

晋政办〔2020〕33号

晋江市人民政府办公室关于印发晋江市老旧工业区改造项目入园标准操作指引(试行)的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会、泉州出口加工区管理局，市有关单位：

《晋江市老旧工业区改造项目入园标准操作指引(试行)》已经市委深改委第十二次会议、市政府第69次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

晋江市人民政府办公室

2020年9月18日

(此件主动公开)

晋江市老旧工业区改造项目入园标准 操作指引（试行）

为充分明晰老旧工业区改造项目产业定位，科学指导项目业主突出专业化、特色化组织业态规划，高效盘活闲置资源空间，支撑带动产业全链条、全流程升级，助力高质量发展落实赶超目标，根据《晋江市人民政府关于推进老旧工业区改造提升工作的通知》（晋政文〔2020〕32号），制定全市老旧工业区改造项目入园标准操作指引办法。

一、适用范围

纳入晋江市老旧工业区改造项目盘子且改造后的工业建筑用于工业发展的老旧工业区改造项目，原则上应按本入园标准设定开发建设与运营要求。属于晋江市中心市区核心区（即：双龙路、晋光路、和平路围合区）、近期纳入城市征迁改造范围以及生态红线、河道蓝线、水利工程管理保护范围内、饮用水源保护区、电力走廊、文物保护、城市主干道等其他严格控制区域应按相关规定执行的，不予纳入晋江市老旧工业区改造项目盘子。

二、改造类型

老旧工业区改造项目可采取政府主导改造、企业自主改造、社会力量联合改造等多种改造方式，区别改造模式不同，分为拆除重建、保留改造、局部加建和其他类型四种模式。

（一）拆除重建。指将项目宗地内的所有建构筑物实施拆除后重新规划建设。

（二）保留改造。指保留部分或全部建筑物的原主体结构

进行立面改造、功能改变、加层建设等，提升和优化保留建筑的利用价值。

（三）局部加建。指保留改造地块部分或全部原有建筑物，在改造地块的空余土地或在拆除不保留建筑空出的土地上进行加建、改建，完善改造项目用地的整体功能。

（四）其他类型。二调数据库调查成果基本为建设用地，且不属于上述三种类型的低效用地开发项目（闲置土地和现状为空地的已批用地除外）。

三、产业规划

（一）总体方向。老旧工业区改造项目要有明确的产业定位，要重点对标《产业结构调整指导目录》（2019年本）的鼓励类业态，突出优质项目引进、优势产业培育，不得引入《产业结构调整指导目录》（2019年本）中所明确的限制类、淘汰类、禁止类项目，不得引入工艺技术落后、严重浪费资源、单位能耗大或达不到环保或安全规定的产业项目，不得引入原国土资源部、国家发展和改革委员会制定的《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的产业项目，不得引进不符合国家产业政策的小型造纸、制革、水洗、石材、电镀、冶炼、废塑、化工等严重污染水、大气环境的生产项目，不得引进应办而未办理相关审批手续和无产值、税收贡献的工业摊点、工业小作坊（申请改造项目位于污染集控区内且改造后拟用于引进高端、低污染的印染、电镀项目除外）。如国家相关主管部门对上述标准或目录进行调整，则按新公布的版本执行。

（二）策划方向。纳入晋江市老旧工业区改造项目盘子的

改造项目应按照“一园一品”或“一园多品”的原则，按以下项目策划方向明确重点发展或引入业态。

1. 围绕强链补链策划项目。突出引进绿色纤维、高性能纤维、差别化功能性纤维、高档纺纱、功能面料、绿色印染、后整理、产业用纺织品、服装个性订制、服装批量订制、服装时尚设计项目，优化完善纺织服装产业链；突出引进新型鞋面材料、新型鞋底材料、智能穿戴、运动器材、健身装备项目，优化完善体育用品产业链；突出引进快熟速冻食品、功能性食品、健康膳食食品、海洋食品、食品观光工厂、军需专用食品、冷链物流、生物添加剂项目，优化完善食品产业链；突出引进新型墙材、绿色建材、陶瓷原料深加工、陶瓷文化创意等项目，优化完善陶瓷建材产业链；突出引进激光切割、剪板、折弯、精密铸锻造、热处理、精密零件等项目，优化完善机械装备制造产业链；突出引进高档软包装印刷、数字制版、生活用纸、产业用纸、文化用纸等项目，优化完善纸制品及包装印刷产业链。

