、建筑物造成影响或影响相关利害关系人合法权益；

（八）属于文物古迹、历史建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物，且改变用途不符合保护要求或者影响城市景观；

（九）房屋产权与他人共有，未经共有人同意，或者物业管理规约、业主公约明确不得改变房屋用途；

（十）工业、仓储等建筑改为公寓、居住用房；

（十一）改变为高等教育、中等职业教育、中小学教育、特殊教育学校及幼儿园教育等教育用地用途；

（十二）住宅用途改变为商业用途未经利害关系人同意；

（十三）改变用途后不符合建筑、结构、消防、生态环境等相关规定，或形成员工宿舍、生产和仓储场所在同一建筑物内的“三合一”现象的环境；

（十四）人防、停车位等非经营性地下空间用途改变为经营性地下空间用途；

（十五）法律、法规、规章规定禁止临时改变房屋用途的其他情形。

第五章 规范事项

**第十六条** 不动产所在地自然资源和规划部门办理临时改变房屋用途规划许可时，告知不动产权人应在期限届满前30日内，及时办理续期。属不予批准续期情形的，告知不动产权人应自行恢复原房屋及土地用途。

**第十七条** 各区人民政府（管委会）应加强对临时改变房屋用途的管理，对擅自改变房屋用途的行为应当责成有关部门依法依规进行查处。

未经批准擅自改变房屋用途的，由各区自然资源和规划部门责令限期改正，对个人处二千元以上二万元以下的罚款，对单位处以一万元以上十万元以下的罚款。

前款规定由自然资源和规划部门实施的行政处罚，在实行城市管理相对集中行政处罚权制度的区域，由城市管理行政执法部门负责实施。

**第十八条** 本办法涉及批前公示期限是指自然日，法律法规对公示期限另有规定的，从其规定。

**第十九条** 本办法自2022年\*月\*日起施行。本办法施行期间，金华市人民政府关于土地收益金政策发生调整的，按调整后政策执行。

金华市区工业用地收回实施细则

（审议稿）

为进一步加强市区工业用地节约集约和高效利用，推进低效工业用地整治，规范工业用地收回行为，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《浙江省土地管理条例》《浙江省土地节约集约利用办法》《金华市全生命周期管理办法》，制定本实施细则。

第一章 总则

**第一条** 本实施细则适用于金华市区除国有土地上房屋征收以外，因产业调整、城市更新、低效工业用地整治等需要，各区政府（管委会）或其指定部门实施的工业用地收回行为。

根据工作需要，市资规局可以履行市区土地使用权收回工作，报市政府审批。

**第二条** 各区政府（管委会）负责本辖区内土地使用权的收回工作。市政府和各区政府（管委会）依据事权划分对土地收回进行审批。

第二章 收回流程

**第三条** 各区政府（管委会）召集相关部门对工业用地收回进行决策，确定收回方式、补偿标准、补偿款支付方式和流程、具体经办单位等事项，形成决策纪要。各区政府（管委会）或其指定部门根据决策纪要，签订工业用地收回协议；资规分局根据会议纪要编制收回方案，组件报批，并根据审批结果下达收回决定和公告；各区政府（管委会）或其指定部门负责权证注销和补偿款支付。

**第四条** 工业用地收回包括约定收回、协商收回、无偿收回等。

1.约定收回。按双合同管理的工业用地，在合同或协议中对工业用地收回已作出约定的，按照约定进行收回。

2.无偿收回。包括以下情形：闲置满两年的，经闲置土地认定程序，做出无偿收回土地决定；工业用地使用期限届满，土地使用权人未申请续期或申请续期未获批准的，实现无偿收回；土地出让合同或协议中约定无偿收回情形。

