

# 余姚市人民政府办公室文件

余政办发〔2017〕58号

---

## 余姚市人民政府办公室 关于大力推进小微企业园建设的实施意见

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门：

中小微企业是我市区域经济、居民创收、财政税源的主要支撑。加快建设小微企业园区是推动资源集约节约利用的重要举措，是培育经济发展新动能的重要抓手，也是破解小微企业发展瓶颈、推动产业转型升级、创建智能经济发展示范区的有效载体。为大力推进小微企业园区建设，打造现代特色制造产业社区，现根据上级有关决策部署，结合我市实际，提出如下实施意见：

### 一、总体目标要求

1. 总体要求。围绕小微企业园“3个500”建设目标，坚持“科学规划、集约用地，特色明显、产业集群，功能配套、产城(镇)

融合，服务集成、管理规范”的建设要求，坚持“规划引领、需求导向，政府引导、市场运作，盘活存量、用好增量，多元扶持、保本微利，功能配套、管理规范”的建设原则，坚持小微企业园区建设与区域产业空间优化、块状行业整治提升、旧改拆违土地利用、招商引资技术改造等工作有机结合，大力实施“特色制造产业社区”建设工程，加快新建、改造、提升一批小微企业园区，为经济转型升级、实现富民强市奠定坚实基础。

**2. 主要目标。**力争通过三五年的建设，全市新建改扩建产业用房**500**万平方米以上，已建新建小微企业园工业总产值超过**500**亿元，培育“专精特新”和规上企业**500**家左右。**2021**年前，全市形成**20**个左右生产生活生态协调、厂区住区社区融合、企业创业从业和谐的特色制造产业社区(小微企业园)，集聚企业**2000**家以上，其中，新入驻科技型、成长型小微企业占比达到**50%**以上。建成省级、宁波市级小微企业创业创新示范园区**2**个以上，规模**300**亩以上的市级小微企业园区**2**个以上。

## **二、明确重点任务**

**1. 强化规划引导管控。**市经济和信息化局要会同规划、国土、环保等部门和乡镇(街道、开发区)，按照“规模合理、适度超前”原则，充分衔接城乡规划、土地利用规划、产业发展规划和环境功能区划，科学编制《全市小微企业园区布局方案》，明确园区空间布局和产业定位，列入市级小微企业园区的规划面积一般应在**100**亩以上或建筑面积**2**万平方米以上，提倡采用“园中园”模式与开发园区(工业功能区)、特色小镇融合布局，避免布局“小而

散”。乡镇（街道、开发区）要着眼小微企业发展需求及专、精、特、新发展要求，综合考虑园区定位、企业规模、产业特色、行业特点和园区周边配套服务能力，认真制订小微企业园区建设实施方案，会同市级职能部门严格把关园区总体规划设计，明确园区功能布局、设计风格、建筑规模、厂房结构和配套设施要求，确保园区建设高标准规划、高起点配套、高质量推进。

**2. 推进集约节约用地。**建设小微企业园区要注重制造生产、仓储物流、研发办公、环保消防、企业服务设施和生活配套设施的分区优化布局、统一规划建设；要探索分轻重工业、分行业设置建设相关指标要求，倡导园区建设多层标准厂房，提高土地集约节约利用水平，原则上园区建筑容积率不低于**1.4**，建筑密度不低于**35%**、不高于**55%**；办公楼、职工宿舍、食堂等附属设施用房计算容积率建筑面积，不得超过园区计算容积率建筑面积的**15%**。以工业地产方式开发建设的小微企业园区，在安全允许、符合规划及相关法律法规的前提下，建筑容积率、建筑高度可不设上限，绿地率可降至**10%**。

**3. 优化产业用地供给。**坚持企业空间布局、区域产业结构和土地利用结构同调整同优化，认真贯彻国家产业用地供应管理改革要求，结合小微企业园区建设，强化企业项目供地的引导统筹，推行工业投资项目分类分档分区供给机制。对投资规模**5000**万元以上的新建项目原则上安排到市级开发园区（镇街工业功能区）落户，一般不在小微企业园区落户；投资规模**1500-5000**万元，符合省建设用地控制指标的新建项目，可在小微企业园区内单独供

