关于进一步加快小微企业园高质量发展的

若干意见（试行）

一、小微园规划建设要求

1.创新建设模式。鼓励多主体、多元化建设开发模式并存。在继续推行“政府主导、产权开发、企业联建、龙头企业开发”等模式基础上，探索“村集体联合”“低效用地再开发”和“旧厂区改造”“安置回购”等模式建设小微企业园。

2.严格园区规划。新建的生产制造类小微园应符合国土空间规划和产业布局，原则上要求单个占地面积大于100亩，或建筑面积大于10万平方米。按照统一布局的原则，分行业设立集聚区块，占地面积＜200亩原则上只能规划一个主导产业，占地面积≥200亩原则上规划不超过两个主导产业。入园企业中主导产业企业数量和厂房建筑面积均不低于70%。

多宗地块可合并开发，非生产性用房应统一规划，集中布局。小微园容积率≥2.0、建筑密度≤55%、绿地率≥10%。小微园非生产性用房占地面积原则上占总用地面积的5%-7%，非生产性用房建筑面积占总建筑面积的15%-25%。物业管理用房面积占按地上总建筑面积≥7‰。以上规划条件应在土地出让公告及出让合同中予以明确。

3.强化园区配套。按照“产城人”融合要求，同步建设研发办公、仓储物流等生产配套设施，并配备必要的员工宿舍、食堂、超市、文化娱乐、党群服务中心、应急指挥中心等。园区供热、治污等共性配套厂区（车间）应集中建设、共享使用。

非生产性用房，开发建设主体只能自持或出售给入园企业。用于出售的，销售对象须为入园企业，单个企业购买非生产性用房面积原则上不得超过其购买园区总面积的25%。自持非生产性用房用于出租的，承租对象须为入驻企业或综合配套的生产性服务业，不得出租给与入驻企业生产、员工服务等无关的人员；承租对象为生活类服务业的，需设计集中区域经营，并办理临时性“退二进三”手续后方可出租。

4.数字化园区建设。新建小微园一律按照《数字化小微企业园建设运营通用要求-团体标准T/ZAⅡ015-2019》要求推进园区智慧化建设，并纳入县小微园智慧化园区平台，同步规划建设安防、能效、环保、人行车行、生产经营分析、智慧消防等管理系统并安排资金预算及建设方案。

二、入园企业要求

5.入园企业（含承租入园）须同时符合以下要求：

（1）具有独立法人资格和一般纳税人资格，且具有良好信用记录的工业企业。

（2）符合国家产业政策及小微园产业发展规划要求，且符合节能减排、安全生产、生态环保要求。

（3）入园企业指标要求：入园非新办企业的上年或本年（至准入评审时）亩均税收总额不得低于15万元；入园新办企业须承诺在入园2年（两个会计标准年度）内设备（含软件）投资不低于100万元/亩、产值不低于400万元/亩、税收不低于15万元/亩（按建筑面积1500㎡折算成1亩的标准计算），具体行业指标参照《温州市“标准地”控制性指标（试行）》确定。入园企业承诺研发费用占营业收入比重不低于属地乡镇平均水平。入园标准应在土地出让公告中予以明确，并通过土地出让合同和项目管理合同予以约定。

（⒋）入园企业准入评审通过后向属地乡镇（含管委会，下同）按照每亩10万元（总额不低于5万元）标准办理履约银行保函，达产达标后予以退还。企业办理的各类审批手续，业主名称必须与准入评审意见、销售合同一致，且主导产业不得变更。确需变更的，严格把关企业股权变更行为。

（5）产业链配套、高新技术、高附加值及大学生创业项目、科技孵化器毕业企业或安置项目，可优先入园。

6.入园企业审核。

建设方案已通过审批的小微园，允许面向符合主导产业及其配套产业企业进行预定登记，未取得商品房预售许可证，不得向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用。

准入评审流程为：企业申请（预定登记）-属地乡镇初审-县小微园部门联席审核-签定三方合同、办理履约保函-开具准入评审意见-申购厂房、办理入园手续。

带安置或政府回购项目的，由属地乡镇按协商确定的方案进行处置。

三、小微园产出效益管理

7.实施“亩均论英雄”。坚持以“亩均论英雄”为导向，入园2年以上的企业一律纳入“亩均论英雄”综合评价（擅自转让或转租的企业评价指标一律不予核减），按评价结果实施资源要素差别化政策。

8.实施履约管理。小微园开发建设主体必须与园区所在地乡镇签订《工业用地项目投资合同》、与县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》（温资规〔2020〕122号），按宗地挂牌成交价款10%标准（不低于10万元/亩）办理银行履约保函，并报县小微园办备案。

入园企业与开发建设主体签订的销售合同中须明确严禁对楼层进行结构性分层及小微园各项管理规定等。

9.建立三方监管制度。拟入园企业应与属地乡镇、开发单位签订《企业入园管理合同》（市小微企业园工作联席会议办公室制定的企业入园管理合同<模板>），明确三方的权利义务。

