温州市小微企业园建设管理办法

（征求意见稿）

第一章  总  则

**第一条** 为深入贯彻落实《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高质量发展的实施意见》（浙委办发〔2018〕59号）《关于温州市“百园万企”小微企业园示范引领工程的实施意见》（温委办发〔2019〕28号）等文件精神，加快推进我市小微企业园建设步伐，加强小微企业园规范管理，进一步提升小微企业园质效水平，优化小微企业发展环境，促进工业经济高质量发展，特制定本管理办法。

**第二条** 本办法所指小微企业园，是由项目所在地政府（管委会）统一规划，各类主体开发建设，集聚效应明显，产业定位明确，配套设施齐全，运营管理规范，生产生活服务健全，企业入园成本合理，为小微企业创业创新和成长壮大提供生产经营场所，具有准公共属性的小微企业综合发展平台。

**第三条** 小微企业园需经县（市、区）、市、省三级职能部门审核确认，并在省小微企业园信息管理系统登记备案。小微企业园应具备以下基本条件：

（一）符合相关建设规划，统一开发建设或改造提升，有必要的公共配套设施。

（二）有明确的运营管理机构或园区管委会，承担园区统一管理和提供公共服务。

（三）生产制造类园区占地面积20亩以上或建筑面积2万平方米以上，生产性服务类等园区建筑面积一般在1万平方米以上。

（四）有明确的企业入园条件，主导产业特色明显，生产制造类园区入驻企业不少于10家，生产性服务类等园区入驻企业不少于20家。

第二章  入园管理

**第四条** 各地要围绕“五集五度”要求，科学制定小微企业入园标准，合理确定相关控制执行指标，纳入土地出让条件。生产制造类小微企业园参照“标准地”制度管理，项目投资强度、亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值等要参照《温州市“标准地”控制性指标》相关要求设定。科创类小微企业园要突出产业领域、研发投入、知识产权及人才数量、层次等要求标准。属地政府要前移准入关，根据园区《项目管理合同》和入园标准，制定入园评分体系，负责入园企业信息征集，建立小微企业入园需求申请信息库，对报名拟入园企业进行资格审查和评分，按产业布局规划向拟招商小微企业园推荐，择优入园。

**第五条** 入园企业应符合园区主导产业要求，优先安排低能耗、低排放、高附加值、高成长性项目和“专精特新”、科技型、创新型的小微企业入园，鼓励产业链上下游配套企业入园发展。各园区主导产业入驻企业数和厂房建筑面积均须达到70%以上。

**第六条** 各地要本着“保本微利”和“降低小微企业用地成本”的原则，严格小微企业园工程质量、销售与入园管控，并严格实施“四限”规定（限房价、限自持、限面积、限转让）。

（一）全市小微企业园销售均价不得超过3100元/平方米，最高价格不得超过销售均价1000元/平方米，租赁最高价格不得超过每月25元/平方米。允许建有地下室的小微企业园厂房销售价格根据成本核算，通过“一事一议”方式予以适当提高，具体由县（市、区）人民政府、产业集聚区管委会研究确定。

（二）开发主体自持部分（自持比例不低于20%）不得销售和转让，且不得强制租赁、捆绑租赁（变相销售）给入园企业。实行租赁时，合同一般3至５年一签，租金每年结算一次。

（三）单个入园（包括租赁和购置）企业面积一般最小不得低于500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1.5万平方米。

（四）小微企业园工程建设方案由住建部门备案，实行全程监管，工程竣工验收合格后方可交付使用。

**第七条** 入园企业取得小微企业园厂房产权或租赁使用权后，未经批准不得转让、出租。

（一）对确因经营不善或其他原因需要转让的，按不高于市场评估价由属地政府按协议约定优先回购，属地政府放弃回购的，受让企业须符合入园条件，方可转让。

（二）入园企业空置厂房确需出租的，须先向园区属地政府备案，出租最高价格不得超过指导价格的10%，承租企业须符合入园条件，经属地政府审查批准并签订入园管理合同，再报市场监管部门办理注册登记手续。

**第八条**   属地政府每季度对园区入驻企业巡查一次，一年一次综合评定，对违反安全生产和不合规企业进行定期排查、整改、清退，杜绝“四无”企业入园。住建、市场监管、税务、公安等职能部门要加强小微企业园销售价格监督管理，严厉打击违规销售（租赁）、“阴阳合同”、哄抬价格、逃漏税等违法犯罪行为。

第三章  运营管理

**第九条** 各地要建立小微企业园规范化管理运行机制，小微企业园开发单位须负责组建园区管理单位(机构)或公开选聘专业化运营管理机构对园区实行统一管理。100亩以上小微企业园要建立或引进专业化运营管理机构，100亩以下小微企业园要实行统一物业管理。

