临海市小微企业产业园提质升级工作方案 （征求意见稿）

为深入贯彻市第十五届三次党代会、第十七届三次人代会精神，深入推进“历史名城、制造强市、共富高地”建设，进一步深化提升小微企业产业园打造，推动制造业高质量发展，及根据浙江省小微企业产业园工作联席会议办公室关于印发《浙江省推进小微企业产业园提质升级行动计划》的通知文件精神，结合我市实际，特制定本工作方案。

一、总体要求

1. 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神和全省深入实施“八八战略”强力推进创新深化、改革攻坚、开放提升大会精神，以政务服务增值化改革为导向，聚焦产业集群化发展和优质企业梯度培育，园区实施品质优化、管理提升、服务赋能、企业提质、产业共富等行动， 持续推进小微企业产业园提质升级，打造品质形象更佳、管理服务更优、园区绩效更好，集产业链、政策链、创新链、人才链、 金融链、服务链于一体的高质量小微企业产业园。
2. 主要目标。通过实施提质升级工作，结合“低效用地”改造和传统产业改造提升，强化“亩均论英雄”导向，实现小微企业产业园数量、布局、产业及品质上更优化。建设上以国有平台为主导，民营企业及村集体为补充的多元化发展新格局。到2026年，力争实现对现有小微企业产业园进行管理提升和服务赋能上一个台阶，并新增省认定高品质园区3个及以上，新建建筑面积50万平方米左右、实现200家左右中小微企业入园集聚发展，新增省级及以上荣誉园区3家。

二、建设要求

（一）符合环境功能区、城乡建设、土地利用及小微企业产业园布点等规划要求。

（二）建设主体制定建设（或改造）及运行方案，明确产业定位、入园企业准入条件，出售（出租）面积和价格、运营服务机构等，并报所在镇街（道）、开发区同意。

（三）优化园区设计，综合考虑园区定位、企业规模和行业特点等因素，加强小微企业产业园总体设计，功能布局、建筑规模、厂房结构、配套设施等内容符合建设规划，合理规划生产、会务、食堂、物流、宿舍、停车等功能区块。

（四）通过土地招拍挂新建小微企业产业园占地面积原则上不低于100亩，存量用地改造占地面积不低于50亩，容积率应达到2.0以上，建筑密度一般不低于35%。非生产性用房占地面积占小微企业产业园总占地面积不得超过7%，其建筑面积占总建筑面积的15%-25%。建设主体需永久自持不低于15%的非生产性用房面积，自持比例报市小微企业产业园建设工作领导小组审定。

（五）物业管理用房配置比例为《建设工程规划许可证》载明的总建筑面积的3‰（物业办公用房1.5‰，物业经营用房1.5‰）。考虑园区公共服务及增值化服务需要，要求园区配置服务功能性用房。

（六）小微企业产业园应自土地出让合同签订之日起6个月内开工建设，24个月内竣工验收。

三、园区管理

（七）各镇（街道）或开发区要承担对小微企业产业园建设主体的管理，签定《项目投资建设管理合同》，实施履约保证金制度。对开发建设要求、园区产业定位、限价销售、企业入园要求、企业退出及违约责任等实质性条款进行明确约定，报市小微企业产业园建设工作领导小组审定。

（八）小微企业产业园一般选择1-2个符合本地重点发展的主导行业和特色产业，鼓励引进新兴产业和未来产业、数字产业和高端装备制造业，引导提升传统产业优化集聚，积极创建“专精特新”产业园区，严禁违法违规及“脏乱差”、“高耗能”、“高污染”等企业（作坊）转移进入。入园企业原则上应在15家以上，同行业企业、产业链上下游配套企业入驻占比在70%以上。

（九）小微企业产业园要本着保本微利的原则实行限价销售，合理确定项目销售价格，并纳入《项目投资建设管理合同》、《土地出让合同》进行严格管控。

（十）镇（街道）或开发区制定入园标准，设定产值、税收、能耗等量化指标，严格审查入园企业资格。入园标准及入园企业须报市小微企业产业园建设工作领导小组办公室审定并公示（公示期为7日）。审定的入园企业必须为依法注册登记具有独立法人资格的工业企业，入园时需将住所迁入园区所在地或重新在园区所在地设立独立的法人企业。

（十一）小微企业产业园消防验收区域消防安全布局合理、消防车道、消防救援场地和消防设施设备能够正常使用，楼幢内安全出口、疏散走道、疏散楼梯符合消防技术标准要求，与非验收区域有完整的防火、防烟分隔。小微企业产业园分区块竣工验收前应取得规划部门出具的规划核实确认书。

（十二）小微企业产业园项目按照建设工程规划许可进行分期或分幢建成的厂房，已通过消防和环保验收、规划核实、竣工验收备案的，允许按分期或分幢办理不动产权登记，但不得转让，待宗地范围内的建设工程按规划许可内容全部建成并取得竣工验收备案手续且宗地内所有物业不动产权登记完成后，方可办理转让手续。同一建设周期的建设内容应当包括相应的配套设施。办公、生活服务等非生产性用房只能在入园企业内转让，与生产性用房合并登记，也可以因招商引资实际需要，经属地镇(街)审核批准后，对片区改造后主导行业上下游产业链的生产服务性企业进行销售(不含服务类行业企业)。分割转让时，受让人必须符合产业要求，且建筑使用功能与原功能一致，同时企业生产的火灾危险性类别符合原建筑审批要求。

