

# 平湖市人民政府办公室文件

平政办发〔2024〕7号

## 平湖市人民政府办公室关于印发 关于工业有机更新产权置换的指导意见（试行）的 通知

各镇人民政府、街道办事处，平湖经济技术开发区管委会、独山港经济开发区管委会，市政府各部门，市属各单位：

《关于工业有机更新产权置换的指导意见（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

平湖市人民政府办公室

2024年2月5日

（此件公开发布）

# 关于工业有机更新产权置换的指导意见（试行）

根据《浙江省人民政府关于推进低效利用建设用地二次开发的若干意见》（浙政发〔2012〕35号）《平湖市“腾笼换鸟”整治提升三年行动方案（2022—2024年）》（平政发〔2022〕15号）《平湖市工业投资项目全生命周期管理实施意见》（平政发〔2023〕50号）和《平湖市关于进一步规范和扶持小微企业园健康发展的指导意见》（平政发〔2023〕59号）精神，经市政府同意，现就规范我市工业有机更新房屋产权置换（以下简称产权置换）工作提出如下指导意见。

## 一、工业有机更新的含义

工业有机更新是指在符合平湖市工业平台整合规划的前提下，由镇街道（开发区）或非关联第三方通过空间置换、开发再利用等方式对存量工业地块（厂房）进行优化布局和改造提升，其主要目的是安置优质存量产能，优化配置空间资源，保障工业发展的空间阵地，提高土地集约节约利用水平，推动工业经济高质量发展。

## 二、适用范围

具有合法土地或房产权属来源，自愿选择产权置换或产权置换结合货币补偿的工业企业法人或个人（以下统称置换对象）。

## 三、产权置换形式及对象

### （一）产权自持并自主生产经营形式

置换项目按照《平湖市工业投资项目全生命周期管理实施意见》中的租赁项目标准进行项目综合评价，获得允许引入的评价意见（属原项目搬迁的，在项目综合评价中扣除所有投资类评分项后，得分率须高于80%）。前两个年度综合绩效评价结果均在B类及以上，三年内无重大违法违规行为的企业可申请免于评价。

## （二）产权自持但委托园区统一经营形式

原则上合法土地面积10亩以上的置换对象，可选择产权自持但委托园区统一经营的置换方式，不参与置换产权房产的招租、管理、经营活动，服从园区统一管理、物业要求，并在置换合同中明确。置换对象如有意向出售置换产权的，同等条件下，政府按照协议约定拥有优先回购权；如政府放弃回购，按照协议约定受让方须获得允许引入意见，转让后原产权人相关权利义务随之转移。

## 四、产权置换面积及价格

### （一）产权置换面积

1. 产权自持并自主生产经营的：按企业近三年平均产出水平计算，每100万元年税收或2000万元年产值最多置换4000平方米厂房。

2. 产权自持但委托园区统一经营的：按合法土地面积和建筑面积减量折算，产权置换建筑面积=置换系数×（合法土地面积+合法建筑面积）；置换系数应不大于0.25。

置换系数具体由各镇街道根据有机更新地块的原规划设计条件、实际建设情况等因素自行研究确定。

## （二）产权置换价格

产权置换面积（含公摊面积）价格，按指导价（审计成本价）结算。以按幢或按层的方式计算，拟置换后的超出面积（超出面积=产权置换面积-若干幢或若干层面积）小于500平方米的，剩余面积不予置换；以按幢或按层的方式计算，拟置换后的补足面积（补足面积=若干幢或若干层面积-产权置换面积）占总拟置换面积比例（比例=补足面积/〈置换面积+补足面积〉）在10%以内的，补足后按整幢或整层进行置换，补足部分按照市场价结算。

## 五、产权置换程序

### （一）制定方案

镇街道根据本地工业园区有机更新工作实际情况制定产权置换方案，方案中需明确地上建（构）筑物的补偿标准和其他奖励标准。小微企业园产权置换面积不得高于园区总产权面积的50%；由国资或镇街道建设的标准厂房的产权置换面积比例不作限制。

产权置换原则上以幢或层作为置换单元，符合独立使用功能和消防、安全等技术标准，每个置换单元均需有独立出入口，具有完善公共公用配套设施。按层置换的须提前确定产业类型并排定置换项目，根据项目进行置换园区的统一规划设计和建设，分层后厂房布局装修须满足消防和安全规范要求，不得改变原审批技术标准，不得降低安全、防火危险等级。产权置换单元按照共用宗方式进行不动产登记，参照建筑区划所有权分摊土地使用权

面积。分割后用地内的道路、绿地、公用配套用房和公共基础设施等属于全体产权人共同使用，产权置换时要签订协议，明确保养维修物业等相应管理权利义务，确定统一管理主体。

## （二）申请

置换对象向镇街道申请，由所在镇街道进行审核，并报请市工业投资项目综合评价领导小组办公室审定，出具引入意见。

## （三）评估

审核通过后，由镇街道选择确定有资质的评估机构，签订委托评估协议，对置换对象所拥有土地及地上建筑物（构筑物）、附属设施、停产停业损失等的价值进行评估。

## （四）签订协议

评估报告送达置换对象校对后，经协商一致，由所在镇街道或者指定的单位与置换对象签订房屋补偿和产权置换协议，协议内容包括：房屋补偿价格、产权可置换面积和价格、付款方式、交付时间、政府优先回购权等事项。

## （五）腾空拆除

按照协议约定时间和方式等要求拆除原有企业内建筑物、构筑物，并申请收回土地使用权，注销土地证、房产证等相关证件，并由镇街道按拆除要求进行验收。

## （六）置换交房

按照协议约定的要求，以实际产权置换面积和价格进行结算，结清账目后，办理交房手续。

### （七）办证

按有关规定办理不动产证等，税费按规定缴纳。

本意见自 2024 年 2 月 8 日起施行，有效期至 2027 年 2 月 8 日。本意见实施细则由各镇街道制定，并报市“两退两进”及小微园工作领导小组办公室备案。

---

抄送：市委各部门，市人大、政协办，市纪委，市人武部，市法院、  
检察院，各群团组织。

---

平湖市人民政府办公室

2024 年 2 月 8 日印发

---