

# 武义县人民政府办公室文件

武政办〔2021〕45号

---

## 武义县人民政府办公室关于印发武义县关于 加强小微企业园建设管理促进经济转型升级的意见

各镇人民政府、街道办事处、联盟，县政府各部门：

《武义县关于加强小微企业园建设管理促进经济转型升级的意见》已经县十六届政府第75次常务会议审议通过，现予印发，请认真贯彻执行。

武义县人民政府办公室

2021年7月8日

# 武义县关于加强小微企业园 建设管理促进经济转型升级的意见

为进一步加大小微企业园建设力度，推进产业集聚发展，根据中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅《关于加快小微企业园区高质量发展的实施意见》（浙委办发〔2018〕59号）精神，结合我县实际，现就进一步推进小微企业园高质量发展提出如下实施意见。

## 一、总体要求

以工业强县发展战略为总纲，以转型升级为方向，夯实振兴实体经济基础，坚持高起点规划设计、高标准推进建设、高质量集聚项目、高效能管理服务，全面提升小微企业园发展质量和水平，加快小微企业园的建设，推动企业入园集聚转型发展，为中小微企业创业创新开辟新空间、营造好环境。

## 二、加强统筹规划

**1. 明确发展定位。**坚持准公共属性，按照“生产、生活、生态”融合理念，将小微企业园打造成为小微企业集聚、规范、创新、绿色、安全发展的特色化基础平台，推动小微企业转型升级和集群化发展的重要承载地，展示“腾笼换鸟、凤凰涅槃”实践成果的重要窗口，形成与高能级战略平台、高质量骨干平台互为支撑的协同发展格局。

**2. 强化规划管控。**按照“布局科学、规模合理、产业协同、分步推进”的原则，结合产业要求和国土空间规划调整，以“区中园、园中园、镇中园”等形式规划建设小微企业园。鼓励规划建设配套高端制造的小微园和培育新兴产业为主的小微园；鼓励规划建设支持创业就业、承接产业转移为主的小微企业园；鼓励规划建设重点细分行业小微园。结合“低散乱”整治和全域土地综合整治，推进乡镇工业园区、村级工业集聚点改造升级，引导和推动小微企业入园集聚发展。在产业发展规划中要确保新增和新开工的小微企业园以生产制造业园为主，其他小微园占比在20%以内。开发区、各镇街、联盟要围绕各自特色产业，明确规划布点和目标任务。

**3. 发挥政府投资主导作用。**统筹引导国有资本和民间资本投资开发建设小微企业园，国有资本应侧重于投资建设以制造业标准厂房和科创孵化类为主的小微企业园，提供低成本发展空间；民间资本可以租售结合方式投资开发，有条件的可以国有资本参股投资，持有部分厂房用于调节平抑租售价格。鼓励镇街、联盟、村集体经济组织抱团出资参与小微企业园建设。

项目开发业主执行预售的必须具有房地产开发经营管理资质，参照《城市商品房预售管理办法》和省、市有关商品房预售条件执行。

**4. 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，加强园区总体设计，明确功能布局、建筑规模、厂房结构、配套设施等内容，合理规划生产、展示、仓储、物流、办公、住宿、停车等功能区块。不得建造成套住宅、专家楼、宾馆和培训中心等非生产性配套设施。鼓励建设消防站。

### **三、明确建设要求和流程**

#### **（一）基本要求。**

**1. 园区规模。**新建生产制造类小微园用地面积原则上不得少于 100 亩或建筑面积不低于 10 万 m<sup>2</sup>，入驻企业总数不少于 10 家。

**2. 控制指标。**小微园用地应符合控规要求，容积率一般应达到 2.5 以上，建筑密度一般不低于 35%，厂房层级应达到 4 层以上（装备制造等对厂房有特殊要求的在项目建设方案中需予以明确），且园区道路、电力、通信、供气、给排水等基础配套设施齐全。并按集中配套设施占地面积在总用地面积 7%以内，建筑面积在总建筑面积 30%以内的标准建设配套完善职工宿舍、食堂、办公场所等生产生活服务设施。小微企业园在建设完工后，两年内每 10 亩用地需培育完成 1 家以上规上企业。

