

绍兴滨海新区管理委员会办公室文件

绍滨委办发〔2022〕16号

绍兴滨海新区管理委员会办公室关于印发 马海片区城市有机更新专项政策 意见（试行）的通知

相关街道，滨海新区、越城区相关部门（单位）、国有企业：

《马海片区城市有机更新专项政策意见（试行）》已经新区管委会主任办公会议审议同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。

绍兴滨海新区管委会办公室

2022年9月23日

马海片区城市有机更新专项政策意见（试行）

为加快推进袍江马海片区城市有机更新，高标准建设以“泛半导体+”为产业导向的“绍芯谷”，全力打造“腾笼换鸟、凤凰涅槃”的全国典范和“产城融合、宜居宜业”的标杆样板，结合实际，特制定如下政策意见。

一、鼓励自主转型

（一）强化产业引导。引导不符合片区产业导向的企业转型发展，对企业年度综合效益评价不予降级且豁免D类排序，最多不超过3年。对合法审批设备转移，印染化工电镀企业按既定政策执行，其他企业按可恢复和不可恢复设备评估额分别给予20%和50%补助。对企业合法持有排污、能耗等要素指标按1:1标准平移，排污指标可由政府按规定收储。严格项目准入，对不符合产业导向的项目，原则上不予审批备案。

（二）支持企业更新改造。鼓励马海片区企业高标准自主更新改造。自片区城市设计和控制性详规确定之日起，马海片区企业按要求微更新改造的，经认定，6个月、12个月、18个月内的实际投资额，分别给予30%、20%、10%的奖励，单个企业累计奖励上限为2000万元；拆除重建的，经认定，12个月、18个月、24个月内的实际投资额，分别给予30%、20%、10%的奖励，单个企业累计奖励上限为5000万元。奖励资金在更新改造完毕

后予以兑付。

(三) 允许提高土地容积率。在规划允许范围内，支持工业企业通过改扩建提高土地容积率，上限放宽至 4.0，且不增收土地价款。在办理改扩建手续时，免缴城市市政基础设施配套费。增容项目竣工验收日起 5 年内如遇政府拆迁征收或收购，以原权证建筑面积为基础，新增建筑面积按重置价补偿。更新改造期间，土地使用税和房产税区级留存部分返还给所在街道，专项用于企业转型升级。

二、开展按需征收(收购)

(四) 推动政府征收。因规划需要，对实施基础设施及公建项目涉及的企业房屋，可进行征收。补偿政策按《绍兴市越城区国有土地上房屋征收与补偿实施细则（试行）》（越政发〔2017〕53 号）、《绍兴市越城区国有土地上房屋征收相关补偿费标准》（越政办发〔2017〕57 号）等文件精神执行。

(五) 开展市场收购。对因政府其他需要的企业地块，以及特别重大产业项目落户等有特殊发展需求的地块，经批准，可由国有企业通过市场化方式对企业原厂区进行收购。

三、支持合作开发

(六) 推动基金运作。组建城市更新基金、产业基金以及人才创业基金，通过与有实力的央企、国企、金融机构、投资公司等社会资本合作，助力马海片区建设投入、招商引资、人才培育及产业社区运营。

(七) 支持连片开发。支持国有企业以租赁等方式取得10~20年企业厂房使用权，实行连片规划改造。鼓励企业与国有企业、企业间合作片区开发，支持企业将不动产、不动产使用权、设备等作价入股或者以收购补偿款投入到片区开发，分享市场化收益。具体内容在合作协议中明确。投资入股涉及不动产权转让税费区级留存部分，全部返还给所在街道，专项用于企业转型升级。

四、强化落地保障

(八) 强化人才引进。对落户马海片区年薪50万元及以上专业技术人才和年薪60万元及以上管理人才，按个人区级财政贡献度给予三年全额奖励。鼓励高层次人才引进落户，对人才项目产业化落地优先场地保障。

(九) 加大投资补助。对符合产业导向的生产类企业，当年实际设备投资额在200万元以上，且项目关键核心装备数控化率达到70%以上的，在市、区普惠政策基础上，再给予实际设备投入额5%的奖励，单个项目奖励上限为1500万元；科技孵化、研发、设计等科技类企业当年实际设备投入额在100万元以上且研发费用占销售比重达到5%以上的，给予设备投入额20%的奖励，单个项目奖励上限为1000万元。

(十) 提高租赁补贴。对符合产业导向的新租赁厂房项目，按照实付租金(不高于市场评估价)给予补贴。第一年实际使用，给予全额补贴；第二、三年亩均税收分别达到20万元、30万元，给予全额补贴；第四、五年亩均税收达到30万元的，给予50%

补贴，达到 50 万元的，给予 100% 补贴。对生产类和科技类企业补贴面积上限分别为 20000 平方米和 2000 平方米。对于高层次人才创业项目，给予前三年实付租金全额补贴。

（十一）给予贡献奖励。引进符合产业导向的新项目投产后第一个完整纳税年度起，连续 5 年内，参照其对区级财政贡献（企业所得税和增值税）奖励给所在街道，专项用于企业转型升级。前三年亩均税收达到 30 万元且当年实缴税金 200 万元以上的，给予 100% 的奖励；后两年亩均税收超过 30 万元、50 万元的，分别按 50%、100% 的奖励。

（十二）鼓励园区升级。当年新认定省级四星级及以上园区、国家级小微企业创业创新示范基地、省级及以上未来产业园试点等的园区（社区），亩均税收达到 30 万元或连续两年实缴税收年复合增长率超过 20% 的，在市、区普惠政策基础上，给予加倍奖励。鼓励引进优质园区运营机构，对运营绩效按考核结果给予相应奖励。

（十三）创新用地方式。推行先租后让、租让结合的工业用地供地方式。支持符合条件的工业用地转型为新型产业用地、混合产业用地，在允许范围内可增加其他产业用途和生活配套设施功能。对符合规划要求的工业用地，经批准，可按幢为单元办理不动产登记。

五、淘汰落后产能

（十四）严格执法整治。充分发挥生产许可约束、标准技术

支撑和执法检查作用，依法依规推动低散乱企业整治提升。扎实开展环保、能耗、税务、安全、消防、违法用地、违章建筑等专项检查，严格查处各类违法违规行为，形成执法高压威慑态势。

（十五）建立淘汰机制。强化标准管控，建立企业淘汰退出评估机制，综合运用亩均效益、技术水平、安全生产、节能减排、负面清单、综合管理、落后产能等指标实行评估验收，对不符合产业发展导向的落后或低效产能，通过市场、法律、行政等手段淘汰退出。

六、附则

（一）本政策实施对象为马海片区（北至曹娥江，南至杭甬高速，西至新闻江，东至越兴路）规划 11 平方公里范围内注册登记的所有企业。

（二）对因逃税骗税、恶意欠薪、故意侵犯知识产权或在生态环境、安全生产、消防安全等领域存在违法行为被有关部门查处并列入严重失信名单以及不符合片区产业导向生产经营的企业，不予享受政策。

（三）同一企业同一事项符合两项或两项以上扶持条款（含市、区两级政策），按就高不重复原则执行；本政策施行过程中如遇上级法律法规和重大政策变化，涉及条款按上级要求执行。

（四）对重大事项或重点招商引资项目实行专题研究。

（五）本政策意见自发布之日起实施，具体由袍江片区城市有机更新办公室负责解释，相关实施细则另行制定。

抄送：市纪委监委驻市政府办公室纪检监察组、市委改革办。

绍兴滨海新区管理委员会办公室

2022年9月23日印发
