

舟山市人民政府办公室文件

舟政办发〔2019〕45号

舟山市人民政府办公室关于印发 舟山市低效厂房整治专项行动方案的通知

各县（区）人民政府，各功能区管委会，市政府直属各单位：

《舟山市低效厂房整治专项行动方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照实施。

舟山市人民政府办公室

2019年4月19日

（此件公开发布）

舟山市低效厂房整治专项行动方案

为提高我市工业厂房利用率和产出率，加快推动产业高质量发展，根据《浙江省人民政府关于加快“腾笼换鸟”促进经济转型升级的若干意见（试行）》（浙政发〔2012〕49号）、《浙江省人民政府关于深化“亩均论英雄”改革的指导意见》（浙政发〔2018〕5号）等精神，决定在全市开展低效厂房整治专项行动。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立“有限空间、无限发展”理念，根据城市总体规划和城市发展要求，切实做好低效厂房整治和改造提升，切实提高土地利用率和产出率，提升城市经济密度，为实现经济高质量发展提供坚强的要素保障。

二、总体目标

加大对全市“低散乱”厂房和“建而未投、投而未尽”闲置厂房（统称低效厂房）的整治力度，2019年全市重点区块“低散乱”厂房整治基本完成，闲置厂房整治率达到50%以上，到2020年基本完成全市重点区块低效厂房的整治。

三、整治原则

（一）服从城市规划和产业规划。根据城市总体规划对区块定位，确定整治方向和产业发展重点。工业厂房原则上用于工业生产，并考虑长远发展方向与近期功能需求相结合。

（二）严把安全与环保关。对纳入整治范围的工业厂房实行安全、环保等相关刚性要求的规范化，对存在严重安全隐患和环保等问题的应依法予以关停，对新入产业严格落实安全、环保等要求。

（三）点面结合，突出重点。根据全面摸底调查情况，在全市范围内开展整治工作，同时确定一批重点整治区块和重点整治产业，每个县（区）、功能区都要确定一个以上重点整治区块；船舶修理行业作为重点整治行业。整治重点区块由县（区）、功能区自行确定，报市低效厂房整治专项行动领导小组同意后实施。重点工业乡镇（街道）也应确定整治的重点区块。其中甬东区块作为重中之重区块，另行单独制定相关整治方案。

（四）依法依规，分类施策。各地要结合每个重点区块实际情况研究制定区块的整治方案，要根据不同类型的厂房形式开展不同方式的整治。要根据国家相关法律法规包括安全生产、消防、环保、市场准入等开展执法和督查。

（五）腾笼换鸟，高质量发展。低效厂房整治的落脚点是提高产出率，提升经济密度，因此在整治中必须把握整治与提升、腾笼与换鸟的关系，做到同谋划同推进。

（六）落实主体，一抓到底。明确县（区）、功能区是整治工作的责任主体，切实抓好责任分解落实，明确阶段性目标任务，确保领导到位、人员到位、精力到位，一抓到底，打好攻坚战。

四、整治措施

（一）“低散乱”厂房。主要指全市工业企业中厂房虽已出

租但存在“低散乱”问题或亩均税收低于1万元的工业用地性质低效厂房，以及重点整治区块内违反相关规定将厂房改用或出租用于非工业生产类用途的所有工业厂房。非重点整治区块原则上以单体厂房面积在1000平方米以上的工业厂房为主。对于用于工业生产的“低散乱”厂房，结合“亩均论英雄”改革，加大资源要素差别化配置政策力度，倒逼企业加大投入或出租、转让。加大环保、安全等监管力度，开展集中执法整治，要求其限期整改“低散乱”情况；整改未达标的则予以依法关停。对整治达不到要求又无能力投入，企业自行出租转让有困难的低效厂房，属地政府可以根据企业意愿进行回收或回租。对于用于非工业生产的“低散乱”厂房，原则上要求调整用于工业生产或符合规范要求的小微企业园。对已经工商登记的临时性商业应用在符合城市总体规划的前提下，在规定期限全面完成依法整治，并明确保留时限，最长时限不超过自然资源部门规定的非工企业利用工业厂房和土地的总计期限；整治未达标的必须限期依法关停。对存在安全隐患突出、环保问题突出、利用违章搭建经营、无证经营等应依法予以关停。对企业出租方尽到告知义务，建立企业厂房出租备案制度；对于出租的厂房，根据谁出租谁负责的要求，落实厂房产权所有人的安全生产、环保等主体责任。

