关于《南安市人民政府办公室关于印发 〈加强小微产业园建设管理促进经济转型

升级的实施意见〉（试行）的通知》

的政策解读

为加强我市小微产业园区的建设管理，确保小微产业园切实达到集约利用土地、引导优势产业集聚发展的作用，2021年9月2日我市修订印发了《加强小微产业园建设管理促进经济转型升级的实施意见》（试行）（下称“实施意见”）并实施。现将政策解读如下：

一、修订依据

根据《闲置土地处置办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《福建省降低实体经济企业成本厅际联席会议关于印发进一步降低成本减轻负担促进实体经济企业发展的若干意见的通知》（闽经信政法〔2018〕178号，2018年8月9日）、《福建省人民政府办公厅关于加快推进工业企业“退城入园”转型升级的指导意见》（闽政办〔2019〕52号，2019年12月23日）、《泉州市人民政府办公室关于加快工业（产业）园区标准化建设推动制造业高质量发展的通知》（泉政办〔2020〕22号，2020年7月1日）、《南安市推进工业用地节约集约利用若干措施》（南政办〔2020〕55号，2020年10月23日）和《加强小微产业园建设管理促进经济转型升级的实施意见（试行）》（南政办内传〔2019〕72号）等文件精神，重新修订《加强小微产业园建设管理促进经济转型升级的实施意见》（试行）（南政办〔2021〕40号）。

1. 修订过程

由市工信局牵头，充分征求有关单位意见，经市长办公会、市委常委会研究通过，于2021年9月2日印发了《加强小微产业园建设管理促进经济转型升级的实施意见》（试行）（南政办〔2021〕40号）。

1. 主要内容

实施意见主要包括指导思想、基本原则、工作目标、建设要求、园区管理、政策支持、保障措施和其它事项等8项内容。主要如下：

**基本原则：**集聚原则、共享原则、效率原则。

**工作目标：**力争到2022年，按照“统一规划、统一建设、统一配套、统一运营、统一管理”的基本要求，形成5-10个产业特色明显、功能配套齐全、服务管理规范的特色制造产业园，新建、改扩建工业用房100万平方米以上，工业总产值超过100亿元，培育“专精特新”或“小转规”企业100家以上。

**建设要求：**①小微产业园原则上应由建设投资主体按标准统一规划、统一建设、统一管理，不允许入驻企业自行建设。取得出让土地拟建设小微产业园的，建设投资主体原则上需具备实操经验或成功案例，并取得相应资质。②小微产业园规划建设用地规模原则上应在100亩以上，容积率原则上不低于1.4，工业地块内行政办公及生活配套设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%、建筑面积不得超过计容建筑面积的20%，建筑系数一般不低于40%，其中通用厂房项目的建筑密度应不低于30%。③小微产业园单幢建筑占地面积不少于1000平方米，生产性用房内不得设立厨房等与生产无关的场所。④小微产业园工业用地必须在3个月内办理完成规划许可、施工许可、环境评价等手续并开工建设，开工建设后必须在12个月内投产，须按规定在21个月内竣工。项目未能按期（含同意延建所另行约定日期）投产或竣工的，按土地出让合同约定处置，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1 ‰的违约金。因开工建设进度严重滞后，根据《闲置土地处置办法》认定为闲置土地的，将依法予以处置。

**园区管理：**①小微产业园实行准入机制。属地乡镇（街道、开发区）应向小微产业园建设发展联席会议办公室提交申请报告、建设投资主体的建设方案和运行方案、《项目投资建设管理合同》等相关资料。经小微产业园联席会议审查准入后，1. 属盘活利用已供存量土地的，由市自然资源局按程序报市政府批准后与土地使用权人签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》；2. 属新增用地的，由市自然资源局报市自然资源利用管理联席会议研究用地手续事宜。②小微产业园所在乡镇（街道、开发区）作为责任主体、市工信局作为监管主体，与建设投资主体签订三方《项目投资建设管理合同》。《项目投资建设管理合同》要对开发建设要求、产业定位、运营模式、自持比例、单位税收（亩均税收及每百平方米建筑面积税收）、企业入驻和退出机制、违约责任等七个方面的实质性条款进行明确约定，违约责任应明确投产后前3年有未完成约定事项的补偿机制及前3年均未完成约定事项的清算、退出机制。市工信局牵头对《项目投资建设管理合同》执行情况进行年度量化考核及政策兑现。③主导产业入驻企业占比不得低于70%，其它企业应为主导产业关联性较高的上下游产业。④拟入园企业经投资建设主体遴选后报所在乡镇（街道、开发区）、工信局审核。属地乡镇（街道、开发区）负责企业入驻后的监管，应同拟入园企业、小微产业园投资建设主体签订《企业入园管理合同》，明确三方的权利和义务，对入驻企业达不到单位产值、单位税收、能耗、投资强度、消防安全管理责任等入驻标准及有关要求的，需有明确的限期整改、中止、退出条款。入驻企业必须为已注册登记具有独立法人资格的工业企业，入驻时需将营业住所迁入驻区所在地或重新在园区所在地设立独立法人企业。