（一）小微企业园开发单位在园区项目竣工时，同步组建或公开招聘园区专业化运营管理机构，并按非住宅用房的规定标准配置物业管理用房。

（二）园区专业化运营管理机构要对入园企业加强管理，建立入园企业名册，负责向省、市小微企业园信息管理平台定期报送园区及企业运营信息，并对入园企业安全生产、环境保护进行日常监管，定期将运营情况及有关重大事项报所在县（市、区）小微企业园工作联席会议办公室。

（三）园区专业化运营管理机构要逐步推行数字化园区改造，围绕园区主要出入口、通道和重点部位，按照接口标准统一、平台汇聚规范、数据互通共享原则，建设智能安防设施，开发“园区大脑”智慧系统 ，实时采集园区人流、物流、能耗、环保、产能、税收、消防和安全生产等相关数据，为入园企业智能化改造、数字化转型提供服务。

（四）园区专业化运营管理机构要为入园企业提供财务代理、人才培训、融资担保、知识产权、研发设计、安全生产、检验检测等第三方服务。

**第十条** 加大专业化运营管理机构培育力度，支持连锁运营，符合条件的专业化运营管理机构可申报省级、国家级中小企业公共服务示范平台。

（一）属地政府要定期对园区专业化运营管理机构进行培训，培训经费纳入属地政府财政预算。

（二）属地政府每年组织一次园区专业化运营管理机构运营管理情况评比，对优秀运营管理机构给予一定的资金奖励。

（三）属地政府对完成园区数字化改造，通过验收达到数字化园区标准的，适当给予资金补助，用以园区公共平台建设、共性技术开发等。

（四）属地政府支持园区专业化运营管理机构牵头或参与产业创新服务综合体建设。

**第十一条** 中小企业公共服务平台要向小微企业园延伸，与园区专业化运营管理机构对接合作，为入园企业提供审批代办、政策法律咨询、创业辅导、项目路演、人才招聘、展览展示等公共服务，实现小微企业园综合配套服务全覆盖。

第四章 绩效评价

**第十二条** 各地要建立入园企业综合评价机制，把入园投产一年以上的企业全部纳入“亩均论英雄”综合评价，实施要素供给差别化政策，倒逼入园企业加大研发投入、更新设备、创新产品、节能减排和安全生产。

**第十三条**   各地要参照《温州市小微企业园绩效评价实施方案（试行）》有关规定，将审核认定的小微企业园纳入绩效评价范围，每年开展一次小微企业园绩效评价和星级评定。科创类、电商类小微企业园由科技、商务部门参照省、市小微企业园绩效评价有关文件要求另行制定绩效评价办法。

**第十四条** 各地要将绩效评价结果与扶持政策挂钩，并把小微企业园绩效和星级评定情况纳入党政领导干部考核内容。

（一）优先推荐四星、五星级小微企业园申报国家级小型微型企业创业创新示范基地、中小企业公共服务示范平台、科技企业孵化器等各类国家级平台。

（二）创新券和小微企业服务券应在三星级及以上小微企业园内优先实施。

（三）绩效评价首次被评为A档的小微企业园专业化运营管理机构给予10万元专项奖励；对入园后“小升规”的工业企业或培育成高新技术企业的工业企业，在原有奖励基础上，另行奖励5万元；园区每新增1家“小升规”或高新技术企业给予园区专业化运营管理机构3万元奖励。

第五章 履约管理

**第十五条** 各地政府应与小微企业园开发单位签订《项目管理合同》，实施履约保证金制度，对开发建设要求、价格限制、企业入园、企业退出等违约责任进行明确约定。

（一）对《项目管理合同》履约监管责任不到位的单位和个人进行严格问责，限期整改。对拒不整改的单位和个人列入征信系统管理。

（二）审计部门要定期组织开展合同履约情况专项审计，定期向同级政府部门通报，监督整改落实。

（三）履约保证金金额由各县（市、区）政府（省级产业集聚区管委会）确定。

**第十六条** 小微企业园属地政府、专业化运营管理机构、入园企业三方共同签订小微企业入园管理合同，已入园未签订合约的须进行补签，明确入园达产要求、在园管理和退出规定，严格按合约进行管理。

**第十七条** 属地政府参照“标准地”达产验收规定，按入园合约对入园企业达产情况进行验收，对未达产的入园企业限期一年整改到位。入园企业连续3年达不到入园达产要求的，按入园合约条款承担违约责任，直至解除合约，退出小微企业园的厂房，属地政府按合同约定优先收回或回购厂房。

第六章   附则

**第十八条** 原小微企业园建设管理政策与本办法不一致的，以本办法为准，如遇上级政策有调整的，按上级有关政策执行。各地要根据本办法规定，制定具体实施细则。

**第十九条** 本办法自发文之日起实施，由市小微企业园工作联席会议办公室负责解释。