10.严格落实退出机制。严格落实“一企一水电表号”，对入园企业实行效益综合评价。对连续3年被评为D类的入园企业或达不到入园标准、不履行投资协议或不能兑现承诺的，按照《企业入园管理合同》约定予以清退。属地乡镇要加强日常监管，发现随意变更项目产业、违规转租转让等行为的，要求相关企业立即整改，整改不到位的，要求限期退出小微园。

四、加强小微园销售和租赁管理

11.限地价。产权开发式的小微园土地出让采用“限地价、竞无偿移交厂房面积”的方式，即在出让过程中，当土地竞价溢价率达到一定比例时（最高不超过50%），则竞无偿移交政府的小微园厂房面积，移交面积多者中标。移交政府的厂房，产权归政府所有，在总平设计图中，须明确赠送面积具体位置。参照“标准地”的控制指标，在土地出让公告及出让合同中予以明确设定。

12.限房价。本着“保本微利”和“降低小微企业用地成本”的原则，确定销售价格。厂房出售均价（备案价，不包括无偿移交政府和自持部分厂房）原则上不得超过2900元/平方米，销售最高价不得超过销售均价30%，可根据物价上涨指数适当调控；非生产性用房销售价格按毛利率10%计算售价（第三方机构评估）。定价方案报县小微园办备案。

13.销售模式。产权开发的小微园（含存量用地开发建设的小微园，下同）参照商品房模式进行公开销售，参照房地产政策进行预售。并将已备案的销售合同示范文本、分割方案、“一房一价”方案报县小微园办备案，按入园企业准入流程办理入园手续。若符合入园条件的企业厂房需求超过可售房源的，由县经信局、属地乡镇组织公开摇号方式销售。已经认购但放弃的，其房源转为公开销售。

1.限转让。入园企业购得厂房后必须自用，未经批准不得转让，开发建设主体在销售时应在合同中与购买人约定。如因企业发展壮大需要外迁或经营不善需转让产权的，属地政府按原销售价享有优先回购权；如属地政府放弃回购，须经县经信部门批准审查后方可转让，受让方应符合小微园入园相应标准。非生产性用房与生产厂房不得分开转让、抵押。

15.限自持。社会投资主体开发建设的小微园，开发建设主体自持建筑面积比例不得少于总建筑面积的20%且不可销售和转让，并只允许办理一本不动产权证，自持年限与土地使用年限相同。自持厂房相对集中成片，原则上以幢为单位，面积不足一幢的则以层为单位，在确定小微园总平面图时，对自持部分予以明确。

16.限出租。购置小微园厂房及非生产性用房，原则上不得用于出租，入驻企业各项指标已达到准入目标值且尚有富余厂房的，可按程序出租给同行业或产业链相关联企业。租赁最高价不得超过每月25元/平方米，厂房一次性出租合同期限不得高于5年，租金支付周期不超过一年，承租入园企业须经项目属地乡镇初审、报县小微园办审核后方可入驻。租赁双方须到属地乡镇办理出租登记备案，承租企业按入园企业标准提供履约保函并签订《企业入园管理合同》和安全生产责任书。

17.限面积。国有公司开发建设或代建、龙头企业牵头开发建设、产权式开发建设等三种模式建设的小微园，分割出售给单个企业的厂房面积（包括出租和出售）控制在500-5000平方米，对亩均税收达到30万元以上、纳税总额在200万元以上的优质企业购置厂房限制面积放宽至1.5万㎡。

五、加强小微园建设保障与运营管理

18.推行专业化运营管理模式。鼓励建立所有权与经营权相分离的经营管理模式，培育专业运营管理机构。开发建设主体须在建设方案中明确运营管理机构职能设置及人员配备设置情况，在取得预售证前须按相关规定确定前期物业服务企业，在一半以上建筑面积的企业入驻交付使用后，牵头召开业主大会成立业主委员会，选聘物业服务企业，并引导建立园区企业安全生产自治管理机构。

19.建立小微园物业维修资金和保修金制度。物业维修资金缴纳标准，按12元/平方米缴存；质量保修金缴纳标准，按6元/平方米缴存。开发建设主体自持部分同样按此标准缴纳。

20.加强非公党建。开展小微园党建“六个一”建设，建立党建联席会议制度，强化小微园非公党建工作。

六、加强监管，严格安全环保管理

21.部门联动，加强监管。各相关部门、属地乡镇（或建设平台）要按照职责分工，密切协作配合，加强小微园监管。属地乡镇应严格履行主体责任，落实小微企业园建设管理工作，重视发挥党建引领发展作用，督促建设单位、运营管理机构等落实小微企业园党建 “六个一”和远教站点工作。明确小微企业园建设项目一律按工业投资项目立项，投资统一纳入工业投资统计。经信、自然资源和规划、住建、税务、生态环境、应急管理、综合行政执法、市场监管、消防救援等部门，应对园区供地保障、规划建设、厂房出租转让、企业纳税、环境保护、安全生产、违建处置、生产经营、消防等方面开展监督、管理和服务，确保园区生产生活有序运转。

