

# 宁海县人民政府办公室文件

宁政办发〔2022〕30号

---

## 宁海县人民政府办公室 关于印发宁海县被征收国有工业用地产权置换 实施办法（试行）的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《宁海县被征收国有工业用地产权置换实施办法（试行）》已经县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件公开发布）

# 宁海县被征收国有工业用地产权置换 实施办法（试行）

## 一、政策依据

《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省土地节约集约利用办法》《浙江省企业投资工业项目“标准地”工作指引（2022版）》《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》《宁海县小微企业园建设实施细则（试行）》等有关规定。

## 二、安置对象

列入宁海县年度房屋征收计划并选择产权置换的工业企业。

## 三、安置用地

被征收工业企业的安置用地为全县园区范围内工业用地（包括省级功能园区、小微企业园、工业集聚点等），性质为国有出让。安置用地由挂牌取得土地的单位根据《宁海县小微企业园建设实施细则（试行）》相关规定，分割转让给安置企业。安置工业用地的企业需达到小微企业园入园标准。

## 四、置换原则

### （一）一般企业安置。

根据国有土地上非住宅房屋征收的有关规定进行产权置换。被征收工业企业价值按市场价格评估，并给予补偿补助奖励（包括一次性搬迁和临时安置费、停产停业损失补偿费、签约搬迁奖

励)，与按市场价格评估的安置工业土地进行产权置换，差价部分以货币结算。但安置工业土地面积原则上不得超过被征收工业土地面积。

被征收工业企业和安置工业土地价值是以房屋征收决定公告之日为评估时点的市场评估价格，其中安置工业土地价值不得低于取得土地的成本（包括相关税费及财务成本）。

## （二）特殊企业安置。

安置企业因土地规模等特殊原因无法满足园区相关设计要求的，提供已建成的标准厂房（按市场价格评估以等价原则予以置换，超出部分建筑面积按市场价购买）。被征收工业企业价值按市场价格评估，并按国有土地上非住宅房屋征收的有关规定给予补偿补助奖励（包括一次性搬迁和临时安置费、停产停业损失补偿费、签约搬迁奖励）。

被征收工业企业和已建成的标准厂房价值是以房屋征收决定公告之日为评估时点的市场评估价格，其中已建成的标准厂房价值不得低于取得的成本（包括相关税费及财务成本）。

（三）税费。转让的相关税费按规定由双方承担。

（四）其他。对于企业部分未确权土地面积以 1：0.5 比例提供国有工业土地进行产权置换，以房屋征收决定公告之日为评估时点的市场评估价格支付置换土地的费用。

## 五、产权到户原则

（一）入园标准。1. 入园标准具体细则由各小微企业园自行

制定，可参考《宁海县小微企业园建设实施细则（试行）》。同时应符合《宁海县工业全域治理生态环境准入要求》中关于入园条件的规定。2. 被征收工业企业应按“标准地”全流程管理，具体内容详见《浙江省企业投资工业项目“标准地”工作指引（2022版）》，涉及指导性指标按当地标准执行。企业必须签订并且履行《项目“标准地”使用协议》和相关小微产业园入园协议。

（二）建设标准。1. 企业房屋建设必须符合《宁波市小微企业园安全生产管理规定》和宁海县小微企业园区建设管理规范要求。2. 企业总体规划必须符合园区总体规划，不得擅自实施。3. 企业建设可以采用自行建设、委托代建、联合建设等方式进行，必须严格按报建程序申报、审核。

（三）产权到户。签订房屋征收产权置换协议并明确安置土地位置和面积后，土地取得单位根据协议等办理土地分割，并办理土地变更登记。安置企业与县自然资源规划局签订补充协议重新约定开竣工期限后，由安置企业和土地取得单位双方向不动产登记中心申请办理土地转移预告登记。根据《宁波市国有建设用地使用权转让、出租、抵押管理暂行办法》，待安置企业达到分割（转让）条件后，申请办理土地预告登记转土地转移登记（预转现）。房屋竣工并经过相关部门验收后，再由安置企业自行办理房地一体不动产首次登记。如安置企业未在规定的时间内完成建

设，土地由管理部门收回。如在办理土地分割变更登记时，土地取得单位约定的开竣工期限到期的，需先向县自然资源规划局申请延长开竣工期限。

## 六、相关单位工作职能

(一)县房屋征收管理中心。做好房屋征收协议签订，被征收房屋腾空拆除，征收补偿费用支付、结算。按工业企业年度征收计划会同县国资管理中心、宁波南部滨海经济开发区管委会、宁海经济开发区管委会、西店镇等单位编制工业用地项目开发年度计划。

