兰溪市工业园区二次开发实施方案

（征求意见稿）

为贯彻落实省委省政府决策部署，深入推进全市工业园区二次开发，进一步促进工业用地空间布局优化，增强园区承载力和竞争力，提升园区整体形象，形成功能布局合理、主导产业明晰、资源集约高效、产城深度融合的工业园区体系，实现企业、园区和工业健康可持续发展，结合本市实际，特制定本方案。

一、工作目标

经过3年（2021年-2023年）努力，全市各工业园区二次开发区域实现主导产业明确、基础设施完善、形象明显提升的效果。到2023年，力争达到以下目标：

1.基本完成对亩均税收5万元以下企业的改造提升；

2.新建或改建项目用地容积率达到1.5以上；

3.规上工业亩均增加值达到100万元/亩；

4.亩均税收年度平均增速达到16%；

5.招商引资项目和技改投入年度平均增速达到12%；

6.规上企业入园率达到80%以上。

二、工作内容和任务

**（一）实施空间提升**

**1.坚持规划引领**。明确园区二次开发目标定位，优化完善现有规划，着力实现提高土地节约集约利用水平、优化园区生产生活生态空间格局、提升园区整体环境等目标，以吸引更多的大企业、好项目。创新园区发展理念，补齐老旧园区规划缺失短板，新供地工业项目容积率应大于等于1.5。

**2.推进低效用地盘活**。结合工业企业亩均综合评价5万元以下企业数据，制定具体改造提升方案和措施，推动收回一批，改造一批和转让一批。同时，加大连片开发和政策倒逼力度，提高土地产出效益。

**收回一批**。建立科学的工业用地收回机制，成立收回基金，合理设定工业用地补偿价格，运用法律手段依法收回和协商收回，对进入市场交易、司法拍卖的土地，所在地及时掌握工业用地交易情况并提交市政府决策，且由国资主体优先收购。**改造一批**。鼓励企业在原有基础上新建、扩建，对规划工业用地用途已调整但五年内暂不实施的区域，可允许实施技改项目。**转让一批**。推进低效用地整治，通过合理流转进行重新开发利用。经市政府同意，允许市场主体以转让方式取得相邻多宗地块集中开发；涉及多个土地权属人的改造项目，允许协商确定一个改造主体开展归宗改造。对土地年限不一致的，可经市政府集体研究，补缴土地出让金办理。**连片开发**。通过原址整治提升、依法收回改变用途后重新出让、依法收回进行复垦等多种方式稳步推进整治步伐，确保取得预期成效。**政策倒逼**。加大倒逼转型力度，综合运用差别化电价、水价、气价和排污权等措施，倒逼企业整改提升或出清，对工业园区内低效用地企业，税务部门加强稽查，供电部门配合做好差别化电价的执行工作，金融办提醒、引导银行关注企业经营状况。

**3.鼓励小微园创建**。以“打造小微企业创业园升级版，助推小微企业集聚转型发展”为目标，坚持“一园一业”、“一园一品”原则，通过政府主导，市场化运作方式，发展“小而专”、“小而精”、“小而特”、“小而新”的特色小微企业园。鼓励乡镇街道、开发区收回低效用地建设小微园区，引导园区外符合条件的小微企业应进尽进。

**4.加强规范管理。**强化全市一盘棋理念，对土地、能耗、资金、排污权等要素资源实行统一配置；提高准入门槛，落实产业目录和负面清单，坚决杜绝落后产能和“四无”企业入园；强化厂房出租管理，严格把关出租厂房立项和行政许可，对私自出租企业各项指标不列入综合评价；加强土地管理，严格控制低效工业用地转让，对未经批准转让的不予办理土地变更；加强司法拍卖企业管理，凡参与司法拍卖的企业主体需经过项目预审，未经预审拍得的土地办理预登记；对工业园区内高税无地（少地）企业，每年择优选取若干家企业予以优先供地；对非工业用地项目逐宗梳理调查，符合改建工业用地条件的原则上要求改为工业用地项目，不符合工业用地条件的应调整用地性质。

**（二）实施产业提升**

立足各工业园区实际情况及后续规划设计发展方向，精准实施“招、改、组”，着力提质增效，产业优化，吸引优质项目落地，推动工业园区产业转型升级。

**1.精准谋划招商引资。**基于各工业园区产业特色和功能定位，精准、全力开展招商引资，通过专业招商、产业招商、以商招商等形式积极招引一批高端优质项目落地，重点瞄准高端制造、新能源交通装备、节能环保、新一代信息技术等新兴产业，并大力吸引工业园区产业上下游优质企业，延伸产业链条，增强园区产业核心竞争力，形成园区特色产业。统筹考虑土地等资源要素配置，为“大好高”项目预留空间，优先保证落地。