地；投资规模 1500 万元以下、用地规模小于 10 亩，单位投资强度、土地产出和税收低于省建设用地控制指标的，一般不单独供地，采用租赁或购买标准厂房方式入驻小微企业园区。鼓励新建项目向市级开发园区（镇街工业功能区）的“园中园”集聚，对投资规模低于 3000 万元、用地规模小于 20 亩，单位投资强度、土地产出和税收低于省建设用地控制指标的新建项目，各市级开发园区（工业功能区）要严格控制单独供地。今后除城乡规划、土地利用规划允许布局工业项目的区域或地块外，原则上不再安排小微企业扩建新建项目供地。各乡镇（街道、开发区）要会同市级职能部门精准掌握企业发展用地需求，合理设定土地供应前置条件，对照产业用地分类分档分区供给要求，切实履行对用地单位履约的监管责任，强化用地供后联合监管。

**4. 注重企业需求导向。**根据本市企业传统经营习惯、发展创新需求及行业用地特点，科学把握当前企业轻资产经营等新趋势，小微企业园区建设中，要探索采取租售结合、量身定制、自主建设、创客空间等企业用房供给方式，为园区入驻企业提供标准厂房、孵化园、独栋厂房、联排厂房、定制厂房、自建厂房等多元化产品、多类型空间，有效满足企业空间拓展需求。要进一步营造公平竞争的土地市场环境，建立健全小微企业用地公开出让、弹性供应和租售结合机制，支持小微企业采取众筹方式联合竞投产业用地，统一规划设计、联合投资建设小微企业园区。

**5. 创新开发建设模式。**广泛吸引各种社会资本、民间资金参与小微企业园区建设，积极探索采取政府和社会资本合作等新型

投融资方式，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、村级集体经济组织开发和企业摘地委托统建等模式，以工业地产方式开发为突破口，启动建设一批小微企业园区。允许中小微企业联合体、原土地使用权人及其他市场主体，在符合城镇控制性详细规划前提下，利用符合条件的城镇低效用地、拆改土地建设小微企业园区，鼓励工业企业盘活利用旧厂区、旧厂房建设小微企业园区。

**6. 招引企业入园集聚。**市经济和信息化局要会同市级有关职能部门制定出台《余姚市小微企业园区入园管理办法》，各地要建立小微企业园区对外招商、招租评估备案制度，设定产业类型、投资强度、亩产效益、生产技术、环保消防等入园门槛，严把企业入园关。要大力开展“三改一拆”“五水共治”“低小散”块状行业整治提升等专项行动，坚决整治淘汰、搬迁提升一批“四无”“低小散”“脏乱差”违法用地违章建筑企业，对整改提升后达到入园条件的小微企业，允许其入园集聚发展；优先支持我市战略新兴产业及特色优势产业的相关企业入园集群发展，鼓励低消耗、低排放、高附加值、高成长性项目和“专精特新”、科技型、创新型小微企业入园。要注重主导产业培育，严格按照入园企业产业门类一般不多于3个、主导产业规模占比超过2/3的要求招引企业入园，鼓励同行业企业、产业链上下游配套企业入园集聚，着力把园区建设成为主导产业集聚和产业链上下游延伸拓展的特色产业基地。

**7. 完善功能配套设施。**着眼构建特色产业社区，借鉴城市社区和邻里中心建设理念，注重园区内外道路交通、电力通讯、网络信息、给水排水、污水处理等基础设施的衔接互通，注重集中配套一定比例的研发办公、宿舍食堂、购物超市、休闲娱乐、仓储物流等园区生产生活配套设施，有效满足入园企业及职工需求，切实提高园区的综合配套服务水平。要推进市中小企业服务平台向小微企业园区延伸，加强对入园企业技术、品管、企管和“机器换人”“电商换市”“个转企”“小升规”等服务指导，促进企业加快向“专精特新”方向发展。支持有条件的园区建立公共服务平台，建设“数字园区”“智慧园区”，为入园企业提供金融服务、仓储物流、法律服务、技术研发、职工培训、产品检测认证、信息政策咨询和信息化管理等公共服务，降低企业创业风险、创业成本和创业门槛，使企业进得来、留得住。

**8. 规范运营服务管理。**市经济和信息化局要会同市住房和城乡建设局等部门，借鉴城市住宅小区物业管理服务经验，推动组建园区专业运营服务机构，推行小微企业园区专业化物业管理，研究制定园区物业专项维修基金和物业保修金收取、使用制度，通过专业化物业管理、业主委员会管理、龙头企业管理、工业功能区统一管理等多种方式，创新小微企业园区管理机制，全面提升小微企业园区管理水平。要严格入园企业安全生产、环境保护、产品质量、节能降耗等方面的日常监管，推动企业合法合规生产经营。