（二）闲置厂房。主要指全市工业企业中厂房已全部建成但未投产的“建而未投”闲置厂房，厂房已按期全部建成但仅部分投产的“投而未尽”闲置厂房，企业因搬迁、破产而闲置空余的闲置厂房，闲置厂房整治重点为单体面积在1000平方米以上且

建成2年以上。

对闲置厂房处置，对照土地出让合同中相关协议约定条件，通过要求企业追加投资、政府协商收回再出让、企业间协议转让、对外招租等方式整治到位。对有实力但暂时经营困难的企业，帮助企业解决困难，加快投产或恢复生产。对有意向将原有闲置厂房改建成为小微企业园的企业，属地政府支持其建设规范化小微企业园，同时帮助企业招引符合入园标准的小微企业。鼓励企业在符合环境保护、安全生产等规范要求和区块准入“负面清单”前提下出租闲置厂房用于工业生产，严把项目准入关，杜绝“低散乱”企业入驻。对已进入司法程序的闲置厂房，加快处置进度，开展有针对性招商，盘活土地厂房。对于已搬迁腾空的闲置厂房，根据城市布局规划，搬迁后已由政府收回的要尽快平整到位，加快供地；对于搬迁后仍由原业主持有的闲置厂房，属地政府要帮助企业提出处置方案，加快闲置厂房处置，也可采取政府协议回收或回租后创建小微企业园等方式盘活资源。

对土地二次开发利用的新投资项目实施“标准地”制度，明确投资强度、亩均税收、容积率和违约责任等事项，从源头上防范低效用地、厂房产生；严格执行项目开竣工时限，强化出让合同全过程监管。

（三）“低散乱”修船企业。主要指环境和安全等隐患多，存在无序生产经营和违法违规作业等问题的规模以下修船企业。

对“低散乱”修船企业的整治，根据本岛“南生活、北生产”的主体功能定位和建设海上花园城市的总体要求，按照“整合搬

迁一批，整治提升一批，政策处理一批”的思路，进一步完善依法治理、政策引导和市场倒逼机制，瞄准“重点集中区域”和“重点目标企业”，采取坚决有力的措施促进企业合法规范。对本岛南部中心城区周边及附近岛屿的小船厂依法依规进行处置，对本岛北部的小船厂实施整改提升，对其他离岛区域集中度较大的小船厂依法实施停产或整合搬迁。对经整治后仍达不到环保和安全要求的船厂依法实施关停。通过分类分步、有力有序的整治提升，本岛南部区域基本不再布局船舶工业，规模以下修船企业数量大幅减少，各区域渔船修理能力保持稳定，小船厂环保水平、安全生产和亩均效益等显著提高，船舶工业集中度明显提升。对已暂时关停的船舶修造企业，未经环保、安全等验收通过的不得擅自开工生产经营。

五、实施步骤

第一阶段：全面排查核查（2019年1月—3月）。全面排查全市“建而未投”“投而未尽”等各类工业闲置厂房、以出租为主的“低散乱”厂房和“低散乱”修船企业，各地要通过地毯式实地入户核查和排查等方式，全面查明各类低效厂房情况，查明总量、类型、成因、现状，并逐项落实到具体项目业主，了解掌握业主整治意向。2019年3月底前，完成全面排查工作。

第二阶段：开展执法检查（2019年4月）。根据排查情况，对全市存在闲置厂房、“低散乱”厂房的企业和“低散乱”修船企业开展环保、安全、消防、市场、土地、规划、城管、建设等方面集中执法排查，查找企业存在的违反国家法律法规的情况。