**2.加大改造升级力度**。通过支持产能倍增、开展招商引资项目“回头看”、实施数字化赋能等方式，鼓励企业加大技改投入，促进企业转型升级和工业园区结构优化。

**支持产能倍增**。对上年度企业销售达到1亿元以上或年税收达到300万元以上，现有土地、产能、核定能耗、核定排放等指标利用率80%以上的B类以上企业，鼓励其通过零地技改、提高容积率等方式实现产能倍增。利用原有厂房改建扩建新增项目的，优先保障用地、能耗、排放指标及资金筹措。

**开展招商引资项目“回头看”**。全面梳理近三年内新招引项目的落地、投产及效益情况，重点对“签约未开工、开工未竣工、竣工未投产、投产未上规、上规未达产”等“五未”项目进行“回头看”督查。同时，掌握项目协议履约情况，包括投资强度、亩均税收等，督促项目按协议要求开展建设，确保项目有推进、见成效。

**实施数字化赋能**。借鉴纺织产业智能化、数字化改造经验，推动园区内化工、塑料等其它传统行业开展数字化转型，利用推广物联网、工业互联网等技术，打造数字化设计、智能化生产、智慧化管理、协同化制造、绿色化制造、安全化管控和效益大幅提升的现代化工厂。

**开展电商销售**。鼓励企业借助各类线上平台、特色电商、企业自营平台等拓宽线上销售渠道，逐步扩大内循环范围。

**3.支持兼并重组，加强主体培育**。鼓励国家级领航企业、单项冠军企业、专精特新“小巨人”企业、行业龙头企业等优质企业并购我市重点培育制造业企业。选择一批核心竞争力强、带动效应明显、企业规模及亩均效益处于行业前列的骨干企业，加大“隐形冠军、专精特新、雏鹰行动”培育力度，使其成为“品牌型、上市型、高新型、智能型、产业联盟主导型”的“五型企业”。

**（三）实施形象提升**

**1.环境综合整治**。围绕“干净、整洁、有序”目标，完善工作机制，充分发动企业力量，重点治理厂区和工业园区内乱堆乱放、标识不清、杂草丛生、泥土裸露等现象。落实园区内企业“门前三包”责任制，“三废”处置及垃圾分类按标准执行。着力改善厂容厂貌，外立面做到无破损、无脱落，并统一粉刷亮化，创建一批整洁厂区、美丽厂区、优美厂区，力争打造成为工业“美丽园区”。

**2.基础设施配套完善**。不断加强、完善园区交通运输、供水、供电、排污、绿化等市政基础设施，实现园区内主干路平整无破损、道路两旁路灯和绿化全覆盖、围挡和园区标识清晰明了。此外，结合园区实际情况，突出抓好四个一的标配，即一个特色路口、一条示范线路、一套标识系统、一批服务配套。

**（四）推动效益、服务提升**

**1.建立健全考评机制**。统筹考虑基数与增速，对各工业园区规上工业总产值和工业用地亩均税收进行排名，并对空间提升、产业提升、形象提升、效益和服务提升情况进行全面评价，确保真实客观反映“二次开发”成效。

**2.建立亩均效益模型。**结合亩均效益评价体系，建立能耗、各种要素投入和产出的经济效益之间的亩均效益比例模型，借助模型精准分析园区内企业运行实际情况，引导企业向好、向优发展。

**3.推进智慧园区建设**。加大园区信息基础设施建设，提升光纤宽带网、公共移动通信网络、无线局域网等基础设施水平，不断满足企业经营、产业发展以及园区管理数字化、信息化、网络化、智能化需求。利用大数据、云计算、物联网、移动互联等手段，以工业园区为单元，打造智慧、数字化园区。

**4.提升服务配套水平**。纵深推进“最多跑一次”改革，落实全程代理服务，协调解决企业土地厂房、奖励补助、改造提升、员工招引等事项，让“政府跑”代替“企业跑”，打造一流营商环境。加强公共配套设施建设，引导和鼓励社会资金和有关企业在园区完善餐饮、住宿、休闲等配套服务，提升园区综合承载力。结合实际情况，配套建设安居房，解决部分外来职工、企业高管、企业优秀员工住房问题。

三、实施步骤

各工业园区对照工作内容和任务，加快摸清底数，做好规划设计，按时间节点稳步推进工业园区二次开发工作。同时，以永昌工业园区和马涧工业园区为试点，其它工业园区按方案有序推进。

**（一）摸清底数**。划定工业园区二次开发集聚区控制线，准确掌握工业园区内每家企业的实际情况，包括用地现状、产值税收、生产销售、消防、安全环保等信息，明确整治、扶持和提升对象。同时，掌握企业主真实想法，充分结合企业意愿推进整治提升工作。（2021年1月—2021年2月）