3.协商收回。包括以下情形：原合同或协议对工业用地收回未作出明确约定的；因政府原因造成未开发的工业用地。

**第五条**  收回的土地由各做地主体或其指定部门进行管理维护。保留收回土地上建筑物的，由国有资产管理部门对接收；做地主体或其指定部门负责管理，并牵头做好出让时建筑物所有权登记材料的准备。

第三章 补偿标准

**第六条** 统一规范市区工业用地协商收回补偿标准。

1.原合同或协议对工业用地收回未作出明确约定的，补偿包括工业用地剩余年限价值补偿、建（构）筑物和附属物补偿、设施设备搬迁补偿、腾空奖励等四个方面。

工业用地剩余年限价值补偿，参照周边同类土地市场价格评估剩余年限土地收回补偿价值。建（构）筑物和附属物补偿、设施设备补偿，由具备相应资质的评估机构评估确定。认定为违法建筑或超时批准期限的临时建筑的，不予补偿。无法恢复使用的设备，按重置价结合成新由具备相应资质的工程咨询或评估机构进行评估补偿。企业主动退地、及时腾空及停业停产过渡成本可采取腾空奖励补偿方式，给予企业产权人评估（土地、房产、机器设备搬迁费）总价值一定比例的补偿，原则上不超过20%。

2.因政府原因造成土地未开发利用或开发利用未完成的，土地使用权按照退还原土地出让金加同期银行贷款利息收回。

3.土地未达到闲置标准但开发利用未完成的，土地按照剩余年限土地出让金进行收回。

**第七条** 各地在《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》印发后（2001年4月30日）出让的工业用地，如享受到以下优惠政策资金的：实际缴纳的土地出让金（包括规费）低于同期原工业用地最低价的；实际缴纳的土地出让金低于出让合同金额的；以成本协议价出让的；以文件方式明确享受优惠政策的；各开发区（园区）和乡镇工业功能区工业用地征地、配套总投入高于工业用地原出让价格部分，应当作为优惠政策资金予以收回，具体标准由各区政府（管委会）根据土地出让时间、配套实际投入确定。收回工业用地的补偿应扣除优惠政策资金。

**第八条** 以划拨方式取得的工业用地收回，土地使用权人未支付过划拨价款的，原则上无偿收回划拨土地使用权，地上建筑物（构筑物）等予以适当补偿。土地使用权人支付过划拨价款的，根据土地使用权人取得土地的成本、对土地的投入状况等，评估确定划拨土地使用权权益价格后予以补偿。

第四章 收回管理

**第九条** 进一步加强土地估价机构管理，保证土地估价成果科学性、公正性、权威性。评估机构从事土地收回价格评估活动，应当坚持独立、客观、公正原则，执行估价规范和标准。资规部门应加强土地评估机构的行业监督管理，开展“双随机、一公开”监督检查。评估行业组织应加强土地评估行业自律管理，规范会员机构从业行为，按章程规定对会员机构给予奖惩。

**第十条** 不动产权利注销前，各区政府（管委会）或其指定部门不得按照收回协议支付补偿款。

**第十一条** 各市、区国资公司参与工业用地收购工作的，可参照本实施细则执行。

**第十二条**  所有收回的工业用地按照《金华市区土地储备管理实施意见》，统一纳入土地储备库。

**第十三条**  本实施细则自下发之日起实施。

# 金华市区工业企业亩产效益综合评价

# 指导意见（2022年）

（审议稿）

为深化“亩均论英雄”改革，推进金华市区工业企业亩产效益综合评价工作，推动工业经济高质量发展，特制定本指导意见。

一、评价对象

（一）规模以上工业企业

除采矿业，以及电力、燃气、水的生产和供应业外，规模以上工业企业全部列入评价。

（二）规模以下工业企业

1. 拥有土地使用权面积在3亩以上的企业；

2. 实际使用土地面积在3亩以上的企业（包括租用生产用房的企业）。

鼓励各区将拥有土地使用权面积或实际使用土地面积在3亩以下的企业列为评价对象，及探索以工业用地为对象开展评价。从2022评价年度开始，各区应将除采矿业、电力、燃气、水的生产和供应业之外的工业企业全部纳入评价对象。

二、评价指标

（一）规模以上工业企业评价指标

亩均税收、亩均工业增加值、单位能耗工业增加值、单位排放工业增加值、研究与试验发展经费支出占营业收入比重、全员劳动生产率。

（二）规模以下工业企业评价指标

亩均税收、亩均销售收入、单位用电税收。

三、规范综合评价有关事项

（一）指标权重设置

规上工业企业的单项指标权重一般不超过30%，其中：亩均税收一般权重30%左右，亩均增加值一般权重20%左右，单位能耗工业增加值一般权重20%左右，其余三项指标一般权重各10%左右。

