温州市“百园万企”小微企业园示范引领工程

实施意见

为贯彻落实全省小微企业园建设提升暨“低散乱”整治推进大会精神，加快推进小微企业园建设提质增效，根据《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）、《中共温州市委、温州市人民政府关于创建新时代“两个健康”先行区加快民营经济高质量发展的实施意见》（温委发〔2018〕57号）要求，特制定如下实施意见。

1.指导思想。坚持以“八八战略”为总纲，以创建新时代“两个健康”先行区为指引，按照“主导化集聚、标准化产出、综合化配套、智慧化管理、物业化运营”的要求，坚持政府引导与市场运作联动、开发建设与整治提升并举、市场需求与有效供给匹配的原则，全面实施“百园万企”小微企业园示范引领工程，实现企业集聚、产业集群、要素集约、技术集成、服务集中，为小微企业转型升级提供良好生态和重要载体，使温州成为小微企业高质量发展的全国示范。

2.工作目标。通过3年努力，全市再规划建设小微企业园100个以上，落实建设用地8000亩，建成生产及配套用房1000万平方米以上，引导1万家小微企业入园集聚发展；入园企业发展质量得到明显提升，亩均税收达20万元以上，新增“专精特新”培育企业1000家、“小升规”企业1000家、科技型中小企业1000家以上；园区管理实现“三个全覆盖”：全市100亩以上小微企业园专业化运营、非公党建、智慧化管理全覆盖，争创四星级小微企业园区5个以上，五星级小微企业园1-2个。

3.优化规划布局。各地要围绕块状经济和主导产业特点，统筹兼顾新兴产业培育和传统产业改造提升，认真谋划编制小微企业园建设规划，合理布局、适度超前。提倡采用“区中园”“园中园”模式，优先在产业集聚区、开发区、高新区、工业园区内布局小微企业园。鼓励老旧工业区（点）通过有机更新，完善配套，改造建设小微企业园。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市发改委、市经信委、市规划局）

4.创新建设模式。因地制宜，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”等模式的基础上，鼓励各地积极探索“政府主导、企业代建”、“片区企业组团开发”等模式建设小微企业园。经县（市、区）政府（功能区管委会）同意，允许城镇低效用地范围内已投产5年以上且具有一定规模（一般在100亩以上）的国有建设用地，在符合城乡规划、土地利用规划、环境功能区划、产业发展规划的前提下，拟定成片开发小微园方案（包括产业定位、投资强度、亩均产出、亩均税收），按市场评估价补缴土地出让金差价，开发建设小微企业园。项目允许按层或按幢作为最小分割单元，参照产权开发模式进行分割，且只能分割到实施主体或其成员名下（或分割转让到股东名下），有关产权按相应分割单元办理。涉及多宗土地使用权终止期不一致的，可按出让终止期最长一宗土地重新确定出让年限。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市经信委、市国土资源局、市规划局）

5.提升功能形态。小微企业园建筑功能设计应符合园区主导产业发展需求，建筑风格要尽可能体现时代特点、文化内涵和生态要求，彰显温州文化、展示温州特色，打造小微企业园3.0版。鼓励开发利用小微企业园地下空间，新增小微企业园地下空间不办理产权登记的，可不收出让金。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。要根据规划要求和产业特点，科学合理设定小微企业园容积率，除有特殊需求外，小微企业园容积率一般不得低于2.0。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市规划局、市国土资源局、市经信委）

6.完善配套化设施。新建小微企业园要集中配套一定比例的职工宿舍、食堂、文娱等生活服务设施，引进研发设计、仓储物流、检验检测、财务代理、人才培训、融资担保、知识产权等生产性服务机构，原则上非生产性用房建筑面积占总建筑面积的10%-25%。公共服务配套规划不到位的在建小微企业园，要根据要求调整规划建设方案。已竣工投产100亩以上无公配设施的小微企业园，要加大改造提升力度，增加必备的公配设施。园区周边要规划建设教育、卫生医疗、休闲娱乐等公共大配套。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市规划局）

