

# 桐乡市人民政府办公室文件

桐政办发〔2022〕11号

---

## 桐乡市人民政府办公室关于印发 桐乡市工业园区有机更新攻坚行动计划 (2022-2023年)的通知

各镇人民政府、街道办事处，市政府各部门，市直各单位：

《桐乡市工业园区有机更新攻坚行动计划（2022-2023年）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

桐乡市人民政府办公室

2022年3月8日

# 桐乡市工业园区有机更新攻坚行动计划

## （2022—2023年）

为着力破解土地资源和产业空间瓶颈制约，进一步加快推进工业用地空间布局优化、工业空间形态有机更新，全面提升工业用地产出效率、企业产出质量，深入拓展发展新空间，全力奋战“腾笼换鸟”大竞赛，更好发挥产业空间在推进制造业有效投资，共同富裕示范先行区创建上的强力支撑作用，根据《桐乡市促进经济高质量发展攻坚行动实施方案》（桐委办发〔2022〕2号）和《关于开展工业园区有机更新促进土地节约集约利用的实施意见（试行）的通知》（桐政发〔2021〕15号）文件精神，特制定本行动计划，实施期为2022—2023年。

### 一、总体要求

以“存量空间优化、拓展有效投资、提升产出效率、实现产业重构、功能融合集成”为发展方向，按照“统一规划布局、统一产业定位、统一连片改造、统一招商准入、统一管理服务”的基本原则，坚持整体推进与试点突破相结合，集中力量、聚焦重点、集聚资源、集成政策，着力破解工业发展空间不足、产业用地低效闲置、企业发展低效散乱等问题。

### 二、主要目标

按照“推进一批、启动一批、谋划一批”的方式，全域谋划、

全面铺开，有序开展工业园区有机更新。2022年重点推进崇福东兴羽绒、石门羔羊区块，启动梧桐百桃工业区块、屠甸荣翔和老工业区块、河山百利达和亿宏区块、崇福石马区块，谋划布局一批重点更新区块，到2023年实现连片改造全覆盖，力争实施工业园区有机更新土地6000亩（2022年任务分解详见附件）。重点推进园区内存量改造，新增厂房建筑面积400万平方米以上，改造区域内平均容积率提升到2.0以上。

### 三、工作要求

（一）推进模式再完善。进一步强化政府在保障产业空间上的统筹和主导作用，建立健全政府主导、部门协同、市场参与的工作机制。发挥企业自主能动性，积极吸引社会资本和优质运营商参与。探索创新政府主导改造、企业自主改造、社会资本参与的“3+X”工业园区有机更新模式，允许土地权利人、国有经济组织或其他符合条件的市场主体参与工业用地有机更新，区分情况、分类处理，充分调动社会各方积极性。

1. 政府主导改造。对低效闲置、列入征迁计划等范围内适合承载产业发展战略的工业地块，通过实施货币安置或产权安置，腾退后利用国有公司资金、人才、管理等优势，建设工业综合体，打造“先租后转、价税联动”的企业入驻转让体系。

2. 企业自主改造。支持优势企业利用现有土地、厂房进行工业用地有机更新。其他企业经批准实施有机更新提高容积率后新增产业空间在满足自身生产需求后，采用政府回购、合作包租等

多种形式用于政府引培优质企业。对于低散乱企业以整治腾退为主，原则上要严控无序低端改造。

3. 社会资本参与改造。鼓励优势企业、优质园区开发公司或园区运营商等主体参与，通过兼并重组、合作开发等形式开展工业用地有机更新。

（二）实施范围再清晰。按照“总量锁定、增量保障、存量优化、质量提高”的原则，纳入工业园区有机更新考核区域必须为“退二优二”或“工改工”。

1. 连片腾退改造区块：全市开发区、各镇（街道）工业园区内200亩以上的相对连片集聚区，特别是土地利用效率低的区块。为便于工作聚焦提升连片改造规模质量，各主体每年认定连片实施区块原则上不超过2个。连片改造区块要着力推进制造业创新能力提升和配套设施体系完善，改造建设要充分融入社区生活元素，打造主导产业集聚、智能智造、智慧管理、生态多元、社交活跃、辨识度高的创新型未来工业社区。

2. 不在连片集聚区内的规模化腾退或“零土地”技改：原则上腾退或实施改造宗地面积不少于20亩，改造后容积率达到2.0以上，或者零星腾退收回后整合归宗重新出让单宗面积不少于20亩。

（三）治理路径再明确。强化统筹谋划，以连片改造为主、企业规模化“零土地”技改为辅的方式，开发区、各镇（街道）对辖区内存量企业情况进行全面梳理，明确改造路径，按改造提