### **三、加大政策扶持**

**1. 统筹保障建设用地。**市将小微企业园区建设用地纳入年度供地计划，结合“三改一拆”、城镇低效用地再开发、闲置土地盘活和矿地开发等专项工作，在**2020**年前，市、乡镇(街道、开发区)两级统筹落实**5000**亩建设用地，其中，每年安排**700**亩以上用地指标用于小微企业园区建设；市国土部门要根据全市小微企业园区建设年度计划任务，及时落实用地指标和项目供地，对当期建设进度快、入园企业和项目多的，优先保障下期用地；各乡镇（街道、开发区）应在所属工业园区内预留一定空间用于小微企业园区建设；建立差异化价格供地机制，对建成后用于出租的小微企业园区项目给予差异化保障；对利用低效用地、拆改土地、废弃矿地建设小微企业园区，涉及周边农用地和未利用地的，优先安排新增建设用地计划进行整体开发；新建小微企业园区占用耕地的，由市国土部门配合属地政府解决耕地占补平衡。

**2. 鼓励建设多层厂房。**对小微企业园区利用现有工业用地新建、扩建、翻建多层标准厂房及其他生产性用房而提高的容积率部分，不再增收土地价款，免征城建配套费；对用新增土地开发建设园区，且园区生产用房建筑容积率超过**2.0**以上部分，市财政按框架结构生产用房每平方米**100**元、钢结构生产用房每平方米**60**元给予奖励，单个园区或产权单位最高奖励**300**万元。对盘活存量土地多、建筑规模大的小微企业园区实施“一园一策”。

**3. 降低企业入园成本。**按照“保本微利”的要求，各地在建设小微企业园区时，可采取“限房价、竞地价”等方式，在园区用地招拍挂条件上，明确园区建设标准和最高出让价格，最大限

度地降低小微企业入园成本。支持各地建设小微企业园区，对园区新增建设用地出让净收益全额奖励给乡镇(街道、开发区)，用于园区内外公共设施配套建设；园区建成通过竣工验收后，市再按新增土地开发建设的每亩 2 万元、存量土地改造的每亩 1 万元的标准给予补助。市场开发主体采用工业地产方式开发建设小微企业园区的，给予优先享受市、镇两级的招商引资政策；旧厂房原使用人、同一开发区块内的原土地使用权人联合体、收购相邻多宗地块的市场开发主体，其开发建设小微企业园的，可以享受“零土地技改”、城镇低效用地再开发等优惠政策。小微企业园建成投运 3 年内，建设经营主体出租生产用房对市本级的财政贡献，市按出租面积给予每年每平方米 9 元的补助(含稳增促调专项资金补助，每年最高不超过 100 万元)；出售转让园区生产用房的，其缴纳增值税对市本级财政贡献的 50%部分，由市财政安排专项资金给予补助。入园企业购置园区生产及配套用房，税务机关认为需要进行计税价格评估的，由税务部门承担评估费用；小微企业园内单独装表计量的职工集体宿舍用电用水用气和食堂用水用气价格，可按《余姚市人民政府关于进一步降低企业成本减轻企业负担推进实体经济稳增促调的实施意见》(余政发〔2016〕22 号)规定执行。小微企业园区建设开发、投资规模特别大的，经市政府同意，给予“一事一议”综合扶持政策。

4. 允许产权分割转让。市国土部门要会同规划、住建等部门制定出台《余姚市小微企业园区土地、厂房产权分割办法》，允许以工业地产方式开发的小微企业园，参照商品住宅开发进行产权

分割转让，园区内公用设施用地不予分割登记，属于入园全体业主所有；分割转让时，土地出让合同有约定的，按合同约定分割转让，土地出让合同无约定的，经市经信部门牵头会同市规划、住建、国土、消防和环保等部门审核同意，允许分割转让给入园小微企业。小微企业园区入驻企业进行厂房转让的，原则上由建设主体优先回购。

**5. 创新投资融资机制。**各金融机构要加强与乡镇(街道、开发区)、园区建设经营主体的紧密合作，加大产品和服务创新力度，积极助推“金科产”融合、“政保贷”联动，创新推出适合小微企业园区建设、小微企业创业创新的投、贷、保新产品，为园区建设提供金融支持，为小微企业购置园区生产及配套用房提供月供适中、期限适当的按揭贷款，为入园企业技改扩产、技术创新等提供更优惠、可持续的资金保障。