2. 围绕品牌产能回归策划项目。突出休闲男装、运动服装、专业运动鞋、休闲鞋、时尚潮鞋、童鞋、户外装备等品类，重点发展具备进入品牌鞋服企业供应链条件的鞋服小批量订制工厂、精品工厂和 ODM、OEM 代工厂。

3. 围绕新业态培育策划项目。重点发展石墨烯粉体、石墨烯纤维、石墨烯薄膜和石墨烯下游应用项目，构建石墨烯产业体系；重点发展工业机器人、传感器、数控机床、自动化装备、智能装备等项目，构建高端智能装备产业体系；依托芯片设计、封装测试、芯片制造集聚优势，重点发展智能穿戴、物联网等

集成电路应用终端项目，构建半导体产业体系。针对未纳入近期征迁改造范围但不宜从事制造业的老旧工业区，重点发展信息服务、研发设计、文化创意、电子商务等生产性服务业，构建现代服务产业体系。

4. 围绕科创孵化、成果转化策划项目。对接三创园、福大科教园入园企业，建设科创企业孵化园，在生命健康、人工智能、新能源、区块链等领域孕育转化一批科创成果，布局未来前沿产业。

5. 围绕产能扩张、产品升级策划项目。突出食品、婴童用品、拖鞋、产业机械、汽车配件、包装印刷等业态，重点发展成长型企业“微工业园”，支撑带动一批成长型企业加快产能扩张、产品升级。

四、建设要求

(一) 规划指标

1. 纳入市级盘子的老旧工业区改造项目，引进业态属于传统产业强链补链、战略性新兴产业、科创孵化领域的，占地面积应不少于 30 亩，或者建筑面积应不少于 3 万平方米。引进业态属于其他领域的，占地面积一般应不少于 50 亩，或者建筑面积应不少于 5 万平方米。

2. 纳入市级盘子的老旧工业区改造项目，在房屋质量安全和消防安全允许、符合规划及相关法律法规的前提下，建筑容积率一般应不低于 1.5、不高于 3.0，建筑密度一般应不低于 35%、不高于 60%，行政办公、生活服务配套用房建筑面积占总建筑面积不超过 20%。

3. 纳入市级老旧工业区改造项目盘子但不宜从事制造业的

老旧工业区改造项目，利用原有工业用地兴办信息服务、研发设计、创意文化、电子商务等新兴产业及我省鼓励发展的生产性或高科技服务业的，实行 5 年过渡期政策，过渡期内，可暂不办理土地用途变更手续，但不得分割、分割转让工业物业产权。过渡期满，符合有关规定的，可以协议方式办理土地用途变更等相关手续。

（二）经济指标

1. 纳入市级盘子的老旧工业区改造项目，属于拆除重建类的，自项目正式投建之日起 2 年内，固定资产投资额（含主体土建投资额以及设备投资额，下同）一般应不低于 200 万/亩；属于保留改造、局部加建类的，自项目正式改建之日起 2 年内，固定资产投资额一般应不低于 100 万/亩。

