

# 兰溪市人民政府办公室文件

兰政办发〔2022〕21号

---

## 兰溪市人民政府办公室 印发《关于进一步加强小微企业园建设管理的实施意见（2022年修订）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府各部门：

《关于进一步加强小微企业园建设管理的实施意见（2022年修订）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

兰溪市人民政府办公室

2022年8月30日

（此件公开发布）

# 关于进一步加强小微企业园建设管理的实施意见 (2022年修订)

为进一步加强小微企业园建设管理，提升园区管理服务水平，全面打造升级版小微企业园，根据《关于进一步加强小微企业园建设和管理的指导意见》（浙小微园办〔2020〕6号）、《关于进一步加强小微企业园建设管理的实施意见》（金政办发〔2021〕58号）等文件精神，结合我市实际，制定如下实施意见。

## 一、明确园区目标定位

### （一）发展定位。

小微企业园是小微企业集聚、规范、创新、绿色、安全发展的特色化基础平台，新产业、新动能培育孵化基地，高质量发展的重要承载地，具有准公共属性。坚持“一园一品”“一园一业”原则，园区产业集聚度不低于70%，建设“专、精、特、新”小微企业园。市小微企业园建设领导小组办公室负责小微企业园备案认定。

### （二）主要目标。

争取到2025年，建成小微企业园22个以上，其中2022年新建成3个，2023年新建成4个，2024年新建成4个，2025年新建成4个。入园集聚小微企业600家以上，创建省级数字化示范园区2个，基本形成产业集聚、企业集中、服务集成、发展集约的小微企业园新格局。

## 二、加强园区建设规划

### （一）做好总体建设规划。

各乡镇（街道）、经济开发区、高新区要切实履行小微企业园建设主体责任，按照“布局科学、规模合理、产业协同、分步推进”原则，结合国土空间规划编制，鼓励采用“园中园”模式，在产业园区内规划建设小微企业园；鼓励利用符合条件的“三改一拆”整理土地和城镇低效用地建设小微企业园；鼓励利用旧厂区、旧厂房建设小微企业园。

### （二）优化园区设计规划。

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、停车等功能区块。

## 三、完善园区建设标准

### （一）建设规模要求。

以制造业为主的小微企业园建筑面积一般应在 2 万平方米以上；以生产性服务业为主的小微企业园建筑面积一般应在 1 万平方米以上。鼓励新建占地面积在 100 亩以上或建筑面积不少于 10 万平方米的生产制造类小微企业园。

### （二）主体建设要求。

小微企业园用地容积率一般应达到 2.0 以上，建筑密度 40%-60%，建设高度 20 米—50 米（门卫、配电及环卫等附属设施除外），绿化率 10-15%，厂房结构设计必须符合消防安全等

相关规定，并满足企业生产经营需求。按《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》，不可设置机械停车位，不可建筑物底层架空设置停车位，按要求建设地下停车场、屋顶光伏。

### （三）生产生活配套要求。

园区道路、电力、通信、供气、供热、给排水等基础配套设施齐全，集中配套一定比例的食堂、办公场所等生产生活服务设施。非生产性配套设施用地面积 $\leq$ 总用地面积的 7%，且建筑面积 $\leq$ 总建筑面积的 15%，严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。物业管理用房不小于建设工程规划许可证载明地上总建筑面积的 3%。实施雨污分流，污水入网。不能实施污水入网的，要建设污水集中处理设施。鼓励建设消防站（含微型）。

## 四、加强园区建设规范

### （一）规范项目立项审批。

小微企业园建设项目需通过市政府招商引资项目集体会审或迁扩建项目会审，相关部门联合审批立项。依法办理用地审批、规划许可、消防安全、能评、环评等手续。完成竣工验收的项目，按要求报省小微企业园工作联席会议办公室审核认定。

### （二）加强项目建设管理。

**1.签订项目管理合同。**各乡镇（街道）、经济开发区、高新区要制定小微企业园分年度建设计划，与小微企业园开发主体

签订《项目管理合同》。对开发建设要求、价格限制、租赁期限、企业入园、最低亩均产出、企业退出等进行约定，对在建和新开工小微企业园项目实行全流程清单式管理。小微企业园亩均税收要求参照《兰溪市“标准地”项目全生命周期服务管理办法》执行。

**2.制订项目建设方案。**小微企业园开发主体要制订项目建设方案，明确小微企业园区建设选址、发展目标、产业定位、功能布局、建筑规模、容积率、厂房结构、建筑特色和风格、招商方案（明确房产销售的最高价格、自持比例等）、投资模式（联合开发模式的，须明确投资比例、分摊方法）、细化的分割方案（明确可供分割的最小单元）和建设进度要求等内容。要明确环保设施、研发平台等公共配套设施，明确物业管理办法。根据《项目管理合同》约定，项目建设方案需经属地乡镇（街道）、经济开发区、高新区同意，并由属地报市小微企业园建设领导小组办公室备案。