升、优化转型、整治清退三种类型进行综合施策分类处置。

1. 改造提升：对符合产业发展导向的优质项目，在符合一定条件和统一规划前提下，可参与该地块改造更新。

2. 优化转型：对产出与要素资源占用不匹配的企业，采用要素资源回购、等价置换、优质项目导入受让等方式优化转型。

3. 整治清退：对不符合产业发展导向、低散乱、环境影响大、矛盾问题多的企业建立清单制，严控低端改造、擅自出租转让，加快整治退出。

#### （四）工作机制再强化

1. 闭环管理机制。开发区、各镇（街道）对实施连片改造区块编制方案，并提交工业园区有机更新工作领导小组。领导小组按“成熟一批评审一批”的要求组织相关职能部门会审连片改造方案，经评审通过发文认定。认定区块须明确四致边界和企业清单，以此作为连片考核认定和后期财政扶持奖励区域认定依据。建立连片改造区域的“一图一表一库”，形成项目化管理。（责任单位：工业园区有机更新领导小组成员单位、各镇〈街道〉、开发区）

2. 工作推进机制。每月由工业园区有机更新领导小组召开推进联席会议，通报开发区、各镇（街道）有机更新工作进度，保障工作协调推进、措施精准落实及会商重大问题等；每季度择优选取一个有机更新改造提升区块召开全市现场会，在总结经验的基础上，形成一批可复制的有机更新连片改造典型案例。（责任

单位：工业园区有机更新领导小组成员单位）

3. “十剑联动”机制。有机更新区块内企业的股权转让、出租出售及项目准入进行严格管理，对于技术改造的企业，严把项目准入的标准，新项目应符合有机更新区块的产业导向；对于区块内拒不配合的整治清退类企业，金融机构实施分类管理；列入“十剑联动”重点执法整治对象，开发区、各镇（街道）提出名单交办由综合行政执法局牵头的联合执法工作专班监管执法，合力倒逼。（责任单位：综合行政执法局、经信局、自然资源和规划局、市场监管局、应急管理局、金融发展服务中心、消防救援大队、“三改一拆”办、税务局、供电公司、人民银行、银保监组、各镇<街道>、开发区）

4. 规范管理机制。完善存量工业用地保护和利用机制，杜绝投机资本炒作工业用地和退低进低现象，对工业用地二级市场转让和工业厂房租赁项目方面予以进一步规范管理。对资产（资金）投入、资源消耗、环境影响、预期效果等成本和效益进行科学认证分析。对工业园区有机更新中整治清退、“退二优二”、等价置换、新项目导入等重大事项，遵循集体讨论决定的决策程序。完善落实依法治理、市场倒逼和政策引导机制，加强常态化联合指导、加快数字化动态监管、助力管理水平提升等多项举措，实现存量工业用地和厂房提质增效。（责任单位：自然资源和规划局、经信局、市场监管局、审计局、税务局、各镇<街道>、开发区）

5. 资金保障机制。财政局设立不少于2亿元专项资金用于工作推进;对实行一定年限财政扶持政策进一步细化操作流程。金融发展服务中心牵头指导金融机构组建“银团”，创新设立工业园区有机更新金融产品，优化金融服务。税务部门明确联络员，对有机更新区块涉及税务问题提前介入，做好有机更新税务辅导。（责任单位：财政局、金融发展服务中心、税务局、人民银行、银保监组）

#### 四、保障措施

（一）加强工作统筹。工业园区有机更新工作领导小组组织相关职能部门成立联审小组，会审有机更新方案，落实推进措施。建立市镇两级协同机制，上下联动，统筹协调工作推进，对有机更新建设项目全程服务，跟踪督办管理。依托“腾笼换鸟、凤凰涅槃”工作专班，建立政策协调和联合执法工作专班，市级层面抽调各相关部门人员常态化运作协同推进。开发区、各镇（街道）要切实加强对工业园区有机更新工作的组织领导和统筹协调，重点区块由市级联系领导牵头成立工作专班，有序、有力、有效推进工作，确保任务全面完成。

（二）完善政策细则。围绕有机更新推进的痛点难点问题，对应职能部门要深入主体平台和企业调研，创新突破，制定出台操作性强的工业园区有机更新政策实施细则。

（三）探索数字化管理。落实“一图一表一库一平台”工作机制，建立工业全域治理云图，贯通多部门数据协同共享，构建

低效企业整治、有机更新连片改造、“厂中厂”管理等多跨应用场景，直观、实时呈现工业园区有机更新进展情况，逐步建立工业项目信用档案，打造工业项目信用监管闭环体系，对投资履约失信企业联合惩戒、差别施策。

（四）强化督查考核。构建目标明确、结构合理的考核指标体系，实施连片和零星有机更新差异化考核，对于连片更新规模化效应明显的，经审核验收予以加权赋分。

附件：2022年度有机更新任务分解表

附件

## 2022 年度有机更新任务分解表

单位：亩

镇（街道）、开发区	2022 年		
	有机更新面积	其中	
		连片腾退或改造面积	连片规划区域以外零星腾退或改造
开发区 （高桥街道）	650	440	210
梧桐街道	260	170	90
凤鸣街道	100	60	40
濮院镇	360	240	120
屠甸镇	150	100	50
崇福镇	360	240	120
洲泉镇	250	170	80
大麻镇	100	60	40
河山镇	160	110	50
乌镇镇	360	240	120
石门镇	250	170	80
全市	3000	2000	1000

---

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，市人武部，市监委，市法院，  
市检察院。

---

桐乡市人民政府办公室

2022年3月11日印发

---