

山西综改示范区管委会文件

晋综示发〔2021〕62号

山西转型综合改革示范区管理委员会 关于印发《山西转型综合改革示范区规范合作 共建园区管理办法》的通知

示范区各有关单位：

《山西转型综改示范区规范合作共建园区管理办法》已经管委会〔2021〕23次主任办公会研究通过，现予印发，请遵照执行。

山西转型综合改革示范区管理委员会
2021年6月3日

（此件公开发布）

山西转型综合改革示范区 规范合作共建园区管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实省委办公厅、省政府办公厅《关于开发区管理和运营分离改革的指导意见》，以高水平招商引资推动高能级产业投资，以高品质园区建设推动高质量产业发展，强化合作共建园区招商引资引领功能，加快承接发达地区产业转移，根据综改示范区发展实际需要，制定本办法。

第二条 本办法所称的“合作共建园区”是指综改示范区管委会按照“政府引导、市场运作、专业管理、互利共赢”的原则，统一规划指定区域，由产业头部企业投资建设运营，通过载体出租（出售）等方式引进产业链相关企业入驻的各类园区。主要包括：

（一）新建园区，即由项目单位投资建设产业载体，引进入驻企业的园区；或项目单位通过专业化招商，引进入驻企业租赁（购买）区域内土地使用权的园区。

（二）存量空间运营园区，即项目单位依托现有可自主支配的存量楼宇、厂房等建筑物，引进入驻企业的园区。

第三条 合作共建园区，一般由产业头部企业向管委会提出申请，经项目入区流程审定后，签订合作共建协议确定。协议中应明确园区目标定位、开发建设、招商引资、运营考核、考核指标、奖惩和退出等事项。

第二章 项目准入程序和条件

第四条 园区合作共建方，应具备以下条件：

（一）具有较强的资金实力，原则上注册资本在 2 亿元以上，实缴资本比例不低于 60%，负债率不高于 50%；

（二）属于产业（行业）领域头部企业，或与园区主导产业关联度高等，具有园区建设运营的资源优势；

（三）具有成熟稳定的专业管理团队、健全的内部管理制度和运营机制、运营成功案例等方面优势，能够有效组织开展园区管理、运营和服务工作；

（四）新建园区合作方应具备投资建设所需的资金、资质等条件；存量空间运营园区合作方应依法取得 10 年以上存量空间运营权。

（五）在综改示范区设立具有独立法人资格的项目公司，实行独立核算，承诺 10 年内不得迁离、不得改变纳税义务、不得减少注册资本。

第五条 合作共建园区应符合以下条件：

（一）对山西省、示范区主导产业发展能够起到引领带动作用，能够成规模、全链条、批量化引进企业入驻；

（二）用地规模、规划布局合理，原则上占地面积 100 亩以上，或建筑面积 5 万平方米以上；

（三）项目能够产生较好的经济效益：

1. 新建园区（工业企业）应达到“标准地”相关规定确定的

投资强度、产出强度；

2. 存量空间运营园区（工业企业），引进入驻企业需满足：自引进起两年后，工业企业营业收入达 2000 万元以上，入统规模以上工业企业；税收不低于 300 元/平方米；

3. 存量空间运营园区（科技型企业、生产性服务业企业），引进入驻企业需满足：自引进起两年后，服务业企业营业收入达 2000 万元以上，入统规模以上服务业企业；税收不低于 200 元/平方米；

（四）单位产出能耗、环境指标（污染物排放）和碳排放符合区域控制要求。

第六条 园区合作共建方（含项目公司）存在以下情形的，招商服务中心应对项目进行风险评估。属于高风险的，原则上不签订合作协议。已签订协议实施的，根据情况要求园区合作共建方（含项目公司）限期整改、承担违约责任，直至终止协议。

（一）入驻企业不符合山西省、综改示范区重点发展产业方向，或涉及国家、省、区禁止或限制发展的高能耗、高污染、产能过剩等产业领域的；

（二）园区土地利用强度、投资强度、产出强度等低于地域区域控制性标准的；

（三）违规采用土地价格优惠或零地价、税收先征后返、“一事一议、一企一策”等优惠政策的；

（四）园区合作共建方（含项目公司）及其主要负责人存在失信、行政处罚、违法涉诉等影响项目实施情形的；

(五) 园区建设运营可能存在投资、安全、环保、社会、舆论等方面较高风险，园区合作共建方(含项目公司)拒绝或不配合项目调查评估、防范化解风险的；

(六) 引进企业变更土地用途，或严重不符合约定产业规划、功能定位、投入产出等条件的；

(七) 其他可能影响园区建设运营的情况。

第七条 经项目入区流程审定，可对合作共建园区建设运营予以政策支持。具体采用何种或几种扶持政策，需根据项目投资内容、技术水平、投资强度、产出强度等情况在协议中约定。