**3. 确保质量。**厂房结构设计必须符合消防安全等相关规定，满足企业生产经营需要。工程建设必须严格按照设计方案要求实施，确保工程质量。道路、电力、通讯、给排水及污水处理等基

基础设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用，确保通过环保“三同时”验收。

**4. 规范运营管理。**探索所有权与经营权相分离的经营管理模式，推动建立产权清晰、职责明确、具有独立法人资格的小微企业园运营机构（物业管理公司），完善各项管理服务制度。小微企业园项目开发业主必须按约定负责保障和维护项目内配套设施，满足入驻企业所需条件，对项目园区实施统一的物业管理。依法加强对入园企业安全生产、环境保护、产品质量、节能降耗等方面的日常监管。小微企业园投入使用后，应按规定定期将运营情况及有关重大事项报县转升办。

**5. 提供配套服务。**小微企业园项目应当针对小微企业的创业创新需求，集聚各类服务资源，开展资本、人才、技术、管理、市场、政策、信息化等方面有效服务。

**6. 设置价格和运营要求。**小微园开发建设应按照“保本微利”的原则，以限地价、限房价、限转让、限自持等方式实施有效管控。在土地出让时，将出售和出租最高价格、最小自持比例作为《地块特别约定》进行地块出让。开发商要承担园区的运营和物业管理责任，建立各小微园物业专项维修资金和物业保修金，保障公共设施的正常使用、维修。

## **（二）审批和监管。**

**1. 依法依规高效审批。**按照“最多跑一次”改革要求，优化审

批流程、减少审批环节、推进代办审批、实行限时督办、提高审批效率

**2. 制订项目建设方案。**项目开发业主应制定项目建设方案，方案要综合考虑园区定位、企业规模和行业特点等因素，加强小微企业园总体设计，明确小微企业园（标准厂房、工业地产）建设选址、功能布局、建筑规模、容积率、厂房结构、建筑特色和风格、主导产业选择、招商方案（含销售和出租的最高价格等）、投资模式（联合开发模式的，须写明投资比例、分摊方法）、细化的分割销售方案（含设置可供分割销售的最小单元）和建设进度要求等内容。同时明确环保设施、研发平台等公共配套设施，生产生活服务设施是否对本小微企业园外企业提供服务等。项目建设方案中应注明非生产性配套设施最小自持比例，并对今后的物业管理要有约定方案。

**3. 项目建设方案审核。**项目开发业主制订的小微企业园建设方案，按属地原则，经开发区、所在镇街、联盟初审后，报县领导小组复审，再提交县长办公会议讨论决定。县发改、消防、环保、建设规划、自然资源和规划等部门根据审核确定的建设方案办理相关手续。

**4. 入园企业审核。**开发区、各镇街、联盟需制定入园企业准入方案，报县转升办审核通过后实施。小微企业园项目开发业主及运营机构不得将未经审核或审核未通过的企业入驻。租入企业不得自行转租，确需退出的，先由出租方收回后，再向符合条件

的小微企业出租。入园企业需承诺在厂房交付后两年内达产，属产业链必须环节，但附加值较低的企业，可限制在入园企业总数5%之内，允许3年内达产，达产的亩产税收需在20万元/亩以上，亩产税收达不到20万元/亩的，不得转让，资源要素配置按D类执行。

开发区、各镇街、联盟要严把项目质量，并做好高效便捷的服务。要严把企业入园关，制定入驻企业审核规定，准入条件，依法严格审查能耗、安全生产、环境保护、质量等事项。入园企业必须依法登记注册、合法经营、依法纳税，必须符合产业政策导向和节能、环境保护、安全等有关要求，必须具备法定的生产经营许可资质或依法通过审核审批。鼓励低消耗、低排放、高附加值、高成长性项目和“专精特新”、科技型、创新型中小微企业入园，鼓励同行业企业、产业链上下游配套企业入园集聚发展。严禁违法违规及“低小散”“脏乱差”企业（作坊）入园。

鼓励为入园企业提供商务办公、金融服务、技术开发、产品检测认证、法律、信息咨询、教育培训、仓储物流、政策性融资担保等公共服务机构入驻。

#### **四、加强园区产权管理**

**（一）采用租售模式。**鼓励小微企业园通过租赁方式经营。采取工业地产模式开发建设的小微园项目可根据项目建设方案等，按照土地出让合同约定进行不动产分割登记和转让（预售、

销售)。产权销售及不动产权属登记参照房地产管理模式办理。采取工业地产模式开发建设的小微园项目须自持 20%计容建筑面积，其余 80%计容建筑面积可分阶段出售。按总建筑面积计算，首期出售比例为 20%，其中首期购地企业总亩均税收达到 20 万元/亩或小微园总亩均税收达到 15 万元/亩后，允许再出售到 30%，小微园总亩均税收达到 20 万元/亩后，允许剩余的 30%可销售部分予以出售。销售方案列入土地出让时的《地块特别约定》。