**3.严格项目建设施工。**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础设施，应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

### （三）加强政府投资引领。

坚持以政府主导开发为主，其他市场开发为辅的多元化开发模式，加大政府对小微企业园建设的投入力度。因地制宜选

择政府主导开发、龙头企业开发、第三方专业机构开发、企业联合体建设、行业协会牵头建设、集体经济组织利用自有存量建设用地开发等模式。

## 五、加强园区管理规范

### （一）打造专业化运营机构。

各乡镇（街道）、经济开发区、高新区要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，完善各项管理服务制度。积极鼓励行业龙头企业、行业协会或市内外专业园区运营商等参与小微企业园运营管理。有条件的小微企业园可实行或纳入社区化管理。小微企业园的运营公司聘请由开发主体直接确认，并随同建设方案报市小微企业园建设领导小组办公室。

### （二）严格企业出入园机制。

入园企业应符合园区定位，属地乡镇（街道）、经济开发区、高新区会同小微企业园开发建设单位制定入园标准，并组织相关部门对入园企业进行联审遴选，遴选结果报市小微企业园建设领导小组办公室备案。小微企业园开发建设单位与入园企业签订《企业入园管理合同》，对项目投资强度、亩均效益、安全环保等进行约定。符合条件的入园企业自首次入驻或省级认定年度起设置3年的过渡期，过渡期后达不到约定的，按约退出园区。

### （三）推进数字化赋能行动。

鼓励新建小微企业园按照《数字化小微企业园建设运营通用要求-团体标准》推进园区智慧化建设，同步规划建设安防管理系统、环保监测系统、人行车行管理系统、智慧消防管理系统等智慧化管理系统。推动入园企业实施网络化、智能化、数字化改造，提升园区管理水平。按照省数字化园区建设统一接口标准，与全省小微企业园数字化管理平台实现互联互通。

#### （四）加强安全环保消防监管。

按照“部门强监管、属地管园区、园区管公建、企业负主责”的要求，应急管理、生态环境和消防安全监管等部门要加强小微企业园及入园企业的安全业务指导和日常监管；园区应按《浙江省安全生产条例》规定设置安全生产管理机构或者配备专（兼）职安全生产管理人员，对入园企业安全生产履行统一管理职责；生态环境部门要把小微企业园纳入工业固体废物统一收运体系。园区运营机构、入园企业均须按规定落实安全生产主体责任，园区属地政府落实属地安全管理职责。

#### （五）加强园区公共管理服务。

支持小微企业园建设公共服务平台，鼓励各类公共服务机构入驻，为入园企业提供商务办公、产品设计、网络营销、技术开发、产业检测认证、法律、信息咨询、教育培训、仓储物流、融资等公共服务。

#### （六）严格实施绩效评价和星级评定。

按不同类型园区实施绩效评价，新建园区可给予不超过 3

年的过渡期，评价结果分成 A、B、C、D 四档，参照亩均评价差别化管理。鼓励园区申报星级园区，分别为一至五星级，评定结果有效期为 3 年，满 3 年进行复核，实行动态管理。

## 六、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等方式经营。小微企业园可根据建设方案等，按照土地出让合同进行不动产分割登记和转让（销售）。以联合方式开发建设的小微企业园，建成后允许按约定的股份比例登记到联合体名下，或分割转让到单位股东名下。

### （二）明确分割标准。

在符合规划的情况下，允许小微企业园产权分割并办理权证。新建小微企业园，生产性用房可按幢、层、竖向单元为基本分割单元，原则上最小分割单元不少于 500 平方米。

### （三）明确自持标准。

鼓励开发主体自持，社会投资主体开发建设的小微企业园自持比例原则上不低于施工许可证上建筑总面积的 20%，食堂、宿舍、办公楼等必须由开发主体自持，自持年限与用地年限相同。对国有资本参股的小微企业园，允许国有公司按市场综合评估价的 80%收购开发主体自持部分的资产。项目用地内的公共配套设施（道路、绿化、物业管理用房、配电、消控、门卫、地下建筑等），作为小微企业园内各产权人的共同共有部分。

### （四）规范转让行为。



入园企业购置或租用的厂房和非生产性用房等设施应当自用，未经批准不得转售和处置。如因企业发展壮大需要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，受让方应符合小微企业园入园相应标准。属地享有优先回购权。

#### **（五）加强管控力度。**

本着“保本微利”原则，合理确定销售价格，原则上，小微企业园的销售均价一般应控制在 3200 元/平方米以内，最高上浮 20%。小微企业园土地出让可采用“限地价、竞无偿移交厂房面积”的方式，即：在出让过程中，当土地竞价溢价率达到一定比例时（最高不超过 50%），则竞无偿移交政府或国资公司的小微企业园厂房，移交面积多者中标。移交政府或国资公司的厂房，产权归政府或国资公司所有，移交过户产生的相关税费由开发主体承担。