(二)县发改局。做好审核年度计划并指导项目立项，指导企业建设项目立项，新增土地建设项目会审。

(三)县经信局。牵头做好工业集聚区规划等工作，配合做好安置用地选址工作。

(四)县自然资源规划局。做好新增土地出让，土地转移预告登记，厂房建设审核验收，办理产权登记。

(五)县投促中心。做好新增土地建设项目会审及投资协议备案。

(六)县国资管理中心。监督规范国企投资行为和申报流程，审核企业投资项目是否能达到资金平衡等。

(七)宁波南部滨海经济开发区管委会、宁海经济开发区管委会、西店镇。做好编制工业用地项目开发年度计划、土地摘牌，落实企业安置用地、安置企业入园标准审核。

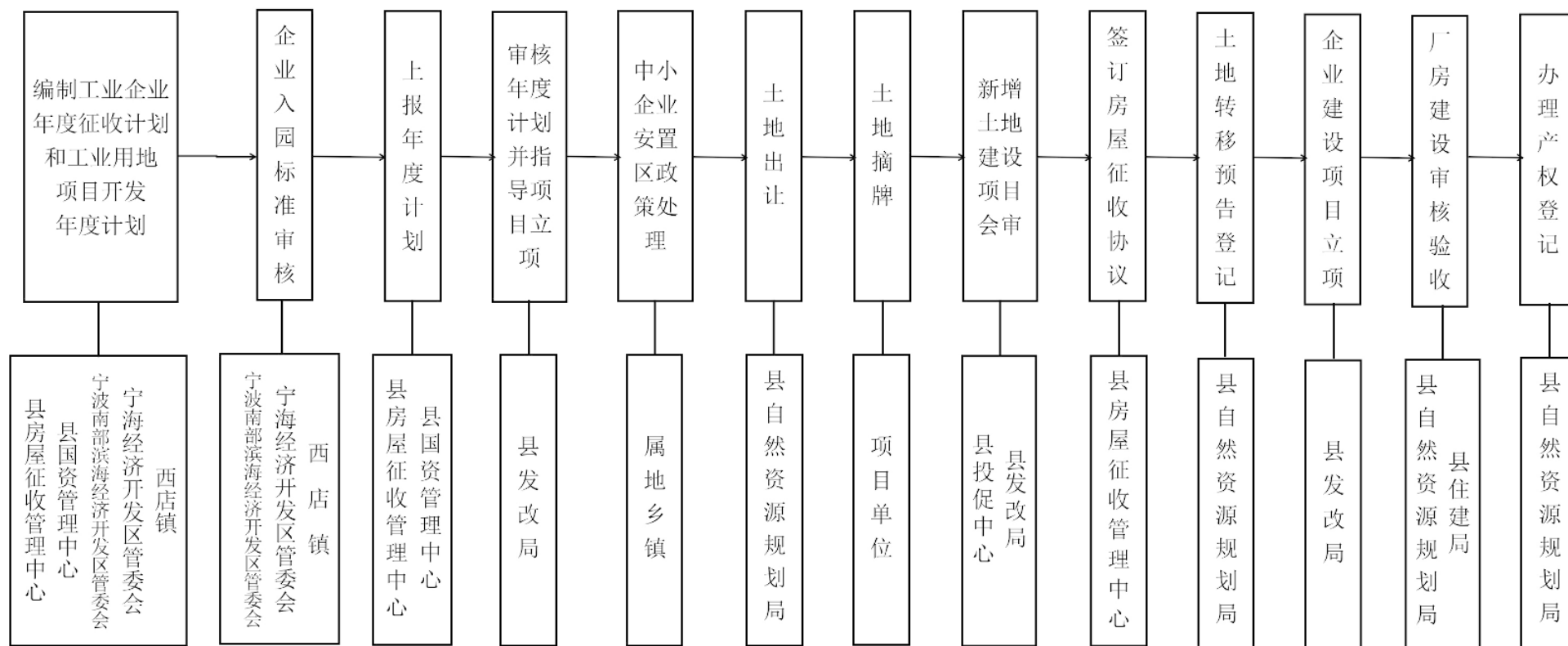
## 七、其他

本实施办法自印发之日起施行。本办法未尽事宜由县房屋征收管理中心负责解释。

附件：项目流程图

附件

# 项目流程图



---

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院，各群团、新闻单位。

---

宁海县人民政府办公室

2022年9月2日印发

---