《玉环市新兴产业园区“国企拿地，厂房招商，先租再购”工作实施意见》（送审稿）起草说明

一、**制定文件的必要性和可行性**

产业是经济之本、发展之基。聚焦“强产优城”，打造先进制造基地关键在于推动产业迭代升级。目前，我市诸多中小企业在历史发展过程中涌现出许多细分领域或单项产品的隐形冠军，面临未来发展大势，大多数企业都有转型升级的迫切需求。由于发展势头较好，许多中小企业在进一步发展过程中存在扩大投资再生产的内在要求。但更多的企业，尤其是一些产值在亿元以下的规上制造业企业，在现实中遇到了“发展陷阱”。从近三年来的外部环境来看，一方面企业存在着订单萎缩、生产成本不断上涨的困难，投资动力不足；另一方面我市购地难的问题仍然十分突出，中小企业的投资需求得不到及时满足。中小企业普遍存在“想投而不敢投”的现象。当前，从我市土地市场来看，面积在5-20亩左右的小幅土地，市场供应少、土拍单价贵，大部分企业无法竞拍得到，即使成功的，因单价奇高造成企业运营成本大，不利于企业后续发展。现有的小微园区普遍为标准厂房，存在着供应不足、单价偏高、适用性不强、配套设施不全等诸多问题，难以有效解决企业需求困难。以上种种困难，让许多企业无法及时进行投资扩产，形成进退两难的局面：不投资，错失发展机会、坐等市场淘汰；要投资，因未来运营成本过高、丧失竞争力、还是会被市场淘汰；因此，一些有投资扩产冲动的有体量又有质量的企业谋求外迁，寻找更大的发展空间，影响了我市未来工业的高质量发展和产业的转型升级。企业用地难，用房贵的现状亟待我们重视和解决。

根据市政府统一战略部署，明确“国企拿地、厂房招商、先租再购”的工作思路：由“1+N”国企作为产业园的建设经营主体，按照“四统一”标准建设标准厂房和定制厂房，出租给优质项目业主单位，切实解决规上中小企业扩大再生产和招引项目的土地需求难题，从而实现加速引领传统产业的转型升级。

**二、起草过程**

2023年2月27日我局开始制定《新能源功能部件产业园入园方案》（初稿），并在局内部征求意见予以修改完善。4月21日由詹常委牵头召开讨论会并确定将题目修改为《玉环市新兴产业园区“国企拿地，厂房招商，先租再购”工作实施意见》并形成修改稿。4月23日由詹常委再次牵头召开讨论会，形成《玉环市新兴产业园区“国企拿地，厂房招商，先租再购”工作实施意见》（征求意见稿）。5月5日再次发函至各部门开展意见征求并修改。6月26日再次召开讨论会，市领导及各相关部门提出修改意见。10月13日詹常委召开政策方案研究讨论会，会后征求各部门意见。10月17日杜市长听取“国企拿地，厂房招商，先租再购”工作实施意见汇报并提出意见，修改后形成送审稿。

**三、主要内容**

本实施意见主要由实施范围、开发模式、运营模式、准入条件、实施流程、优惠政策、退出机制和保障机制等八部分组成。

**（一）实施范围**

主要针对入驻国投、城建、交投、南部湾区和文旅等“1+N”国企建设运营产业园区的新兴产业项目。

**（二）开发模式**

每年推出一定规模的工业用地，由“1+N”国企作为产业园的建设经营主体。经领导小组审批，确定具体的国企作为建设经营主体、拿地价格上限、拿地规模，按照统一规划设计、统一工程建设、统一功能配套、统一运营管理等“四统一”标准建设标准厂房和定制厂房，出租给优质项目业主单位。

**（三）运营模式**

运营模式实行先租再购。国企拿地后，在3个月内完成厂房规划设计，凭平面规划图纸对外招租，经谈判遴选等程序后与遴选的优质项目业主单位签订意向租赁协议。企业租赁工业用地面积原则上需在10-20亩之间。入园企业严格履行租赁协议条件的，且因上市所需，可提出厂房购置申请。

**（四）准入条件、优惠政策和退出机制**

设定了项目产业定位、经营情况、投资强度和企业优质性等七个准入条件，制定了五条优惠政策，明确了四个予以清退的情况。

**（五）实施流程**

一是建立“国企拿地，厂房招商，先租再购”优质项目库。优质项目库由本地优质留驻项目库和招商引资优质项目库组成。根据《玉环市“产业争先”项目评价管理办法》相关要求进行评价，择优入库并进行动态增补更新。

二是开展对接谈判。领导小组办公室牵头与列入优质项目库企业就厂房需求、承租年限、培育目标、租金要求、扶持措施、责任义务等方面进行谈判对接，形成书面意见报送领导小组，并形成意向租赁白名单企业（以下简称白名单企业）。

三是面向白名单企业招租。国企根据平面规划图，以幢为单位开展招租，招租底价不超过市场评估价的90%。

四是签订租赁协议。标准厂房项目由领导小组办公室终审后，企业与国企直接签订厂房租赁协议。定制厂房项目由领导小组成员单位联合终审后，经领导小组同意，企业与国企签订框架合作协议，并支付一定金额的保证金。在工程竣工验收后，国企与约定的目标企业，针对其定制的厂房签订租赁协议。

五是购买程序。对于符合上述规定的“再购”企业，其转让方式可以有以下两种：1.通过公开拍卖的方式，拍卖目标厂房,起拍价根据评估报告而定；2.通过”一企一议”的方式由领导小组报至市政府审批后，采用协议转让方式，最终确定的转让价格不低于当时的评估价。涉及土地分割的，需按照相关规定和程序按幢进行分割。

**（六）保障机制**

成立玉环市新兴产业园区“国企拿地，厂房招商，先租再购”工作领导小组，成员单位由发改、经信、科技、司法、财政、自规、住建、应急、市监、环保、投促、金融、税务、国投、城建、交投、文旅、南部湾区等部门和市属企业共同组成，明确了各单位的工作职责，形成合力，共同推进工作顺利开展。