2. 纳入市级盘子的老旧工业区改造项目，达产后首个完整纳税年度，亩均税收应不低于 10 万，达产年后的第 2-3 个纳税年度，亩均税收应不低于 15 万。

3. 纳入市级盘子的老旧工业区改造项目入园企业原则上应是规上工业企业，或者承诺入驻达产两年后达到规上标准的企业（年应税货物销售额 2000 万元及以上）。

4. 对符合晋江市精准招商目录图谱中产业招商引资方向的产业强链补链企业、入驻本市孵化园区实现科创成果产业化企业以及经国家、省、泉州、晋江级定的专精特新以及其他具备明显成长性企业入驻纳入市级盘子的老旧工业区改造项目，不受纳税、纳统相关门槛限制，但须明确在园区所在地注册独立法人企业，并在达产后按规定在园区所在地申报纳税、纳统。

（三）设计要求

改造项目要结合引进业态，综合考虑生产工艺、建筑荷载等要求：对新建建筑，在设计阶段就要综合考虑建筑荷载、特殊生产工艺要求，并符合建筑设计规范；对拟保留建筑，应委托有资质的鉴定机构进行房屋可靠性鉴定，并出具楼板使用荷载和现状建筑结构安全能否满足生产类别要求的结论。

五、项目认定

（一）认定条件

纳入市级盘子的老旧工业区改造项目应具备以下条件：

1. 项目用地不属于本操作指引规定的晋江市中心市区核心区、近期纳入城市征迁改造范围；
2. 项目地块符合晋江市土地利用总体规划、城乡规划（具体要求详见附件1），且项目地块权属明晰，不存在争议纠纷；
3. 项目拟引进业态符合本操作指引“策划方向”规定方向，且不在本操作指引“产业规划”明确的负面清单范围；
4. 项目已有明确的投资运营主体、投资运营模式和改造资金来源，已形成项目更新改造策划方案。

（二）认定程序

1. 项目投资运营主体编制项目更新改造策划方案（应包括地块现状、业态规划、运营管理、改造内容、投资计划、效益分析等方面内容，具体见附件2），经所在镇（街道）审查同意后，报市改造提升老旧工业区工作领导小组办公室。
2. 市改造提升老旧工业区工作领导小组办公室会同发改局、工信局、住建局、自然资源局、生态环境局、文旅局、水利局、交通运输局、林业园林局、人防办对申报纳入市级盘子的老旧工业区改造项目是否符合产业、环保、规划、投资、集

约用地、经济效益以及拟保留原建构筑物的原建构质量安全、消防安全和使用功能等要求进行综合评估。

3. 对经评估符合本操作指引要求的项目，由市改造提升老旧工业区领导小组办公室以批次形式呈报市改造提升老旧工业区领导小组审批。

4. 市改造提升老旧工业区领导小组批准后，领导小组办公室出具确认市级老旧工业区改造项目的批文。

六、其他事项

(一) 老旧工业区改造项目纳入市级盘子后，所在镇域应根据本操作指引，与项目投资运营公司签订《项目投资建设协议》，明确项目规划指标、经济指标、业态规划等方面要求以及相应的违约责任，并负责对项目实施情况开展履约评价，督促项目投资运营主体严格按照协议约定的内容进行建设和运营，对项目投资运营主体违约事项按照相关约定追究违约责任。

(二) 各镇域根据产业发展、城市升级、招商引资以及推进老旧工业区改造工作需要，可自行制定入园标准，但原则上不能低于本操作指引既定的标准，不得违反各级建设用地公开交易以及各级关于老旧工业区改造政策文件规定，不得引进生产方式、产品特性具有重大安全生产、环境污染隐患的企业。

(三) 允许项目分期实施建设，但必须整体进行规划设计，道路管网应同步建设，各分期应具备投入使用条件，并在建筑设计方案报批时明确分期范围，经组织部门和专家论证后批准实施，分期申请竣工验收和不动产权登记。其中，首期建设时应先建设不少于按规定须自留的建筑面积比例，超出自留比例部分和后续分期建设的工业物业可按规定办理工业物业产权分