⑤小微产业园亩均税收标准不得低于《南安市推进工业用地节约集约利用若干措施》（南政办〔2020〕55号）的相关规定，用地选址于溪美、美林、柳城、霞美、省新、丰州、官桥、水头、石井、雪峰等地的，投产后的前五年地均税收原则上不低于18万元/亩（省级开发区原则上不低于20万元/亩）且每百平方米建筑面积税收不低于1万元；选址于梅山、洪濑、仑苍、诗山、康美、金淘、码头、罗东、英都、九都、乐峰、洪梅、东田等地的，投产后的前五年地均税收原则上不低于15万元/亩且每百平方米建筑面积税收不低于0.8万元。鼓励类工业项目按照上述对应标准的70%执行。

⑥对于出让合同约定可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让的，其生产性用房在不改变使用功能、土地用途且符合消防安全生产等要求的前提下，允许分幢、分层进行产权分割登记、转让、出租、抵押，产权分割以规划报建时的单元为依据；登记、转让、出租、抵押对象应当是企业法人，不得分割登记、转让、出租给自然人。生产性用房产权分割登记和转让最小单元不低于500平方米。

⑦小微产业园宿舍用房可按套为单位登记和转让给入驻企业，产权登记与生产性用房统一办理，登记在同一本不动产权证下，且不得单独分割转让。⑧投资建设主体应至少自持生产性用房总面积的15%，满足以下条件的，自持部分可转让：小微产业园量化考核前3年均达到优秀或前5年均达到良好以上，且非自持生产厂房已全部进行产权分割的。

⑨小微产业园应建设必要的企业服务中心、职工活动中心、食堂、超市等行政办公和生活配套用房，总面积不得低于非生产性用房面积的20%，并由投资建设主体整体持有，不得进行产权分割登记、销售。

⑩园区内入驻企业原则上5年内不得转让产权，向园区外企业转让产权的需按企业入驻遴选办法审批。

**政策支持：**参照各地政策，主要针对用地、园区运营、试点示范创建等方面进行扶持。

①对拟公开出让的小微产业园项目用地，出让底价以地块所在区域土地级别不可分割工业用地基准地价评估设定。。

②鼓励园区运营增产增效。对新引进符合产业发展导向、固定资产投资超过5000万元（以合同及正式发票金额为依据，不含厂房购置费用）的单家工业企业，建成投产后按照引进企业项目固定资产投资额的0.1%给予小微产业园运营机构作为前期工作经费，最高不超过50万元。入驻企业投产后营业收入统计达规模以上或当年对地方财力贡献达100万元以上的，次年起按其本级财政贡献的增量部分（市域内迁入企业的原存量部分不计入）的80%予以奖励，单家企业最长奖励期限为3年。园区总体财政贡献超过约定时（亩均税收和每百平方米建筑面积税收需同时超过约定），于达成年份的次年起，按照超过部分的本级财政贡献的80%予以奖励，期限为首年达成后连续3个年度。

③支持园区及企业示范创建。小微产业园获得国家级、省级“小微企业创业基地”“中小企业公共服务示范平台”称号的，分别给予运营主体一次性奖励30万元、20万元。入驻企业经认定成为国家级“专精特新”小巨人企业、省级“专精特新”中小企业的，分别给予一次性10万元、3万元的奖励；列入工信部制造业单项冠军企业（产品）的，一次性奖励50万元；列入工信部制造业单项培育企业或省级制造业单项冠军企业（产品）的，一次性奖励30万元。

**保障措施：**包括组织保障、要素保障、跟踪服务和督查考核、营造良好环境5个方面。