**（二）规划先行**。根据园区实际情况及未来发展定位，加快对接设计单位，做好工业园区规划设计及可行性分析，对设计方案、基础设施、外立面洁化、绿化亮化等方面进行统筹谋划。（2021年1月—2021年5月）

**（三）全面推进**。各工业园区结合实际制定二次开发3年工作方案。同时，在试点基础上，召开工业园区二次开发工作推进会，总结试点经验，全面推进工业园区二次开发工作。（2021年—2023年）

四、组织保障

**（一）加强组织领导**。成立由市委、市政府主要领导任组长，相关部门主要负责人为成员的工业园区二次开发工作领导小组。领导小组下设办公室，抽调专职人员8至10人集体办公，以及时协调解决问题，全力支持配合做好联合执法、空间盘活等工作，专项办公经费每年50万元。抽调人员在奖补和上级选调方面予以优先保障和考虑。

**（二）严肃纪律、形成合力**。发改、经信、资规、建设、税务、环保、供电等部门形成合力，加强互联互通，全力支持配合工业园区二次开发工作。同时，严肃工作纪律，各部门需严格贯彻落实二次开发工作小组指导精神，严防自行其是。各乡镇街道、开发区要落实主体责任，完善工作机制，全力抓好推进落实。

**（三）加强政策保障**。加大对乡镇街道、开发区工业园区二次开发支持力度,政策奖励享受对象主体为各乡镇街道、开发区。

**1.亩均税收奖励**。以上年度省亩均办公布的兰溪市亩均税收为基数，工业园区内整治提升企业亩均税收（含固定资产投资所产生的抵扣税）处于基数—15万元之间的，超过部分地方综合贡献额按50%予以奖励；

15万—20万之间的，超过部分地方综合贡献额按80%奖励；

超过20万（含）的，超过部分地方综合贡献额按100%奖励。

同时，按各二次开发工业园区整体亩均税收增速进行排名，前5名超过上年度基数部分地方综合贡献额按50%予以奖励。上述两项涉及重复的按就高原则进行奖励。

注：新供地项目按现行标准执行，不列入亩均税收基数评价。

**2.税费减免**。对列入工业园区二次开发项目的房产土地交易，在完成亩均税收目标的前提下给予其交易过程中交易双方产生的所得税和土地增值税地方贡献额70%的补助。

**3.基础设施补助**。以亩均税收年度平均增速16%为基准目标，

完成目标的,基础设施建设按实际投入的50%予以补助；

超额完成目标20%以上的，按实际投入的60%予以补助；

超额完成目标50%以上的，按实际投入的80%予以补助；

未完成目标的，按实际投入的30%予以补助。

二次开发工作领导小组择优推荐3至5家设计单位，各乡镇街道、开发区自行选择对接，规划设计费用可列入基础设施补助范围内。

**（四）加强督查考核**。市政府督查室对各乡镇街道、开发区、相关部门工作开展情况进行不定期的督查考核，结果列入年度乡镇街道、开发区目标责任制考核，对工作成效突出的给予一定奖励，对思想重视不够、措施不力、工作不实的予以通报批评。

**（五）加强宣传引导。**通过电视、报刊、微信等传统和新型媒体，加强对工业园区二次开发的政策宣传，及时报道园区二次开发最新动向，营造良好二次开发氛围。加强对试点园区和改造后成效显著企业的宣传力度，培育树立和宣传典型，引导全市各工业园区全力推进二次开发工作。

本方案实施日期自2021年1月1日起实施。

附件1

兰溪市工业园区二次开发工作领导小组

组 长： 陈峰齐、王新锋

副组长： 于 纲

成 员： 童晓明 市府办

 陈建勋 市法院

 徐政飞 市发改局

 童永生 市经信局

 邵卫荣 市科技局

 蓝 峰 市司法局

 陈志良 市财政局

 傅学农 市自然资源规划局

 陈崎峰 市建设局

胡纪土 市商务局

 江勇钧 市金融办

 叶有余 市统计局

 周玉军 市综合行政执法局

 吴跃升 金华市生态环境局兰溪分局

 周 通 经济开发区管委会

 徐燕君 市招商中心

 杨卓成 市兰创集团

 毛晓东 市税务局

 卢纯义 市供电公司

 董 峰 市钱江水务

 各乡镇街道负责人

领导小组下设办公室（设在经信局），童永生兼任办公室主任，毛旭嘉（自然资源规划局）、周增伟（经信局）、陆小军（建设局）、许斌（生态环境局兰溪分局）任办公室副主任，牵头负责统筹推进全市工业园区二次开发工作。