1. 实施分类评价

各区可根据产业发展实际确定评价行业，提高评价标准，实施综合评价分类，其中纺织业、非金属矿物制品业、金属冶炼和压延加工业、化学原料及化学制品业、石油加工炼焦和核燃料加工业、造纸和纸制品业、化学纤维制造业等七大高耗能行业，分规上规下单独进行评价，进一步提高七大高耗能行业中 C、D类企业比重，D类比例规上不少于10%，规下不少于30%。

1. 评价结果等级

综合评价结果分为A、B、C、D四类。为确保市区统一平衡，各区年度综合评价结果分类比例必须符合要求（详见附件1）。市区上一评价年度企业亩均税收或亩均税收增速排名第一的，A类规模以上企业占比可提升至22%，两项指标均为第一名的可提升至23%。

1. 调限档要求

1.实际用地面积超过15亩，且在评价年度前3年均未上规的企业，原则上直接列为D类；

2.国家高新技术企业评价结果可上调一档，最高上调到B类；

3.年度纳税总额在400万元以下的规上企业和纳税总额在100万元以下的规下企业（建设期和过渡期内企业除外），原则上不列为A类。

（五）其他

1.鼓励企业加大研发投入。规上企业研发费用加计扣除减免金额（按25%法定税率计算），在评价时视同税收；规上企业发明专利产出情况，在评价时可适当予以加分；

2.鼓励企业接纳残疾人就业。残疾人辅助性就业机构按照国家有关规定享受的税费优惠金额，在评价时视同税收；

3.鼓励企业积极缴纳社保费用。根据企业亩均社保费（企业缴纳部分/企业用地面积）排名情况，在评价时可适当予以加分；

4.鼓励企业实施技术改造。企业年度固定资产入库投资额在500万元以上的，在评价时可适当予以加分。

四、数据审核及动态管理

以各区为主体，完善导向清晰、指标规范、权重合理、分类分档、结果公开的企业综合评价体系。各数据主管部门要加强数据统计、报送、提供、核实等工作。企业综合评价结果确定前应经区政府（管委会）审定，并向社会公示。

根据企业每年综合评价结果，对A、B、C、D类企业分类实行动态管理，原则上在每年6月底前按照企业上一年度（即评价年度）数据完成评价，并按评价得分调整分类。

五、贯彻执行资源要素差别化配置

贯彻落实《浙江省人民政府办公厅关于深化制造业企业资源要素优化配置改革的若干意见》（浙政办发〔2019〕62号），推动各区在全面落实降本减负政策基础上，进一步叠加运用各类政策措施，加大对A类企业的正向激励，帮扶提升B、C类企业，依法依规实施企业差别化城镇土地使用税、用地、用能、用水、排污以及创新要素、金融、财政等政策。各区要落实主体责任，结合实际制定细化实施方案，依法依规抓好政策落地。市亩均办要指导各地工业企业资源要素优化配置政策的实施，会同市级有关职能部门对实施效果进行跟踪评价。

1. 实施差别化城镇土地使用税减免政策

A类企业按100%减免，B类企业按80%减免，C、D两类企业不予减免，省政府等相关文件另有规定的，按有关政策执行。

1. 实施差别化财政扶持政策

除淘汰落后补偿资金、分布式光伏补助资金等以外，A类企业各类财政扶持政策按100%比率享受，B类企业按95%比率享受，C类企业按80%比率享受，D类企业原则上不予补助，省级及以上资金按照上级规定执行。采矿业、电力、燃气、水的生产和供应业企业在资金兑现时，按A类企业参照执行，其余未参评企业在资金兑现时，按C类企业参照执行。在新一轮评价结果公布前，按照上一评价年度评价结果执行差别化财政扶持政策，待新一轮评价结果公布之日起按新一轮评价结果执行差别化财政扶持政策。

1. 实施差别化人才奖励政策

对年薪40万元以上的企业人才（企业法人代表除外），按规定缴纳税收后，按照其年度工资薪金40（含）—50万元、50万元以上两个档次，在不超过个人贡献度的前提下，分别按年度工资薪金A类企业3%、4%比例给予奖励，B类企业按2.4%、3.2%比例给予奖励。