第三阶段：制定整治方案（2019年4月—5月）。根据城市规划布局和产业发展定位，每个重点整治区块制定产业准入“负面清单”和总体整治方案。根据全面排查阶段查明的情况以及集中执法排查发现的问题，“低散乱”厂房按照规范保留、整改提升、关停搬迁“三个一批”方向制定企业整治方案；闲置厂房按照追加投资、协商收回、协议转让、招租招商等方式制定企业整治方案，明确整治时间。

第四阶段：开展全面整治（2019年5月—2020年12月）。根据每个区块、每幢低效厂房整治提升方案，分解落实责任，逐一开展整治，并按时整治到位。各地要把有意向进行招商合作的闲置厂房作为年度招商重点，开展专门招商活动。

六、保障措施

（一）加强领导，联合推进。成立市低效厂房整治专项行动领导小组，由市政府主要领导任组长、市政府分管领导任副组长，各县（区）政府、各功能区管委会和市级相关部门主要负责人为成员，领导小组下设办公室（设在市经信局）。各县（区）政府、各功能区管委会也要成立相应的领导小组，做到同部署、同推进、同考核。在市低效厂房整治专项行动领导小组领导下，市级相关部门各司其职、密切配合，生态环境、应急管理、市场监管、自然资源、城管、住建、税务、消防、电力等部门要严格执法，倒逼企业转型升级；指导各县（区）、功能区做好各类低效厂房核查和整治工作。各县（区）政府、功能区管委会是低效厂房整治提升工作的责任主体，全面负责辖区内专项行动的各项工作，县

（区）和功能区一把手要亲自牵头抓，限期督办，将其作为一把手工程予以推进。

（二）明确政策，落实举措。抓紧制订完善市、县（区）两级相关政策和指导意见。一是加大“亩均论英雄”倒逼力度。进一步完善“亩均论英雄”的评价办法和差别化资源要素配置政策，对低效用地、厂房实行更加严厉的倒逼机制，倒逼低效企业加大投入，加快转型升级，推进整治工作顺利开展。二是制订工业厂房非工业企业腾退政策。对不同类型的行业和企业按不同政策予以整治，规范保留一批、限期整改一批和关停腾退一批。对重点整治区块拟规范保留和整改后保留的两类非工业企业，必须经市低效厂房整治专项行动领导小组同意。除规范保留类企业外，其他工业用地、工业厂房用于非工业生产的，一律不得在企业“亩均效益”综合评价中扣除出租的土地使用面积，并不得将其租赁方企业相关税收计入。对未竣工验收的项目，各地要严格按相关约定执行。三是明确招商重点和鼓励政策。各个区块要明确鼓励引进的产业目录，作为区块重点招商方向，并通过房租补贴等政策加快引入高质量项目。四是鼓励建设小微企业园。鼓励企业和县（区）、乡镇（街道）将原有厂房改建为符合规范标准的制造业类、生产性服务业类和创新创业类小微企业园。

（三）建立机制，强化监管。完善社会信用体系建设，加大对各类严重失信行为和失信主体的惩戒力度，依据有关环保、安全等领域“黑名单”管理规定，对符合纳入“黑名单”条件的企业，依法纳入“黑名单”，并按照失信黑名单管理有关要求进行

处置。环保、应急管理、市场监管等部门通过市县（区）联动，强化对重点区域重点企业的执法检查。按照“属地管理”和“谁整治、谁评估”的原则，对闲置厂房、“低散乱”厂房、“低散乱”修船企业的整治做好社会稳定风险评估，跟进落实相应的维稳措施。实行市级领导小组定期会商制度和县（区）、功能区专项工作进度定期汇报制度，实行挂图作战和逐项销号，并组织相关部门对县（区）、功能区和市属职能部门专项整治工作开展不定期专项督查。

（四）强化考核，严格奖惩。加强对重点整治区块低效厂房整治专项行动完成情况的考核，考核结果列入对各地的年度综合考核。定期通报各地低效厂房整治工作进展情况，对进度滞后的或应整治而未整治、漏报、瞒报的县（区）和功能区进行约谈。

本方案自 2019 年 4 月 19 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，舟山警备区，市法院，
市检察院，部、省属在舟单位，驻舟部队。

舟山市人民政府办公室

2019年4月19日印发