**(二) 明确分割标准。**在公共部位明确、满足房屋独立使用及消防安全疏散等安全条件下，生产性用房可按具备独立使用价值的幢、层、竖向单元为基本单元进行产权分割，单个入园（包括出租和出售）企业建筑面积不得少于 500 平方米。

**(三) 明确自持标准。**社会投资主体开发建设的小微园，鼓励开发主体自持，在《项目投资管理合同》中明确自持比例、自持年限等，开发主体自持比例不低于 20%，且不可销售和转让。食堂、宿舍、办公楼等配套设施原则上由开发主体自持，自持年限与用地年限相同。对宿舍、办公楼确须予以出售的，需在项目建设方案中先行明确出售相应比例，宿舍、办公楼最小分割销售单元为套（间），必须与生产性用房捆绑销售，不得单独销售，且在不动产权证附栏注明“不得单独转让、抵押”。项目用地内非生产性用房、公共配套设施（道路、绿化、配电、消控、门卫、快递等）用地及建筑物产权不予分割登记，作为小微园内各产权人的共同共有部分。



**（四）规范转让行为。**利用存量用地、闲置用地或低效用地建设小微园的，不得分割转让和销售，只能用于自持和出租经营。需实施分割转让或销售的，先由政府收回，重新进行公开出让。入园企业按照购置合同购得小微园厂房，并按合同约定使用。如因企业发展壮大需外迁或经营不善需转让产权的，需按照购置合同约定进行规范转让，受让方应符合小微园入园相应标准。属地政府和建设管理方享有优先回购权。

## **五、加强园区激励引导**

**（一）加大小微企业园创牌奖励。**对首次获评五星级、四星级、三星级小微企业园的分别给予 100 万元、50 万元、20 万元的一次性奖励，对提档升级的给予两档之间差额奖励。以上奖励按就高标准予以奖励，在不同年份获得的，对进档升级的给予两档之间差额奖励。对首次获评省级数字化示范小微企业园的给予 30 万元的一次性奖励。

**（二）强化建设用地保障。**在符合小微企业园发展规划的前提下，要统筹新增建设用地和存量用地保障小微企业园建设。利用亩均效益综合评价机制，引导利用存量低效用地和厂房改造建设小微园，涉及周边农用地和未利用地的，优先安排新增建设用地计划进行整体开发。

**（三）加强金融等要素保障。**把小微企业园列入实施“融资畅通工程”的重点服务对象，运用央行再贷款再贴现等货币政策工具加大定向支持。开展小微企业园入园企业“首贷户拓展行动”，持

续加大入园小微企业融资覆盖面。符合条件的小微企业园开发建设贷款可按照重点工业项目或基础设施建设项目进行授信管理。政策性担保机构对园内企业实行费率优惠，并降低或取消反担保要求。加强用电服务保障，发改部门要推进制造业小微企业园入园企业以园区为单位抱团参与电力市场直接交易。降低入园企业用电成本；供电企业要降低园区用电接入一次性投入成本和综合用能成本，努力打造电力+小微企业园样本工程。

**（四）加强公共服务保障。**把小微企业园纳入“三服务”重点对象，“优先为小微企业园提供服务。加大政府购买服务的力度，创新券、服务券优先向小微企业园和入园企业发放。支持小微企业园建设公共服务平台、积极推进企业服务综合平台（企业码），金融服务、检验检测、研发设计、安全生产、物流仓储、电商直播等各类公共服务机构入驻，为入园企业提供金融、技术、产品检测认证、法律、信息咨询、教育培训、仓储物流快递等专业化全方位服务。推进产业创新服务综合体、工业设计中心、人力资源产业园、电商园与小微企业园对接联动，实现资源共享，破解小微企业在技术创新、人才招引、供应链方面的难题。

## **六、保障措施**

县工业转型升级领导小组负责统筹全县小微企业园建设管理工作，研究协调重大问题。领导小组办公室负责统筹协调、督查落实等具体工作。县有关部门要按照职责分工，完善政策措施，

加强协作配合。开发区、各镇街、联盟要切实履行属地管理职责，建立相应工作机制。

本意见自 2021 年 8 月 8 日起施行。（具体实施日期自公布之日起 30 天后）

---

武义县人民政府办公室

2021年7月8日印发

---