县经信局（县小微园办）要落实小微园建设管理领导小组办公室职能，做好统筹协调工作，编制小微园相关政策及扶持措施。强化部门联席会议制度，加强对小微园开发建设单位审核备案、园区建设、销售、分割方案；把好准入关，制定小微企业入园标准，严格入园企业资格审查；深化“亩均论英雄”要求，加强投产达效综合评价后动态管理。规范小微企业园运营管理，提升园区规范化、专业化管理水平。协同推进小微企业园精准招商工作。

自然资源和规划部门要严格按照审查通过的小微园分割方案办理不动产登记，并严格按有关文件规定办理转让登记。

住建部门要将小微园建设、销售、物业管理等纳入行业管理范围，加强对小微园销售行为的监管巡查，会同有关部门对产权开发式小微园捂盘惜售、囤积房源、“阴阳合同”等违法违规行为加大查处力度。

税务部门要加强税务监管，依法查处在小微园开发、销售过程中的偷税、漏税等行为。

生态环境部门要按有关规定落实小微园建设和拟入园企业准入评审环节的指导服务，要指导入驻企业落实各项污染防治措施和环境管理要求，加强对入驻企业的环境监管，督促企业落实环境保护主体责任，对环境违法行为依法予以查处。

应急、消防等负有安全生产监管职责部门要依职责加强对入驻企业安全生产、消防安全监管巡查，督促企业落实安全生产、消防安全主体责任，及时消除安全隐患，对拒不整改安全隐患的，要依法依规予以从重处罚。

市场监管部门要对产权开发式小微园散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为加大查处力度；加强对入驻企业股权转让行为的审查，积极配合相关部门核查入园企业信息。同时要加强价格监管，依法查处在小微园开发、销售过程中的价格欺诈、哄抬房价等违规行为；严查园内企业无照经营行为。

发改部门（信用办）要负责管理信用信息共享系统，征集、发布和管理信用信息，提供信用信息服务。主动配合相关主管部门做好小微园开发建设主体、入园企业遵守小微园管理规定情况的信用信息纳入平台。

属地乡镇（管委会）要加强监管巡查力度，组织相关职能部门定期组织入园企业大清查，开展部门联合执法，加强对园区违章搭建行为的查处力度，清退不合规入园企业，依法处置运营单位和入园企业违规行为，杜绝“四无”企业入园，避免造成低端平移和二次“低散乱”集聚。开展对小微园及入园企业安全生产、消防安全、环保日常巡查，发现问题及时处置。加强对出租、转租等行为巡查监管力度。

七、加大小微园及入园企业政策扶持力度

22.允许产权分割。生产性用房最小分割面积500平方米（含500平方米）以上，在符合消防、安全、环保等相关要求的前提下，可按设计布局按户分割；不相邻的一楼厂房及非生产性用房产权在与该企业其他厂房产权捆绑处置的前提下，可按“户（套）”分割、独立办证、捆绑销售，不得单独销售，且不得单独转让、抵押。

已完工的厂房通过规划、消防等专项验收及通水、通电后，可分期组织竣工验收，物业管理用房等公共配套设施应在第一期竣工验收的范围内。

23.落实运营奖励。获得市级小微园绩效评价A档、B档的分别给予申报单位20万元、10万元奖励。首次评定为五星、四星、三星级小微企业园的，分别给予运营管理机构100万元、50万元、30万奖励。同时获得绩效评价（A、B档）和星级评定（三、四、五星级）的，按就高不就低原则奖励。完成小微企业园数字化建设并达到《数字化小微企业园建设运营通用要求》规范级要求的，给予运营管理机构30万元补助。奖励资金只能用于园区建设及运营管理，无配套和物业管理的园区不予奖励。

24.做好降本减负。小微园建设项目，予以减免城市市政基础设施配套费；小微企业园建成运营3年内,如符合政策规定,享受差别化城镇土地使用税减免优惠政策；入园企业办理各种证照应缴纳的各种规费，按上级现行政策最低标准收取。

25.强化技改补助。对于入园企业，技术改造项目经备案或核准后，其设备更新或新购置投资额达200万元（不含税）以上，其中科技型中小企业、高新技术企业新购置生产设备金额大于50万元（不含税），可享受我县技改专项资金补助政策。

八、附则

以上规范小微园建设用地出让、销售管理的限制性规定，在土地出让须知中予以明确，并通过土地出让合同和项目管理合同予以约定，付诸实施。

本意见自公布之日后三个月实行，原有政策规定与本意见不一致的，以本次修改为准。本意见相应配套文件由工业强县领导小组负责制定。原若干意见试行期自2021年1月1日起实行（试行两年）。