

上海市青浦区经济委员会  
上海市青浦区发展和改革委员会 文件  
上海市青浦区规划和自然资源局  
上海市青浦区国有资产监督管理委员会

青经规〔2024〕2号

青浦区经委 区发展改革委 区规划资源局  
区国资委关于印发《青浦区推进工业用地产业更新  
实施办法（试行）》的通知

各有关单位：

经区政府同意，现将《青浦区推进工业用地产业更新实施办法（试行）》印发给你们，请按照执行。

(此页无正文)



上海市青浦区经济委员会



上海市青浦区发展和改革委员会



上海市青浦区规划和自然资源局



上海市青浦区国有资产监督管理委员会

2024年11月8日

# 青浦区推进工业用地产业更新实施办法(试行)

## 一、指导思想

根据《上海市推进高端制造业发展的若干措施》《关于推动“工业上楼”打造“智造空间”的若干措施》等文件精神，保障先进制造业发展空间，坚持工业用地的工业属性，引导和支持工业用地以“二转二”为方向实施产业更新，着力打造“智造空间”，促进制造业实现高质量发展。

## 二、基本原则

**(一) 区域更新与零星盘活统筹推进。**发挥区域统筹在工业用地产业更新中的作用，以区域更新为主、兼顾零星盘活，实现区域更新与零星更新协同推进、统筹发展。

**(二) 平台主体与地块业主合作共赢。**借助统筹更新平台的作用，引入具有较强招商运营能力的投资主体，与土地权利人协作推进更新项目的实施，实现主体合作共赢。

**(三) 市场手段与政府方式组合运用。**组合运用政府收储与各类市场化更新盘活手段，降低更新成本、提高更新效率。

**(四) 转型开发与长效管理建管并重。**加强工业用地全生命周期管理，实现转型开发提质与管理运营增效同步。

## 三、适用对象

适用于青浦区规划工业园区，包括青浦工业园区，华新工业

园区、练塘工业园区、朱家角工业园区、白鹤工业园区、徐泾工业园区的“二转二”更新项目，具体要求如下：

### **（一）产业定位**

以本市“2+（3+6）+（4+5）”现代化产业体系为引领，聚焦青浦区主导发展的大数字和大健康先进制造业产业，重点发展市区协同联动青浦区重点特色产业。

### **（二）投资产出**

“二转二”更新项目需约定工业固定资产投资强度、达产产值强度和税收强度。其中，固定资产投资强度和达产产值强度均不低于新增工业用地准入标准，达产税收强度应不低于新增工业用地准入标准的70%。自项目开工之日起计算约定达产年限至多为5年。达产3年后，税收强度应不低于新增工业用地准入标准。

### **（三）更新方式**

**1. 重点区域更新。**各园区应划定实施“二转二”产业更新的重点区域，划定的重点区域四至边界清晰，更新地块面积合计不少于70亩。各园区应编制重点区域产业更新行动计划方案，聚焦区域的整体统筹和产业的提质增效，根据区域实际情况整体实施或分期实施，报送区产业部门和规划资源部门备案。支持对重点区域引进优质投资主体实施整体更新，投资主体经区政府认定的园区平台，应具备以下条件：

（1）母公司为相关行业内具有影响力和知名度的企业，投资主体由母公司独资或投资控股公司。

(2) 母公司或投资主体拥有国内以先进制造业为导向的产业园区运营管理成熟案例。

(3) 投资主体应明确重点发展产业细分领域，并能够证明其拥有相关产业细分领域的招商项目资源。

(4) 支持发展“基金+基地”模式，对投资主体拥有或者联合具有一定影响力的产业基金，优先认定为园区平台。

**2. 自主零星更新。**以产业项目类自用功能为主，对于嫁接产业项目或转型为标准厂房的，物业权利人应引进或联合优质投资主体。

**3. 鼓励连片更新。**推动先进制造业企业开展相邻地块集中连片更新，通过转让、作价入股、置换等方式形成统一的更新运营主体，连片更新新增地块面积不少于 20 亩。

各类参与更新主体都必须符合经营业绩良好、信用度高的要求。鼓励国有园区和国有企业及其参股或控股混合所有制企业以高水平改革、高质量发展的思路参与重点区域更新和自主零星更新，建设优质标准厂房统筹用于支持先进制造业企业入驻，通过综合性产业政策扶持优质企业，倒逼降低“二转二”交易成本。

