关于工业企业有机更新的安置办法

（征求意见稿）

为推动城市有机更新和工业用地二次开发，结合《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20号）《义乌市国有土地上房屋征收与补偿办法》（义政发〔2016〕27号）等文件精神，现将工业企业有机更新安置相关事项制定以下意见：

一、安置原则

按照“宽进、培优、严管、强退”的原则，以实物安置为主，货币安置为辅，鼓励企业选择实物安置，稳定实体经济，防止产业空心化。

（一）实体优先。以实物安置为主，货币安置为辅，鼓励企业选择实物安置，稳定实体经济，防止产业空心化。

（二）先立后破。原则上应以现房安置企业，保持企业有序生产，通过“以房等企”，减少二次搬迁，实现“暖心留企”。

（三）产业集聚。由政府统一规划建设高标准产业园区（小微园区）进行集中安置，统一配套办公、宿舍、商业、仓储等公共设施。

（四）宽进强退。设置合理的安置门槛，引导生产型企业入园安置，应留尽留，避免企业外流。健全“宽进、培优、严管、强退”的园区管理机制，实现“能者上，庸者下，劣者汰”的企业培养目标。

（五）拆建轮动。园区规划建设以产业需求为导向，做大做足容积率，按“急用先建”原则合理安排建设时序，建设厂房预留足够的空间，用于安置下一轮有机更新企业，提高安置流转效率。

二、安置类型和标准

根据产权人最近三年的亩产效益综合评价结果赋分之和计算。亩产效益综合评价结果分为A、B1、B2、C、D五档，分别赋分为100、90、70、40、0。当年未参加考核评价的，赋分为40。按照连续三年赋分之和分类给予土地安置、生产性用房安置、商务（电商产业）用房等方式安置，具体安置方法如下：

（一）分类安置

1.赋分之和270分（含）以上、土地确权面积7.5亩以上、连续三年自营纳税收入100万元以上且纳税总额达到500万元以上的工业企业，允许土地安置。

2.赋分之和在101分以上的宗地企业，原则上采用生产性用房安置。

3.赋分之和在100分（含）以下的宗地企业，原则上采用商务（电商产业）用房安置或货币补偿（自身规上除外）。

（二）安置标准

1.土地安置面积原则上不少于15亩，原土地使用面积超过15亩的，视项目实际情况，允许按原面积1:1安置。土地安置的企业原土地使用权价值按照安置地块供地价补偿，安置地块面积小于原土地面积的，不足部分按市场评估价补偿；安置地块面积高于原土地面积的，超出部分企业需补足土地出让金。在计算综合补偿时按照安置面积扣减土地价值部分。安置地块由市自规局和拆迁主体负责谋划落实。

2.生产性用房安置建筑面积上限（不含配套部分建筑面积）=收储标的补偿总价/安置园区建筑标准价。赋分之和在101-150分、151-199分、200-269分的，安置面积不超过上限面积的50%、70%、100%。赋分之和在270分以上的，允许超上限面积选择生产性用房，以生产性用房基本单元为基数，与收储标的评估价值内的置换部分一并连续选择。选择多个工业生产性用房基本单元进行置换的，其收储标的剩余补偿价值（含对应的补助）应不小于选择安置的最后一个基本单元评估价值的20%。安置园区由市国资办、市属国有企业统筹谋划或代建。

3.企业选择生产性用房后仍有剩余补偿价值的，允许选择商务（电商产业）用房。

三、培育政策

1.收储公告发布前，营业执照注册地在有机更新区块内，承租和注册地登记时间均在一年以上，年销售收入达300万元的且支持配合有机更新工作的制造业租赁企业，允许选择生产性用房安置，安置建筑面积原则上不超过企业原使用的建筑面积。

2.收储公告发布前在有机更新区块内（营业执照注册地在拆迁宗地内）的规下样本企业，允许选择生产性用房安置，安置建筑面积原则上不超过企业原使用的建筑面积。

3.为鼓励有机更新企业购置新设备和技术改造，生产性用房安置企业新增生产设备投资额在200（含）-500万元的，按其生产设备实际投资额的20%给予补助；生产性用房安置企业新增生产设备投资额在500万元（含） 以上的，按其生产设备实际投资额的22%给予补助。其中设备投资额200（含）-500万元、500万元（含） 以上在项目完成投资审计后分别先给予5%、6%补助，剩余比例按照绩效考核给予分级补助。上述绩效考核期为一年，具体绩效补助考核办法另行制订。

4.生产性用房安置企业经评审列入数字化车间，智能工厂等未来工厂项目的，智能化生产设备按实际投资额的30%给予补助，网络软硬件设备按其实际投资额的50%给予补助。项目完成投资审计后，智能化生产设备、网络软硬件设备先分别按实际投资额给予15%、25%补助，剩余比例按照绩效考核给予分级补助。上述绩效考核期为一年，具体绩效补助考核办法另行制订。

5.租赁型企业税收达到150元/平方米的，可续租并视情给予一定的租金优惠。

6.租赁型企业税收连续三年达到225元/平方米的，允许以安置面积转让产权，企业受让后5年内不可转让。

四、监管机制

1.土地安置企业需与属地镇街签订《工业用地全生命周期管理履约协议》，安置地块投资强度不低于400万元/亩，亩均税收不低于30万元。

2.生产性用房安置企业超上限建筑面积部分、以“先租后让”方式购买生产性用房的租赁企业，在办理不动产登记、与园区运营主体签订厂房购买协议时需约定税收考核标准（原则上不低于225元/平方米），签订全生命周期管理协议，按照全生命周期管理规定执行。如触发解除出让合同条款的，园区运营主体有权优先回购厂房。

五、附则

本意见自2022年 月 日起实施，之前涉及工业企业有机更新安置政策与本意见不一致的，以本意见为准。