7.推行专业化管理。推行小微园区专业化运营管理，全市100亩以上的小微园都应建立或引入物业管理等专业化运营机构，建立规范化的管理运行机制，实现专业化运营管理全覆盖。加大专业化运营机构培育力度，三年培育专业化运营机构10家以上。支持在市外开发建设小微园的企业回温设立运营管理总部。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市住建委、市经信委）

8.推进数字化建设。加快推进园区光纤、4G、窄带物联网等智慧园区基础网络建设；鼓励有条件的园区，打造集物流人流、消防安防、环保节能、企业综合评价、供应链金融等功能为一体的智慧管理服务平台；推动企业应用ERP、SCM、PLM、MES等信息化技术，提升园区企业的数字化水平。水、电、气等市政公用部门要开放数据端口，支持物联网在线采集，实现园区及企业大数据共享。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市经信委）

9.严格入园“五度”标准。各地要围绕“科技高度、投资强度、税收贡献度、两化融合度、员工文化程度”等要求，优先引导科技型、成长型、特色型、环保型等小微企业入园，园区主导产业生产性用房建筑面积必须达到70%以上。实施企业入园合同管理，由小微企业园属地乡镇（街道）、开发建设单位、入园企业三方共同签订入园合同，明确入园达产要求，实行履约管理。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市经信委、市科技局、市国土资源局、市环保局、市税务局）

10.规范销售准入管理。各地严格落实“四限”（限房价、限地价、限面积、限自持）政策，取消产权开发小微企业园“公开摇号”销售规定。要前移准入关，根据“五度”要求制定入园管理评分体系，对报名拟入园企业进行资格审查和评分，择优入园。对亩均税收达到30万以上、纳税总额在200万以上的优质企业购置厂房限制面积放宽至2万㎡。要严格小微企业园价格监督管理，严厉打击违规销售、“阴阳合同”、哄抬价格、逃漏税等违法犯罪行为。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市发改委〈物价局〉、市经信委、市科技局、市公安局、市国土资源局、市住建委、市环保局、市税务局）

11.支持企业发展壮大。大力实施入园企业培育提质行动，引导入园企业“小升规、规改股、股上市”，培育一批“专精特新”和隐形冠军企业。加大金融和财政支持力度，鼓励入园企业加强技改，推广应用先进工艺技术和装备，开展“机联网”“厂联网”建设，提高智能制造水平。加快中小企业公共服务平台向小微企业园延伸，实现小微企业园服务全覆盖。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市经信委、市科技局、市金融办）

12.实施“亩均论英雄”。建立入园企业综合评价机制，以入园企业上一年度亩均销售产值、亩均税收、单位能耗销售产值等指标对入园企业实施评价，落实要素供给差别化政策，倒逼入园企业更新设备、创新产品、节能减排和安全生产。开展小微企业园绩效评价和星级评定，评定结果与扶持政策挂钩。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市经信委、市国土资源局、市环保局、市统计局、市税务局）

13.建立退出机制。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、转租。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进行回购，属地政府放弃回购的，须经属地政府同意后方可转让。各地要定期组织入园企业大清查，清退不合规入园企业，处罚违规运营单位和入园企业，杜绝“四无”企业入园，避免造成低端平移和二次“低散乱”集聚。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市经信委、市国土资源局、市环保局、市公安消防局）

14.加强用地保障。各地政府要落实主体责任，把小微企业园建设用地纳入年度供地计划，予以重点保障。小微企业园建设项目原则上一次性供地，并在土地出让公告中予以明确建设工期一般不超过2年。加快推进存量工业用地盘活和低效用地再开发工作，组织开展“供而未用”土地清零行动。允许村二产返回地以土地使用权作价出资或入股方式开发小微企业园。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市国土资源局）