#### **四、扶持政策**

##### **(一) 产业结构调整专项资金支持**

**1. 市级产业结构调整专项资金项目配套。**划定实施“二转二”产业更新的重点区域内地块面积合计达到 300 亩及以上的，优先推荐申报市级重点区域产业结构调整项目，对于获得市级专项补

助资金的项目，且纳入工业统计范畴，给予属地单位按照不低于1:1的比例安排配套资金。

**2. 区级产业结构调整专项资金项目扶持。**划定实施“二转二”产业更新的重点区域，经申报评审列入区级重点区域调整项目，腾出用地用于发展先进制造业，且纳入工业统计范畴的，更新地块面积合计大于等于70亩且小于150亩的，给予属地单位按照每亩15万元进行补助；大于等于150亩且小于300亩的，给予属地单位按照每亩20万元进行补助。

**3. 支持涉及两块及以上相邻宗地进行连片开发。**对达到新增工业用地产出准入标准、且纳入工业统计范畴的项目，一次性给予原土地使用权人每亩5万元连片更新奖励。

## **（二）土地规划政策支持**

**1. 提升配套设施比例。**用于先进制造业的产业空间不少于建筑总量的70%，可建其他产业用途和生活配套设施的比例不超过地上建筑总量的30%，其中用于生活配套设施的比例不超过地上建筑总量的15%。

**2. 允许规划参数调整。**重点项目经批准同意后，建筑高度可放宽到50米以上，提升容积率不再补缴土地款。

**3. 对于实施区域更新、经认定为园区平台的，允许部分物业转让。**除生活、独立宿舍和独立库房等生活配套设施和危化品仓库以外的物业可转让比例不超过50%；采取分阶段比例释放的方式，先行释放30%，经评估达到合同约定产出的60%后，可再

释放 20%。采取先租后让的形式，租赁期 2 年，达到要求后再允许交易过户。转让对象必须为具有先进制造功能的规上制造业企业，且经过区经委牵头相关职能部门评审通过。所有转让项目应满足产值、税收和科技创新准入标准。转让方式应采取整栋转让，对于特别优质的制造业企业方可整层转让。

### **（三）金融资金政策支持**

1. 发挥财政资金杠杆作用和基金招商优势，积极撬动社会资本；鼓励金融机构以组织银团、推出产业更新专项金融服务方案等方式给予资金支持；鼓励产业引导基金联合银行机构，以“股权投资+信用贷款”投贷联动方式，进一步提升信贷支持力度。

2. 对于以“二转二”为更新主要方向的项目，用于更新项目生产厂房建设的贷款，给予贷款实际发生利息 30% 的贴息补助，连续补贴三年，贴息不超过 15 万元/亩。

### **（四）土地资源转让支持**

优先支持通过产权转让方式实施工业用地转型更新。对经认定的优质更新项目，由项目所在属地单位给予综合性产业资金政策扶持。对于股权转让、股权合作、节余分割转让等方式实施更新的，按照相关法律法规实行。

## **五、保障措施**

**（一）加强组织领导。**成立青浦区工业用地产业更新工作专班，由区经委主要领导担任专班组长，区经委、区发展改革委、区建设管理委、区国资委、区财政局、区绿化市容局、区生态环

境局、区规划资源局、区住房保障房屋管理局、区市场监管局、区统计局等职能部门分管领导作为专班成员，建立工作专班例会制度，定期分析推动工业用地产业更新工作。青浦工业园区和各工业园区所在镇应建立相应工作专班。

**(二) 加强产业用地评估。**由区规划资源局会同区经委、区国资委等部门开展产业用地综合绩效评估，形成 A（鼓励支持）、B（保留提升）、C 类（观察整改）、D 类（整治退出）4 类分类绩效评估结果，多策并举地推进低效产业用地分类处置。

**(三) 完善土地合同事项。**对于实施产业更新的工业用地，应重新签订或补充签订合同。在签订补充合同时，完善合同约定事项并严格实施全生命周期管理。城市更新项目通过收储、收回再供应方式实施的，按照相关规定确定土地使用期限；城市更新项目通过其他方式实施的，可以根据土地利用情况和相关政策要求，在相应用途的法定最高出让年限范围内重新设定土地使用期限。

**(四) 加强涉地转让配套服务。**推动建立工业用地股权转让、产权转让、有偿使用合同等区级部门信息互通共享机制，由规划资源、产业、市场监管、产权交易、统计等部门对工业用地转让实施配套服务，监管和服务两手抓。通过存量监管和环节把控，促进“二手”工业用地地价回归合理区间。

**(五) 加强产业用地分类处置。**贯彻落实《上海市低效产业用地再开发政策工具箱》，加快盘活低效产业用地；实施《关于

加强工业用地厂库房管理的实施办法（试行）》，规范工业用地及厂房变更转让和出租，促进工业用地高效利用。

## 六、附则

1. 本实施办法各条款由区经委、区发展改革委、区规划资源局、区国资委等部门会商解释。

2. 如上级部门有最新规定，按照最新规定执行。

3. 本实施办法自 2025 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日止。

---

上海市青浦区经济委员会办公室

2024年11月8日印发

---