六、其他

自本指导意见发布之日起，原《金华市区工业企业亩产效益综合评价工作指导意见》（金政办发〔2020〕20号）停止执行。

本意见自公布之日起30日后施行，有效期三年，各县（市）可参照执行，国家、省出台的相关规定，遵照执行。

市经信局可根据实际实施情况制定补充意见。

附：1. 金华市区工业企业亩产效益综合评价结果分类比例

2. 金华市区工业企业亩产效益综合评价体系说明

附1

金华市区工业企业亩产效益综合评价结果

分类比例

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评价结果  分类比例 | 规模以上企业 | 规模以下企业 |
| A类 | ≤20% | ≤3% |
| B类 | ≤45% | ≤45% |
| C类 | ≥29% | ≥32% |
| D类 | ≥6% | ≥20% |

备注：规模以上企业A类占比原则上不高于20%，市区上一评价年度企业亩均税收或亩均税收增速排名第一的，A类规模以上企业占比可提升至22%，两项指标均为第一名的可提升至23%，规模以上企业C类占比作相应调整。

附2

金华市区工业企业亩产效益综合

评价体系说明

一、指标定义

（一）税收实际贡献。指企业税费“实际入库数”合计，即“净入库数”合计。“实际入库数”中包含13项税（费）种：增值税、消费税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、车船税、土地增值税、印花税、城市维护建设税、资源税，教育费附加、地方教育附加。其中：增值税实际入库数=增值税直接净入库税收+生产型出口企业发生的“免抵”税额+即征即退税额。

（二）实际用地面积。指年末企业实际占用的土地面积。用地面积=已登记用地面积+承租用地面积-出租用地面积。其中：1. 已登记用地面积：是指企业经自然资源部门登记的土地面积；2. 承租用地面积：是指企业依法租赁取得的实际用地面积， 若企业租赁标准厂房或无法准确计算用地面积，则根据企业租赁的建筑面积与容积率之比计算企业租赁的用地面积；3. 出租用地面积：是指工业企业依法将自用土地或厂房出租给其他企业的用地面积；4. 经批准的项目新增土地面积在2年建设期、1年过渡期内可不计入用地面积。

（三）工业增加值。指工业企业在报告期内以货币形式表现的工业生产活动的最终成果；是企业全部生产活动的总成果扣除在生产过程中消耗或转移的物质产品和劳务价值后的余额；是企业生产过程中新增加的价值。工业增加值按收入法计算。

（四）总用能（能源消费量）。指工业企业在工业生产活动和非工业生产活动中消费的能源，包括工业生产活动中作为燃料、动力、原料、辅助材料使用的能源，生产工艺中使用的能源，用于能源加工转换的能源；非工业生产活动中使用的能源。主要能源折标换算方法如下：1吨原煤=0.7143吨标煤；1吨煤制品=0.5286吨标煤；1万立方米天然气（气态）=13.3吨标煤；1吨天然气（液态）=1.7572吨标煤；1吨汽油（煤油）=1.4714吨标煤；1吨柴油=1.4571吨标煤；1吨液化石油气=1.7143吨标煤；1吨蒸汽=0.1023吨标煤；1万度电=3.16吨标煤。

（五）总用电量（企业实际用电总量）。若企业有多个用电户号（电表）的，按每个用电户号（电表）合计计算。

（六）主要污染物排放量。现阶段采用排污权核准量，待排污许可证全覆盖后，统一采用排污许可证登载的排污许可量数据，主要污染物指标包括化学需氧量、氨氮、二氧化硫和氮氧化物等。

（七）销售收入（营业收入）。指企业确认的销售商品、提供劳务等营业收入。根据会计“营业收入”科目的期末贷方余额（结转前）填报。

（八）研究与试验发展经费支出。指报告期内企业内部研发活动的直接支出，以及用于研发活动的管理费、服务费以及外协加工费等支出。不包括当年形成用于研发的固定资产支出、委托外单位开展研发的经费支出、生产性活动支出、归还贷款支出以及购买专利等无形资产支出。

（九）从业人员年平均人数。指年度平均拥有的从业人员数。以12个月的平均人数相加之和除以12求得，月平均人数是以报告月内每天实有的全部人数相加之和，除以报告月的日历日数。