割登记和分割转移登记。

(四) 项目投资运营主体必须严格按照经市改造提升老旧工业区领导小组批准的项目更新改造策划方案既定的业态规划组织入园企业招商，入园企业与项目更新改造策划方案既定的业态规划不符或项目新增固定资产投资额达不到要求的，不予通过工业物业分割转让准入资格审查。转让方向入园企业分割转让工业功能建筑产权和行政办公、生活服务设施用房的，缴纳的不动产管理交易税收地方本级收入部分给予等额奖励。

(五) 本操作指引所明确的亩均税收、固定资产投资等经济指标，由在项目用地内注册的所有企业在项目用地内实现的税收、完成的固定资产投资总额除以项目用地红线内总面积测算得出。项目用地已经享受优惠地价政策的，按照晋政文〔2013〕381号文规定执行。

(六) 本入园操作指引由市工信局牵头会同相关部门负责解释，自公布之日起开始实施，试行期两年。

附件： 1. 晋江市老旧工业区改造项目用地规划指导意见
2. ××（项目名称）更新改造策划方案模版

附件 1

晋江市老旧工业区改造项目用地 规划指导意见

为推进我市存量低效用地再开发，提升工业土地利用效率，规范老旧工业区改造项目（以下简称“项目”）用地规划管理，根据《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资〔2016〕147号）、《晋江市人民政府关于推进老旧工业区改造提升工作的通知》（晋政文〔2020〕32号）等文件精神，制定本指导意见。

一、规划原则

项目应遵循“统筹布局、规划先行、完善配套、引导集聚、盘活存量、严格准入”的基本原则，有利于促进老旧工业区用地合理布局和规模集聚，提升空间利用效率。鼓励各镇（街道）、经济开发区、综合保税区坚持规划先行、先规划后改造，按照“定位、策划、招商、配套、业态、空间形态”六个统一要求，科学制定项目所在片区控制性详细规划、产业规划、城市设计等片区规划，并经有权机关批准后用以指导项目实施。

二、政策支持

（一）项目改造实施时要优先保证基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设。相关设施建设需要独立占地的，由政府按相关补偿标准实施征收并组织建设；不需要独立占地的，由实施主体统一建设后，由当地镇（街道）、经济开发区按建安成本价回购，该部分建筑面积不计入容积率。

（二）鼓励相邻或间隔道路的多宗低效用地合宗（合为同一权利主体）后统一改造，合宗后相关规划指标及行政办公、

生活服务等配套用房可整体统筹考虑，单体建筑可横跨原不同宗地，但指标整体统筹考虑后，今后转让时需整体转让。允许相邻或间隔道路多本土地出让合同用地（须为同一土地使用权人）在不合宗的前提下纳入同一项目改造，单体建筑不得横跨不同宗地，相关规划指标及行政办公、生活服务等配套用房可整体统筹考虑，也可各宗地独立核算。上述用地涉及指标统筹考虑的，均需先按程序办理变更规划设计条件，变更土地合同等手续。

相关规划指标及行政办公、生活服务等配套用房整体统筹考虑或合宗时，各宗地剩余使用年限不同的，可采用加权平均方式计算土地剩余使用年限，即各地块（剩余使用年限×用地面积）的总和/总用地面积，由不动产登记中心直接办理不动产登记；也可以通过补缴土地出让金方式延长土地使用年限，延长后的使用年限不超过国家规定最高年限。

（三）支持具有合法权属的相邻存量建设用地，按照“符合规划、利于改造、面积相近、价值相当、双方自愿、凭证置换”的原则，经市人民政府同意后可以调整用地红线。

（四）项目涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地，可一并纳入改造范围，符合工业用地增资扩建的，土地使用权可以协议方式出让。

（五）项目涉及已出让工业用地提高容积率的部分，不再补缴城市基础设施配套费和土地出让金。

三、准入条件

申请项目必须同时符合以下条件：

（一）项目范围内建设用地（土地利用现状调查数据库认定的建设用地）比例原则上不得少于90%，涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地（非建设用地），可一并