以上组成人员如有变动，由其所在单位接任人员对应替补。

附件2

各乡镇街道、开发区亩均5万元以下（用地3亩以上）企业数及用地情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **乡镇街道** | **1万以下** | **1-2万** | **2-3万** | **3-4万** | **4-5万** |
| **规上****(家)** | **土地(亩)** | **规下****(家)** | **土地(亩)** | **规上****(家)** | **土地(亩)** | **规下****(家)** | **土地(亩)** | **规上****(家)** | **土地(亩)** | **规下****(家)** | **土地(亩)** | **规上****(家)** | **土地(亩)** | **规下****(家)** | **土地(亩)** | **规上****(家)** | **土地(亩)** | **规下****(家)** | **土地(亩)** |
| 开发区 | 2 | 47.9 | 25 | 556.6 | 6 | 222.6 | 40 | 761.4 | 10 | 516.5 | 29 | 560.3 | 15 | 548.3 | 21 | 337.1 | 9 | 398.4 | 13 | 154.7 |
| 兰江街道 | 2 | 56.74 | 17 | 175.3 | 1 | 93.15 | 10 | 95.3 | 1 | 39.97 | 5 | 115.4 | 3 | 404.4 | 9 | 84.74 | 1 | 35.48 | 6 | 48.1 |
| 云山街道 | 0 | 0 | 7 | 65.32 | 1 | 80.59 | 10 | 162.3 | 0 | 0 | 9 | 126.2 | 1 | 221.4 | 8 | 77.69 | 2 | 76.76 | 3 | 36.07 |
| 上华街道 | 0 | 0 | 17 | 153.4 | 0 | 0 | 6 | 63.44 | 0 | 0 | 8 | 89.28 | 1 | 113.8 | 4 | 39.83 | 1 | 49.1 | 1 | 8.8 |
| 永昌街道 | 1 | 6 | 7 | 70.81 | 1 | 30 | 11 | 200.1 | 2 | 123.6 | 4 | 73.03 | 2 | 88.3 | 6 | 72.54 | 0 | 0 | 2 | 54.46 |
| 赤溪街道 | 1 | 12.27 | 11 | 101.6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 87.51 | 5 | 172.1 | 10 | 77.63 | 1 | 56.58 | 1 | 9.84 |
| 女埠街道 | 2 | 49.28 | 5 | 84.47 | 1 | 64.15 | 5 | 48.29 | 0 | 0 | 11 | 178.5 | 2 | 83.9 | 2 | 17.87 | 1 | 71.82 | 2 | 21.16 |
| 灵洞乡 | 0 | 0 | 6 | 103.2 | 0 | 0 | 3 | 43.08 | 1 | 56.15 | 3 | 51.39 | 3 | 277 | 1 | 4.56 | 1 | 268.3 | 6 | 276.3 |
| 游埠镇 | 3 | 126.7 | 5 | 111 | 1 | 7.8 | 6 | 199 | 2 | 65.96 | 10 | 93.26 | 3 | 228.5 | 3 | 33.84 | 5 | 88.06 | 0 | 0 |
| 水亭乡 | 1 | 18.47 | 9 | 110.4 | 1 | 77.39 | 7 | 68.46 | 0 | 0 | 3 | 45.65 | 0 | 0 | 3 | 21.59 | 1 | 54.98 | 0 | 0 |
| 诸葛镇 | 1 | 33.05 | 5 | 35.06 | 1 | 38.99 | 5 | 69.85 | 0 | 0 | 2 | 23.79 | 0 | 0 | 1 | 3.24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 黄店镇 | 0 | 0 | 1 | 11.51 | 0 | 0 | 3 | 28.77 | 2 | 52.68 | 1 | 14 | 1 | 21.02 | 3 | 36.18 | 0 | 0 | 1 | 20.06 |
| 香溪镇 | 0 | 0 | 10 | 82.14 | 0 | 0 | 1 | 9.53 | 0 | 0 | 5 | 62.56 | 0 | 0 | 5 | 24.48 | 0 | 0 | 2 | 8.99 |
| 马涧镇 | 0 | 0 | 6 | 77.72 | 0 | 0 | 4 | 41.69 | 3 | 72.72 | 4 | 33.79 | 2 | 64.09 | 5 | 55.67 | 1 | 15.95 | 5 | 35.94 |
| 柏社乡 | 0 | 0 | 1 | 20.48 | 0 | 0 | 1 | 39.95 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 梅江镇 | 0 | 0 | 5 | 50.99 | 0 | 0 | 4 | 41.61 | 1 | 40.06 | 9 | 115.3 | 0 | 0 | 9 | 86.96 | 2 | 33.74 | 6 | 47.62 |
| 横溪镇 | 0 | 0 | 3 | 95.61 | 1 | 35.46 | 1 | 4.85 | 0 | 0 | 12 | 124.3 | 2 | 40.06 | 15 | 169.1 | 3 | 49.19 | 4 | 31.95 |
| **合计** | 13 | 350.4 | 140 | 1906 | 14 | 650.1 | 117 | 1878 | 22 | 967.6 | 118 | 1794 | 40 | 2263 | 105 | 1143 | 28 | 1198 | 52 | 754 |