

领跑者

第 35 期

中共浙江省委全面深化改革委员会办公室
浙江省最多跑一次改革办公室

2019 年 7 月 1 日

报：车俊书记、袁家军省长、郑栅洁副书记、陈金彪秘书长、
冯飞常务副省长、高兴夫副省长

编者按：规范提升小微企业园是优化营商环境的重要内容。2017 年以来，湖州市吴兴区根据当地小微企业众多的情况，借鉴“标准地”改革经验，探索小微企业园“标准房”改革，明确“产业类别、企业规模、投资强度、亩均产值、亩均税收、环保安全、企业能耗、履约退出”八条标准，形成“事前定标准、事中做监管、事后强履约、亩产论英雄”的建设管理模式，显著优化了小微企业发展环境。吴兴区以全省综合评价得分第一名的成绩入围 2019 年度浙江省小微企业园建设提升实施主体名单；2019 年全省小微企业园建设提升现场推进会在吴兴区召开。

吴兴区以“标准房”改革规范提升小微企业园

2017 年以来，吴兴区积极应对土地要素制约难题，开展小微企业园“标准房”改革，不再对固定资产投资额小于 1 亿元或用地 30 亩以下的新建项目单独供地。截至目前，该区已建成并运营“标准房”小微企业园 14 个，总用地 1959.3 亩，总建筑面积 204.9 万平方米，入驻企业 1120 余家。实施“标准房”改革后，该区小微企业园固定资产投资强度由 170.5 万元/亩提高到 280.3 万元/亩，亩均税收由 12.1 万元/亩提高到 16.3 万元/亩，新增规上企业 115 家。

一、定产业企业标准，强集聚。一是传统企业改造入园。明确童装及床上用品、砂洗印花、铝合金、喷水织机等行业的小微企业，依法批准利用现有工业用地新、改、扩、翻建多层标准厂房的，容积率提高部分不再增收地价款；新增用地符合控制性详细规划并经依法批准的，也不再收地价款。二是新兴企业优先入园。明确入园企业须符合该区“十三五”规划提出的数字经济、智能装备、节能环保、健康时尚、金属新材和现代纺织等产业导向。三是众创企业培育入园。建立创业创新小微企业培育库，重点为拥有核心技术、自主知识产权的科技型和成长性较好的小微企业提供生产经营场地、仓储物流、物业及后勤保障等综合服务。

二、定园区效益标准，提质效。突出土地利用效率导向，要

求入园项目固定资产投资强度达到 300 万元/亩以上（含房产），入园企业年产值达到 400 万元/亩以上、税收达到 30 万元/亩以上；传统制造业改造提升项目入园企业，年产值达到 300 万元/亩以上、税收达到 15 万元/亩以上。同时，兼顾社会效益和生态效益，探索设置技术、人才、品牌等“软指标”。对重点产业和重点园区专门出台激励政策，推进“小升规”和“专精特新”发展。对入园后“小升规”的工业企业，给予企业 5 万元奖励；给予园区运营管理机构 10 万元奖励。

三、定开发建设标准，重约束。一是限园区房价和地价。实行园区开发单位出售定价备案制度，规定出售均价原则上控制在成本上浮 20%以内，年租价格一般不高于售价的 10%。针对利用新增建设用地建设园区的土地出让，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园区厂房和配套用房面积，移交面积多者得。二是限园区购买和转让（出租）。要求购买方为法人单位，原则上为规上企业或承诺入园后两年内完成“小升规”的优质小微企业。同一园区房源供不应求的，通过公开摇号方式配置。企业购得（租用）厂房后原则上须自用，未经批准不得转让（转租）。配套设施与生产厂房不得分开转让。三是限自持面积和销售面积。明确产权开发式的小微企业园须按规定配置物业管理用房。开发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，自持年限与土地使用权年限一致。分割出售的厂房面积须控制在 500—5000 平方米，若单

幢面积超过 5000 平方米，则限定每家小微企业原则上最多只能购买一幢。

四、定环保安全标准，促规范。一是强化园区统一监管。对入园企业实行安全生产、环境保护、产品质量、节能降耗、证照管理、场地卫生等方面常态化监管，推动企业合法合规生产经营。二是严格环保准入门槛。禁入万元工业增加值能耗高于 0.516 吨标准煤的高耗能项目，禁入区域能评负面清单上的企业，控制污水排放量较大企业入园。三是促进安全管理规范化。要求消防安全生产预防设施、控制事故设施等安全设施必须与主体工程同步设计、施工并竣工交付使用。落实专门的消防安全管理和责任人，为企业提供安全环保、应急处置等服务。

五、定履约退出标准，严监管。一是建立开发主体保证金制度。规定园区开发单位须与属地政府签订《工业用地项目投资协议》，约定开发建设要求、厂房销售（转让）管控、企业入园、产权分割等违约责任，属地政府承担履约管理责任，开发单位缴纳履约保证金。二是建立入园企业履约退出机制。规定入园企业须与园区运营管理机构 and 属地政府签订《三方监管协议》，约定项目投资强度、亩均产值、亩均税收、履约退出等事项（入园企业购买或租赁的厂房面积按照每 1000 平方米折算成 1 亩计算）。属地政府负责对合同约定事项跟踪管理。入园企业如果达不到事先承诺要求，则按相应违约条款退出园区，属地政府享有优先回购（租）权。三是建立产权证分阶段管理制度。由属地政府牵头，

对小微企业园及入园企业竣工验收（复核），验收合格的核发相应权属证明，并注明达产复核的期限。企业投产后，在约定期限内，属地政府会同有关部门对亩均产值、亩均税收、能耗和环保标准等指标进行达产复核。通过复核后，换发不动产权证。

六、定营运服务标准，优环境。一是专业化管理。采取所有权与经营权相分离的运营管理模式，引入专业小微企业园运营管理机构。项目开发单位负责组建管理单位或公开选聘物业服务企业对园区实行统一管理，按照非住宅用房的规定标准配置物业管理用房。二是智能化升级。开展“数字园区”建设试点，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、消防和安全生产等相关数据，为入园企业智能化改造、数字化转型等提供服务。三是综合化配套。积极推进融资、财税、人才、培训等政策和服务进园区，实现“小事不出园、大事代办员”。例如，在织里童装产业园探索“供应链金融贷”，首条以宝润布行为核心企业的供应链金融覆盖 20 余家小微企业，共授信贷款 5000 万元，努力破解童装企业因无抵（质）押融资难的问题。





感谢您关注
中共浙江省委全面深化改革委员会办公室
(浙江省最多跑一次改革办公室)官方微信

让我们一起助力“最多跑一次”改革

送：省委常委。

省委全面深化改革委员会成员。

各改革专项小组。

省直属有关单位。

发：各市、县（市、区）党委、政府，改革办（跑改办）、行政服务中心。

签发人：李岩益

编辑：徐星明

中共浙江省委全面深化改革委员会办公室

2019年7月5日印发