二、计算方法

（一）亩均税收（单位：万元/亩）

亩均税收=税收实际贡献/实际用地面积

（二）亩均工业增加值（单位：万元/亩）

亩均工业增加值=工业增加值/实际用地面积

（三）单位能耗工业增加值（单位：万元/吨标煤）

单位能耗工业增加值=工业增加值/总用能

（四）单位排放工业增加值（单位：万元/吨）

单位排放工业增加值=工业增加值/主要污染物排放量

（五）全员劳动生产率（单位：万元/人·年）

全员劳动生产率=工业增加值/从业人员年平均人数

（六）研究与试验发展经费支出占营业收入比重

研究与试验发展经费支出占营业收入比重=研究与试验发展经费支出/营业收入

（七）单位用电税收（单位：万元/万千瓦时）

单位用电税收=实缴税金/总用电量

（八）亩均销售收入（单位：万元/亩）

亩均销售收入=销售收入/实际用地面积

金华市工业小微园轻量级数字化技术改造政策

（审议稿）

聚焦传统行业共性痛点和需求，以智能化改造为契机，以工业小微园区数字化平台为支撑，以低效用地整治、企业入园为突破口，大力开展具备“入门级、低成本、短周期、可复制”等优点的轻量级数字化技术改造，实现工业小微园内企业数字化改造全覆盖。

1. 园区数字化平台建设

工业小微园区信息化系统平台由属地县（市、区）负责建设，费用由属地县（市、区）政府承担。

1. 园区企业数字化建设

大力支持企业开展5G、数据中心、机器联网等建设。参与轻量级数字化改造的企业，按金政发〔2021〕18号文件“三、强化数字赋能”相关条款，对企业投入的硬件设备（如电脑、扫码枪、现场看板、网络、数据采集硬件等）和软件给予补助。

三、园区信息化系统维护

对园区企业宽带服务及上云服务，按照金政发〔2021〕18号文件“三、强化数字赋能”相关条款给予补助。

兰溪、义乌、永康、浦江和武义聚焦本地主导产业积极推进轻量级数字化改造。市本级将以婺城区巨龙管业五金工业园区为试点，开展工作，力争在五月底前初步完成，工业园区数字化平台运营模式、数据采集对象、资金投入规模、补助方式等初步形成示范样板，便于在全市工业园区复制推广。

金华市关于加快落实“腾笼换鸟”

专项经费使用指导意见

（审议稿）

为加快推进我市“腾笼换鸟”专项经费规范、高效和安全使用，根据《金华市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案（2021—2023 年）》（金政发〔2021〕32 号）文件精神，结合我市实际，制定本指导意见。

一、基本原则

（一）适用地区

本指导意见适用于金华市所属县（市、区）人民政府、金华经济技术开发区管委会。

（二）经费提取

各县（市、区）在符合国家有关规定前提下，提取上一年度土地出让收入的0.5%以上作为“腾笼换鸟”专项经费（以下简称“专项经费”），专项经费计提基数同国有土地收益基金、社保风险准备金，即按照缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款，以土地出让收入入库时间为准，不包括划拨用地等方式供地出让收入。

（三）政策期限

各县（市、区）专项经费自提自用，计提基数期限为2021年10月28日至2023年12月31日；专项经费使用期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

（四）使用原则

各县（市、区）专项经费使用应符合国家有关规定、符合财政预算管理规定，坚持公开、公正、公平原则。

二、管理职责

各县（市、区）人民政府（管委会）统筹安排“腾笼换鸟”专项经费，出台政策意见和使用管理办法，组织资金兑现，加强绩效管理。市发改委、市经信局、市财政局等市级相关部门做好各县（市、区）“腾笼换鸟”专项经费使用的业务指导和督促检查。

（一）市级部门职责

1.市发改委、市经信局、市财政局统筹指导各县（市、区）使用落实“腾笼换鸟”专项经费，不定期对各县（市、区）专项经费落实情况和市级部门指导监督成效开展专项督查或交叉检查；建立晾晒机制，适时通报推进缓慢、落实不到位的地区和部门。

2市资规局牵头指导各县（市、区）用好专项经费支持盘活工业用地，监督各县（市、区）加快制定政策意见、兑现专项经费、加强绩效评价。

1. 市经信局牵头指导各县（市、区）用好专项经费支持企业整治提升，监督各县（市、区）加快制定政策意见、兑现专项经费、加强绩效评价。
2. 市建设局牵头指导各县（市、区）用好专项经费支持建设工业用宿舍型保障性租赁住房，监督各县（市、区）加快制定政策意见、兑现专项经费、加强绩效评价。