15.创新竞价方式。在原有“限地价、竞无偿移交厂房面积”的基础上，鼓励推行“限地价、限房价、竞亩均税收”的方式，竞标者在达到封顶地价（最高溢价50%），转为竞年度亩均税收，承诺缴纳年度亩均税收高者中标。园区通过竣工验收2年后，每年亩均税收须达到承诺要求；如不达标，园区开发运营企业须向属地政府支付税收差额部分违约金。如不履约的，属地政府按照项目投资合同规定追究园区开发运营企业违约责任，予以没收履约保证金。履约保证金金额按中标承诺亩均税收和起拍价差额缴纳，但总额不少于土地出让金总额的10%。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市国土资源局、市经信委、市税务局）

16.做好降本减负。对小微企业园开发建设项目实施城建基础设施配套费减免、土地增值税按现有规定从低预征、按第一档享受城镇土地使用税优惠（建成运营3年内），切实降低企业生产经营成本。小微企业园开发项目预售时，征收企业所得税，毛利率按5%计算。鼓励小微企业园优先招引优质企业，按温委发〔2018〕44号文件规定，给予小微企业园开发运营单位前3年100%，后3年50%，第7、第8年20%的环比新增地方综合贡献度的财政奖励。允许入园企业按政府指导价（建设成本）计价缴纳房产税。加大政府购买服务力度，鼓励向符合条件的入园企业发放小微企业服务券和创新券。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市经信委、市税务局、市财政局、市规划局）

17.创新融资服务。符合银行信贷准入条件下，金融机构可参照重点工业项目或基础设施建设项目对小微企业园进行授信管理，可根据注册资本金给予项目贷款。对在各县（市、区）没有分支机构的银行业机构，若提供小微企业园开发贷款的，开发方应当在该行开立预售资金专用存款账户。金融机构要加大对入园小微企业多元化、个性化金融支持力度，积极开展知识产权质押、股权质押、应收账款保理、仓单质押、承兑汇票贴现等融资；对入园企业“亩均论英雄”综合评价A类企业，可给予信用贷款。全市政策性担保公司要积极发挥担保的杠杆作用，安排专项担保额度，用于支持入园小微企业，并适当降低担保费率和反担保要求。（责任单位：市金融办、市人行、温州银监分局）

18.加强审批服务。工业小微企业园用地要实行“标准地”制度管理，合理确定相关控制执行指标，纳入土地出让条件。按照“最多跑一次”改革要求，依法办理规划建设、用地、消防、能评、环评、水土保持等手续，实行即时一并办理施工许可证等手续、一次性联合竣工验收，确保开工审批最多100天和验收总时间最多30个工作日。允许小微企业园建设项目在投资额达到25%后，可参照房地产预售政策办理预售许可证，并纳入住建部门商品房预售、销售系统管理。工业小微企业园归口工业固定资产投资项目进行审批，纳入工业投资项目统计。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市审管办、市国土资源局、市规划局、市住建委、市环保局、市公安消防局、市经信委）

19.加强非公党建。扎实开展小微企业园党建“六个一”建设（即建一个区域性的综合党组织、建一支高素质的党组织书记队伍、建一套运行高效的工作机制、建一套适销对路的服务事项、建一个“瓯江红”党群服务中心、建一个规范持续的党建公积金），不断扩大小微企业党的组织和工作有效覆盖。建立党建联席会议制度，定期研究工作，开展经常性的党组织活动，努力把党建综合体建成小微企业园两新党组织、党员和职工群众的活动场所、交流平台、教育园地、精神家园。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市委组织部）

20.强化组织领导。各地要建立小微企业园高质量发展工作联席会议制度，定期研究、统筹推进本区域“百园万企”小微企业园示范引领工程行动，协调解决重大问题。各地要切实履行属地管理职责，配强小微企业园办公室管理人员，建立相应工作机制，强化工作推进落实。各有关部门要按照职责分工，完善政策措施，加强协作配合。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市经信委）

21.严格督查考核。各地要对小微企业园建设进展情况定期开展督查，重点针对小微企业园开工进度、竣工进度、入驻进度、公共服务配套等内容进行督查，全面掌握各地“百园万企”小微企业园示范引领行动推进情况，协调解决建设过程中存在的困难和问题，促进工作落实。各地要建立相应通报制度和责任追究制度。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市考绩办、市经信委）