纳入改造范围，原则上单宗零星用地面积不超过 3 亩，且累计面积不超过项目总面积的 10%。

(二) 项目原则上应符合已批控规或村庄规划。如项目占规划支路、规划绿地、公共服务设施，或者不符合规划指标、建筑高度、用地性质等规划要求，但存在以下两种情形的，也可同意纳入项目盘子：

1. 已取得工业用地使用权且项目按原批准规划条件实施的，可直接纳入项目盘子；

2. 已取得工业用地使用权但项目业主需变更规划条件的，或者项目用地规模达到 100 亩以上的，可同意先纳入项目盘子，由所在镇（街道）、经济开发区、综合保税区组织规划修编，经市人民政府批准后支持完善后续用地规划手续。

四、手续办理

按照压缩审批时限、提高审批服务效率的工作要求，涉及控规或村庄规划调整的，自然资源局在接到镇（街道）、经济开发区、综合保税局区组织编制并提交的规划调整成果后，应在 5 个工作日内组织论证（不含申请人修改文本时间），经公示 30 日无异议的，报市政府批准；涉及变更规划条件的，自然资源局在接到土地使用权人提交的变更方案后，应在 5 个工作日内组织论证（不含申请人修改文本时间），经公示 12 个工作日无异议的，重新下达规划条件，但涉及容积率、用地性质变更的需报市政府批准。具体项目根据不同情况分类确定：

(一) 项目全部取得土地使用权

1. 项目全部取得土地使用权且按原有规划条件执行的，土地使用权人直接申请办理建筑方案审核、审查及工程规划许可证，但建构筑物不得占用规划公共设施。

2. 取得土地使用权需变更规划条件的，包括改变原批准规

划指标、用地性质、建筑高度、用地红线（含分宗）、建筑退让等，土地使用权人应办理规划条件变更手续。申请变更的规划条件不符合当前控规或村庄规划，应由所在镇（街道）、经济开发区、综合保税区先进行规划调整。

（二）项目未取得土地使用权

1. 项目符合当前规划，且符合出让条件的，直接下达项目用地规划条件，用于办理后续相关手续。

2. 项目不符合当前规划的，应由所在镇（街道）、经济开发区、综合保税区先进行控规或村庄规划调整，再下达项目用地规划条件，用于办理后续相关手续。

（三）项目部分取得土地使用权

未取得土地使用权的部分，应按照上述第（二）款规定确定规划条件，完善用地批准手续。对原批准用地需变更规划条件或与新完善用地批准部分合宗的，应再申请办理规划条件变更。申请变更的规划条件不符合当前控规或村庄规划，应由所在镇（街道）、经济开发区、综合保税区先进行规划调整。

五、其他要求

自然资源局下达规划条件后，将规划条件纳入与受让人签订的土地出让合同或补充协议，同步核发用地规划许可证。受让人应依法申请工程规划许可证，并按规定及时办理项目建设、消防、环保等相关手续。各镇（街道）、经济开发区、综合保税区及市直相关部门要开辟绿色通道，加快项目审批，鼓励通过购买服务，提供技术审查、项目咨询服务，加快项目落地。

附件 2

××（项目名称）更新改造策划方案模版

根据晋江市老旧工业区改造提升工作年度实施计划，我××（改造单位名称）拟对位于××（用地位置）的原××（旧城镇、旧厂房、旧村庄）地块进行改造。改造方案如下：

一、地块现状

改造地块位于××（位置），权属人××，地块总面积××平方米（合××亩），其中，建设用地面积××平方米（合××亩）、需要申报农转用土地面积××平方米（合××亩）。建设用地中，已确权登记面积××平方米（合××亩），未确权登记面积××平方米（合××亩）（其中，未办理土地出让手续面积××平方米（合××亩））。