5.市商务局、市科技局、市经信局按照职责分工指导各县（市、区）用好专项经费支持产业园区配套设施建设，监督各县（市、区）加快制定政策意见、兑现专项经费、加强绩效评价。

（二）县（市、区）职责

1.各县（市、区）人民政府（管委会）统筹管理“腾笼换鸟”专项经费。由县（市、区）财政部门牵头，资规、税务参与，做好专项经费计提筹集；由县（市、区）发改、经信、财政部门牵头，科技、商务、资规、建设等部门参与，推进专项经费使用兑现。

2.各县（市、区）要围绕专项经费使用方向，出台“腾笼换鸟”专项经费政策意见和使用管理办法；根据上一年度土地出让收入安排当年度预算，确定年度重点支持领域及不同领域资金支持规模；制定配套操作细则，组织一批申报项目，兑现一批专项经费，尽快形成“一县一经验”。

3.各县（市、区）要对“腾笼换鸟”专项经费设定绩效目标，开展绩效监控和绩效评价，发挥审计、纪检监察等部门的监督作用，提高专项经费使用绩效。

三、重点支持领域

专项经费由各县（市、区）专项用于支持盘活工业用地、企业整治提升、宿舍型保障性租赁住房、产业园区配套设施等相关重点领域。

（一）盘活工业用地

1.支持产业园区、镇（街道）推进“退二进二”、盘活低效土地、提高土地容积率、提升亩均产出等相关领域工作。[责任单位：县（市、区）资规、经信部门]

2.对于产业园区、镇（街道）在盘活工业用地方面其他特色举措，可给予支持。[责任单位：市、县（市、区）资规、经信部门]

（二）企业整治提升

1.支持产业园区、镇（街道）关停淘汰高耗低效企业、提高存量工业企业土地容积率、加快企业技术改造等相关领域工作。[责任单位：县（市、区）经信部门]

2.对于产业园区、镇（街道）在企业整治提升方面其他特色举措，可给予支持。[责任单位：市、县（市、区）经信部门]

（三）宿舍型保障性租赁住房

1.支持产业园区、镇（街道）推动建设工业用宿舍型保障性租赁住房。[责任单位：县（市、区）建设、经信部门]

2.对于产业园区、镇（街道）在工业用宿舍型保障性租赁住房方面其他特色举措，可给予支持。[责任单位：市、县（市、区）建设、经信部门]

（四）产业园区配套设施

1.支持省级以上（含）产业园区推动建设园区公共管网设施、高标准定制厂房、高标准洁净车间、园区公共安全设计改造、公共实验室、检测中心，或园区生态环境监测、数字化园区、智能安防、应急管理等数字化系统，或健身中心、急救中心、母婴休息室、图书馆（室）、员工食堂等配套设施，或公共服务平台、数字化改革试点等相关领域工作。[责任单位：县（市、区）经信、科技、商务部门]

2.对于产业园区、镇（街道）在园区配套设施方面其他特色举措，可给予支持。[责任单位：市、县（市、区）经信、科技、商务部门]

注：省级以上（含）产业园区是指国家级经济技术开发区、省级经济开发区，国家高新技术产业开发区、省级高新技术产业开发区（园区），省级以上（含）科技企业孵化器和经省经信厅备案公布的省级小微企业园。

四、“一票否决”事项

一年之内发生过较大及以上生产安全事故[参照《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令第493号）]或较大及以上突发环境事件[参照《国家突发环境事件应急预案》（国办函[2014]119号）]的产业园区、镇（街道），不得享受专项经费。

五、考核评价

各县（市、区）“腾笼换鸟”专项经费使用落实情况纳入市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动考核评价体系，并列为年度重要考核指标；对于工作推进缓慢、落实不到位、存在弄虚作假现象的地区予以扣分，直至取消其评优资格（“一票否优”），对于工作推进落实有力、形成“一县一经验”地区予以加分，同等条件下优先取得评优资格。

六、附则

本意见自发布之日起施行，由市发改委、市经信局、市财政局、市科技局、市资规局、市建设局、市商务局负责解释。