22.加大宣传力度。要充分发挥新闻舆论的宣传、引导和监督作用，利用各种媒体宣传手段，加大“百园万企”小微企业园示范引领工程行动宣传力度，及时推广宣传先进经验做法、典型样板，切实营造小微企业园建设的良好氛围。（责任单位：各县〈市、区〉政府、省级产业集聚区管委会，市委宣传部、市经信委）

以上规范小微企业园企业入园、用地出让、销售管理的限制性规定，各地须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，付诸实施。

本实施意见自2019年1月1日起施行，各县（市、区）政府（省级产业集聚区管委会）根据本实施意见制定实施细则。

附件：温州市“百园万企”小微企业园示范引领工程行动

计划表

附件

温州市“百园万企”小微企业园示范引领工程行动计划表（一）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 县（市、区） | 用地  （亩） | 建筑面积  （万㎡） | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | |
| 开工数  （亩） | 竣工数  （万㎡） | 开工数  （亩） | 竣工数  （万㎡） | 开工数  （亩） | 竣工数  （万㎡） |
| 温州市 | 8000 | 1000 | 2800 | 295 | 2800 | 335 | 2400 | 370 |
| 鹿城区 | 400 | 50 | 150 | 15 | 150 | 15 | 100 | 20 |
| 龙湾区 | 550 | 70 | 200 | 20 | 200 | 25 | 150 | 25 |
| 瓯海区 | 450 | 55 | 150 | 15 | 150 | 20 | 150 | 20 |
| 洞头区 | 300 | 35 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 15 |
| 乐清市 | 1350 | 170 | 500 | 50 | 450 | 60 | 400 | 60 |
| 瑞安市 | 1350 | 170 | 500 | 50 | 450 | 60 | 400 | 60 |
| 永嘉县 | 600 | 75 | 200 | 25 | 200 | 25 | 200 | 25 |
| 文成县 | 300 | 35 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 15 |
| 平阳县 | 1050 | 135 | 350 | 40 | 400 | 45 | 300 | 50 |
| 泰顺县 | 300 | 35 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 15 |
| 苍南县 | 1050 | 135 | 350 | 40 | 400 | 45 | 300 | 50 |
| 瓯江口产业集聚区 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 浙南产业集聚区 | 300 | 35 | 100 | 10 | 100 | 10 | 100 | 15 |

温州市“百园万企”小微企业园示范引领工程行动计划表（二）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 县（市、区） | 工业小微园（个） | 电商园  （个） | 科创园  （个） | 引导入园企业数（家） | 小升规企业数（家） | 专精特新培育  企业数（家） |
| 温州市 | 60 | 20 | 20 | 10000 | 1000 | 1000 |
| 鹿城区 | 3 | 3 | 1 | 550 | 50 | 50 |
| 龙湾区 | 5 | 3 | 2 | 700 | 60 | 60 |
| 瓯海区 | 4 | 3 | 1 | 650 | 60 | 60 |
| 洞头区 | 2 | 1 | 1 | 250 | 30 | 30 |
| 乐清市 | 10 | 2 | 3 | 1600 | 170 | 170 |
| 瑞安市 | 10 | 2 | 3 | 1600 | 170 | 170 |
| 永嘉县 | 5 | 1 | 2 | 800 | 90 | 90 |
| 文成县 | 2 | 1 |  | 250 | 30 | 30 |
| 平阳县 | 7 | 1 | 2 | 1200 | 110 | 110 |
| 泰顺县 | 2 | 1 |  | 250 | 30 | 30 |
| 苍南县 | 7 | 1 | 2 | 1200 | 110 | 110 |
| 瓯江口产业集聚区 | - | - | 1 | 100 | 20 | 20 |
| 浙南产业集聚区 | 3 | 1 | 2 | 850 | 70 | 70 |