### **七、加强资源要素保障**

#### **（一）建设用地保障。**

小微企业园建设原则上不新增工业用地。鼓励工业企业节地挖潜，利用旧厂区、旧厂房建设小微企业园；鼓励利用低效用地、拆改土地建设小微企业园。利用存量用地建设的小微企业园，需实施分割转让或销售的，原则上先由政府收回，重新进行公开出让。鼓励多宗存量工业用地合并进行小微企业园开发，对多宗土地之间涉及边角地、夹心地，且符合规划要求，累计面积不超过项目合并总面积的 10%，单幅地块不超过 3 亩

的，可纳入周边土地一并开发。

## （二）金融等要素保障。

积极探索购置厂房按揭贷款模式，吸引有意向的金融机构入驻小微企业园，引导金融机构针对购置厂房的入驻企业提供按揭贷款支持，首付一般不高于厂房总价的 30%，余额贷款期限一般不少于 10 年。加强用电服务保障，降低入园企业用电成本。开展小微企业园绩效评价，评价结果作为实施政策激励和资源要素差别化配置的依据。

## （三）公共服务保障。

把小微企业园纳入“三服务”重点对象，为入园企业提供企业融资、检验检测、研发设计、安全生产、快递物流、公共仓储、电商直播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。

# 八、加强园区政策扶持

## （一）园区建设运营奖励。

经省级认定的小微企业园，给予所在乡镇（街道）、开发区、高新区相应奖励，生产制造类园区占地 50 亩以下的每个奖励 100 万元；占地 50 亩（含）—100 亩（含）的每个奖励 150 万元；占地 100 亩以上的每个奖励 200 万元；生产性服务类园区奖励金额减半。统筹用于园区政策处理、企业入园搬迁补贴、配套基础设施建设、公共服务平台打造、园区运营机构引进等工作。

## （二）星级园区奖励。

对于首次认定的省三星级、四星级、五星级园区，分别给予园区运营管理机构 50 万元、100 万元、200 万元奖励，星级升格，按差额奖励。

## （三）示范园区（基地）奖励。

对首次评定的国家、省级小微企业创业创新示范园（基地），分别给予园区运营管理机构 50 万元、30 万元的奖励。对首次评定的省级数字化示范园区，一次性奖励 30 万元。

## （四）智慧园区奖励。

对实施数字化园区建设的项目，完成后按软硬件投入的 50% 给予奖励，最高不超过 100 万元。

## （五）企业培育奖励。

小微企业创业园每培育 1 家“小升规”企业，给予升规企业 10 万元奖励，并给予园区运营机构 5 万元奖励。

## （六）运营考核奖励。

小微企业园运营机构有效履行投资协议的，予以运营考核奖励，考核奖励办法另行制订。

# 九、加强保障措施

## （一）加强组织领导。

市小微企业园建设领导小组负责统筹全市小微企业园建设管理工作，研究协调重大问题。市小微企业园建设领导小组办公室负责统筹协调、任务分解、督查落实、考核验收等具体工

作。相关部门要按照职责分工，完善政策措施，加强协作配合。

## （二）建立推进机制。

将小微企业园建设管理工作纳入各乡镇（街道）、经济开发区、高新区年度工业经济考核内容。各乡镇（街道）、经济开发区、高新区按照下达的小微企业园建设目标任务，超前谋划、挂图作战，加快推进小微企业园建设。市小微企业园建设领导小组办公室负责牵头建立小微企业园绩效评价制度，对绩效评价优秀的小微企业园，优先向上推荐申报各级小微企业创业创新示范基地。

## （三）强化宣传推广。

充分发挥新闻媒体的宣传、引导和监督作用，宣传小微企业园建设动态，推广有效做法和先进经验，营造社会各界关注支持小微企业园发展的良好氛围。

## 十、实施时间

本意见有效期为 2022 年 10 月 9 日至 2025 年 10 月 8 日。2022 年 9 月 1 日至有效期期间，符合本意见标准和要求的小微企业园参照执行，《关于加快推进小微企业园区建设的实施意见》（兰政发〔2018〕37 号）同时废止。

附件：兰溪市小微企业园建设领导小组名单

附件

## 兰溪市小微企业园建设领导小组

组 长：于 纲

副组长：          市府办

          徐荣标 市经信局

成 员：叶校生 市发改局

          周增伟 市经信局

          盛时新 市财政局

          杜卫华 市资规局

          陆小军 市建设局

          钟允富 市应急局

          王兴宏 市市场监管局

          徐立峰 生态环境兰溪分局

          吴赛华 经济开发区

          周小军 高新区

领导小组下设办公室，办公室设在市经信局，由周增伟同志兼任办公室主任。以上人员若有变动，由所在单位接任人员自然替补。

---

抄送：市委各部门，人大办、政协办，法院、检察院。

---

兰溪市人民政府办公室

2022年9月1日印发

---