（十三）入园企业根据自身生产需求和投资额度，选择购置或租用厂房及非生产性用房。入园企业在5年内不得进行转让产权，如因企业发展壮大需要外迁或经营不善需转让产权的，转让前须取得属地镇（街道）或开发区审核同意，新入园企业符合入园条件并经审核通过后方可办理交易手续，二次交易不得将厂房和非生产性用房进行单独分割转让（园区内企业可根据需要进行调剂转让）。

（十四）强化入园企业考评。按照“亩均论英雄”改革要求，投产两年内企业不低于同地区行业最低标准。

（十五）小微企业产业园要引入专业运营机构，提升专业化服务水平。引进的运营主体承担园区安全生产、消防、环保、物业、相关数据统计报送等公共管理服务职能。

四、政策支持

（十六）经认定的小微企业产业园，享受临海市人民政府《关于推进制造强市建设的若干意见》（临政发【2022】24号）政策。

（十七）鼓励土地使用权人自行建设或者联合建设小微企业产业园。同一低效用地片区内的原土地使用权人申请联合改造再开发的，可打破权属界限置换土地，合理调整布局，统一规划。多宗土地之间涉及边角地、夹心地的，符合规划要求，累计面积不超过项目合并总面积的10%，或单幅地块不超过3亩的，可纳入周边土地一并开发，经开发主体申请可批准协议出让，按市场评估确认价缴纳土地出让金。各宗地出让终止期不一致的，按其中出让终止期最长一宗重新确定出让年限，差额年限补缴土地出让金。改造项目涉及行政划拨工业用地的，应先行补缴土地出让金，补办出让手续。涉及合法手续的集体建设用地，可以申请征收为国有土地后，以协议出让方式供地，按规定交纳土地出让金。

（十八）联合产权人在签订《国有土地出让合同》时应提供联合开发协议，明确各自份额。在再开发竣工验收后，提供建筑物分配方案等相关材料，按非交易性过户办理不动产分割登记。

（十九）鼓励国有独资性质的企业开发建设小微企业产业园并以出租方式运营；鼓励企业独立或联合对较大面积（50 亩以上）或集中连片的土地开发建设小微企业产业园；鼓励村级集体经济组织利用村级标房和村级留用地开发建设小微企业产业园，发展集体经济；鼓励社会资本采取与上述主体合资、合作或者独资的方式开发建设小微企业产业园。

（二十）工业地产建设的房屋按照建设规划、消防部门共同审核批准的设计图纸施工建设，在房屋公共部位明确、满足房屋独立使用的条件下分割出售（土地出让合同有约定的除外）。单个入园企业建筑面积一般不得低于400平方米，权属转移登记参照商业地产管理模式办理。

（二十一）职工宿舍可以以套为单元销售，非成套住宅职工宿舍单间建筑面积不超过30平方米（不包含分摊面积）。基于各层次企业职工需求，合理搭配建设“夫妻房”、“全家房”等多种类型成套住宅。同一地块职工宿舍项目内，成套住宅总建筑面积比例不得超过职工宿舍总建筑面积的30%。职工宿舍成套住宅的单套建筑面积严格控制在60平方米以下；高层和小高层住宅可以在单套建筑面积基础上再放宽10平方米。

（二十二）以工业地产开发建设的小微企业产业园，物业专项维修资金缴纳标准按照12元/平方米缴存，物业保修金缴纳标准按照6元/平方米缴存。以上均按建筑面积计算。

（二十三）小微企业产业园外的配套基础设施，由属地镇（街道）或开发区负责实施，按现行体制予以财政保障。

（二十四）非生产性用房涉及水、电、气等公用事业收费的，均按照居民生活用水、用电、用气标准计价。

五、保障措施

（二十五）加强组织领导。市小微企业产业园建设工作领导小组负责统筹全市小微企业产业园建设管理工作，研究解决重大问题。领导小组办公室统筹协调任务分解、督查落实等日常工作。市有关部门按照职责分工，完善政策措施，加强协作配合。镇（街道）、开发区成立相应工作机构，切实履行属地管理职责。建立市领导联系小微企业产业园建设制度，帮助解决推进工作中遇到的困难和问题。

（二十六）优化审批程序。各职能部门按照“最多跑一次”改革要求，完善小微企业产业园建设项目联合审批机制，优化整合审批流程，提高规划许可、用地审批、消防安全、能评、环评等手续审批效率。

（二十七）强化考核督查。将小微企业产业园建设纳入镇（街道）、开发区、有关部门目标责任制考核。建立小微企业产业园督查制度，定期对各镇（街道）、开发区小微企业产业园项目进展情况进行督查通报。

六、其他事项

本方案自发布之日起施行。《关于推进小微企业创新创业园建设和管理的实施意见》(临政办发〔2018〕89号)、《临海市小微企业创新创业园企业入园及管理办法》（临小微园办〔2019〕1号）同时废止。