改造地块符合土地利用总体规划、城乡规划（属于局部符合的，分别列出符合、不符合面积），该地块用途为××（属于不同用途的，分别列出用途、面积及使用单位）。现有建筑面积××平方米，其中，工业厂房××平方米（计××幢，其中××层××幢、……），办公、宿舍等配套设施××平方米（计××幢，其中××层××幢、……），原入驻企业有××、……，业态结构为……）。

二、业态规划

项目更新改造后，拟重点引进××、××（产业名称）的××家以上成长型企业，打造××“微工业园”。并由项目投资运营公司在与入驻企业签署的入园协议中明确产值、税收门槛，对实现入园协议中产值、税收门槛要求的入园企业，方可予以协助办理产权登记或续租，对未达到入园协议中产值、税收门槛要求的入园企业予以退出园区，由项目投资运营公司回购或回租导入新项目，让更优质、更具条件的企业入驻。

三、运营管理。

改造项目系企业自主改造项目（企业联合改造、政府主导改造），改造项目设立项目投资运营公司，项目运营公司注册资本金××万元，其中，××出资××万元（可以土地折价入股），占股××%；××出资××万元，占股××%；……。改造项目由项目投资运营公司作为业主单位，负责项目用地、基建手续报批及项目建设的组织实施。改造项目竣工后，项目投资运营公司负责改造项目物业管理，为入园企业提供××、××……等配套服务（如：职工公寓、食堂、会议功能、培训、产品检测、供应链平台等）。

四、改造内容

拟投入资金××万元（股东自筹，对外融资××万元），于××年××月××日至××年××月××日期间进行改造。

改造项目属拆除重建类，规划建筑密度××、容积率××，实施拆除重建后，拟布局标准厂房××平方米（计××幢，其中××层××幢、……）、办公生活用房××平方米（计××幢，其中××层××幢、……）。[改造项目属保留改造、局部加建类，规划建筑密度××、容积率××，实施改造、加建后，拟布局标准厂房××平方米（计××幢，其中××层××幢、……）、办公生活用房××平方米（计××幢，其中××层××幢、……）。]

项目建成后，其中××平方米标准厂房（计××幢，其中××层××幢、……）拟采取分割转让方式，供××类企业入园组织生产；××平方米标准厂房（计××幢，其中××层××幢、……）拟采取出租方式，供××类企业入园组织生产；××平方米办公生活用房（第××幢第××层、第××幢第××层、……）拟统一招标引入外部商户资源，开设食堂、商超等生活配套；××平方米办公生活用房（第××幢第××层、第××幢第××层、……）拟采取出租方式，供入园企业作办公、宿舍等配套用房。

五、投资计划（按季度进行细化倒排）

2020 年××季度，

2020 年××季度，

2020 年××季度，

2021 年××季度，

.....

六、效益分析

1、直接经济效益。项目建成投用后，预计可入驻企业××家，从第一个完整纳税年度起，预计当年度可贡献产值××万元、税收××万元，

2、间接经济社会效益（分析项目对于助力产业链补链、优化产业生态环境、培育隐型冠军、专精特新企业等方面的积极意义）

- 附件： 1. 项目用地红线范围图（同时提供 CAD 电子文件）
2. 项目用地土地利用现状图（含地类核查意见表）
3. 项目用地土地利用总体规划图
4. 项目用地城乡规划图
5. 现状总平面图（包括已批各地块范围）
6. 规划总平面图
7. 相关批准文件
8. 拟保留构筑物可靠性鉴定报告

市有关单位：发展和改革局、科学技术局、工业和信息化局、财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、交通运输局、林业和园林绿化局、水利局、商务局、文化和旅游局、市场监督管理局、金融工作局、城市管理局、行政服务中心管委会、泉州市晋江生态环境局、产业集团。

抄送：市委办、人大办、政协办，市有关领导。

晋江市人民政府办公室

2020 年 9 月 18 日印发