**6. 支持企业创新升级。**贯彻落实各级支持小微企业发展政策，鼓励入园小微企业实施技术改造、品牌建设、科技创新、“电商换市”、股改上市及信息化建设，市财政按相关政策予以奖励或补助；鼓励入园企业“小升规”，对“小升规”的企业，给予销售收入达规模当年的地方财政贡献新增部分**50%**的奖励；扶持入园企业做大做强，对年销售收入超**2000**万元且增速超过全市平均水平的成长型企业，市财政按其地方财政贡献新增**10-15%、15%**以上部分，分档给予**20%、50%**的奖励；鼓励市外企业来姚进入小微企业园区发展，其入园后新增的地方财政贡献部分，前三年市财政按**50%、30%、20%**予以奖励（“小升规”、成长型企业、市外企业来姚发展奖励政

策不重复享受)。

**7. 奖励园区示范创建。**市以园区为单位对园区企业进行亩产效益综合评价，对综合评价为 A、B、C 级的小微企业园区，在用地、用电、用能、用水、排污、信贷等资源要素配置上实行分类差别化管理。市经济和信息化局要牵头制定《余姚市小微企业园区考评办法》，对主导行业入驻企业数达到 2/3 以上、科技型成长型企业入驻数达到 50% 以上，产业特色明显、管理规范且投运满一年的小微企业园区，经考评可认定授予市级小微企业创业示范园称号，达到升级要求的优先推荐申报上级示范园区；对新获得国家级、省级、宁波市级小微企业创业示范园（基地）称号的，分别给予 50 万元、20 万元、10 万元奖励，升级奖励按不同奖励标准补足。

**8. 开通审批绿色通道。**全面落实“最多跑一次”改革要求，建立小微企业园项目报批、招标投标全程代理和限时督办制度，建立项目落地“最多找一人”、咨询投诉“最多打一号”等制度，最大限度地优化审批招标流程、减少审批招标环节、压缩审批招标时限，原则上进入审批流程的小微企业园项目，完成开工前的相关审批手续不得超过 35 个工作日，确保依法高效做好规划许可、用地审批、消防安全、能评环评、招标投标等手续。全面落实“零增地”技改审批方式改革，对不涉及审批目录清单的“零土地”小微企业园区技术改造项目，实行承诺验收制。对利用拆后土地、低效用地建设小微企业园区涉及完善土地征收等手续的，开通绿色通道，实行单独建库、单独报批。

#### 四、完善组织保障

1. **强化组织领导。**市成立以常务副市长任组长，分管副市长任副组长，发改、经信、财政、国土、住建、规划、环保、安监、消防、供电、行政审批、招投标等有关部门主要负责人为成员的小微企业园区建设管理工作领导小组，领导小组办公室设在市经济和信息化局，研究协调、统筹推进小微企业园区建设各项工作。各成员单位要根据责任分工，协同做好小微企业园建设管理的协调、指导、考核、监督工作。各乡镇（街道、开发区）要把小微企业园区建设摆在重要位置，切实履行属地管理主体责任，加大要素投入，积极创新破难，精细落实好项目规划、立项、供地、开工、竣工等环节工作，确保小微企业园区建设取得突破性成效。

2. **强化招商引资。**各乡镇（街道、开发区）要紧紧围绕园区定位，充分利用园区建设周期，大力开展精准招商，精心组织招商推介活动，积极运用专业招商、小分队招商、第三方招商、园区自主招商等手段，实施产品支撑、渠道支撑、价格支撑等招商策略，促进园区建设与企业需求精准有效对接，着力招引市内外优质园区开发运营商、成长型科技型企业落户园区，力争实现小微企业园与入园企业项目同步建成投用。

3. **强化督查考核。**市将小微企业园区建设工作列入各乡镇（街道）年度重点专项工作督查考核内容，对各地块状行业整治提升、违法用地违建企业拆改及小微企业园区建设管理等进行月度督查、季度通报。对小微企业园区建设管理工作成效显著的乡镇（街道）、运营管理机构，市政府予以通报表彰。

4. **强化宣传引导。**要通过现场会、工作简报等形式交流各地小微企业园区建设管理情况，及时总结推广各地经验与做法，改进不足，推动工作。要利用现代传媒多位一体的宣传手段，充分发挥新闻媒体的宣传、引导和监督作用，及时发布全市小微企业园区建设情况和供需信息，充分调动各方积极性，营造良好建设氛围。

本意见中所涉及同一小微企业园区（企业或项目）按照“从高、从优、不重复”的原则享受有关政策，执行过程中如遇上级政策调整，本意见相关内容也作相应调整。本意见自发文之日起实施，有效期至**2021年12月31日**。



（此件公开发布）

---

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

---

余姚市人民政府办公室

2017年6月15日印发

---