(一) 新建园区

1. 建设补贴，合作共建园区按规定时间和规划内容建成并竣工验收合格后，对单体二层及以上的生产性建筑予以一定比例投资奖励，最高不超过固定资产投资总额的 1%；

2. 运营考核奖励，合作共建方(含项目公司)完成协议约定考核指标的，可给予最多不超过对区财政贡献 50%的奖励，期限不超过 10 年(入驻企业分割受让厂房的，另行确定)；

3. 人才奖励。合作共建方(含项目公司)完成协议约定考核指标的，可按照企业人才(税前年薪在 30 万元以上)对区年财政贡献额予以奖励，每年奖励人数不超过 8 人，原则上不超过 3 年；

4. 过渡用房租金补贴。合作共建园区建设期间可对合作共建方(含项目公司)给予一定比例的过渡用房租金补贴，不超过建设期间企业对区财政贡献额，期限不超过协议约定建设期；

5. 人才公寓。合作共建园区建设运营期间，对合作共建方（含项目公司）符合条件的企业人才可提供不超过 8 套人才公寓，免费使用 2 年。

（二）存量空间运营园区

1. 运营考核奖励，合作共建方（含项目公司）完成协议约定考核指标的，可给予最多不超过对区财政贡献 50% 的奖励，期限不超过 10 年（入驻企业分割受让厂房的，另行确定）；

2. 人才奖励。合作共建方（含项目公司）完成协议约定考核指标的，可按照企业人才（税前年薪在 30 万元以上）对区年财政贡献额予以奖励，每年奖励人数不超过 8 人，原则上不超过 3 年；

3. 人才公寓。合作共建园区运营期间，对合作共建方（含项目公司）符合条件的人才可提供不超过 8 套人才公寓，免费使用 2 年。

（三）支持银行、基金、股权投等机构为合作共建园区建设提供融资服务，对相关金融机构可通过贷款贴息、风险补偿等方式予以支持。

（四）合作共建园区入驻企业符合条件的，可享受国家、省、区普惠性优惠政策。

第三章 新建园区项目规划用地管理

第八条 新建园区应符合以下土地规划条件：

（一）在符合规划、安全生产和环境保护等要求的前提下，

倡导建设多层和高层标准厂房，充分利用地下空间，原则上容积率控制区间为 1.2—2.5，建筑密度控制区间为 35%—50%，绿地率控制区间为 15%—20%；

（二）生产性用房应不低于地上总建筑面积的 75%，并严格规划功能分区，每个分区均应符合消防、环保、安全等技术规范要求；

（三）尽可能集中配建生活服务设施，办公、生活等配套用房面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不得超过地上总建筑面积的 25%。配套用房应与生产性用房同步设计、同步实施、同步交付使用，不得混同。

第九条 合作共建园区土地应依法采取招拍挂方式出让，工业用地可实行弹性出让，出让地价应按规定进行评估后确定。

第十条 合作共建园区签订土地使用权出让合同时，应在合同中约定 6 个月内必须开工，自约定开工之日起 2 年内必须竣工，建筑体量特别大的可放宽至 3 年竣工；超过合同约定的期限未开工、未竣工的，依约承担违约责任。

第四章 运营考核

第十一条 合作共建园区投入运营前，合作共建方（含项目公司）应制定招商计划、企业服务和物业方案、企业准入及退出机制等，报综改示范区管委会备案。

合作共建方（含项目公司）应为入驻企业提供物业保障、房屋租赁、设施共享、专业技术、融资支持、资源对接等服务。

第十二条 合作共建方(含项目公司)应确保入驻企业在园区内登记注册、守法经营、依法纳税,符合园区产业规划、投资产出强度等要求。

入驻企业拟分割转让不动产等情形的,原则上应由示范区、园区项目方、入驻企业签订三方协议确定。

第十三条 合作共建园区的运营考核由招商服务中心负责,按照协议约定目标进行,也可根据园区实际运营情况,协商适当调整考核指标。

考核指标包括经济效益指标、转型发展指标、创新发展指标等内容。

(一)经济效益指标,主要包括工业增加值或主营业务收入、固定资产投资、对区财政贡献等方面内容。

(二)招商引资指标,主要包括引进企业数量、主导产业占比、已入驻企业租售面积、产业集群(链条)集聚发展等方面内容。

(三)创新发展指标,研发投入强度、科技创新项目、高技术产业占比、园区功能完善等方面内容。

合作共建园区运营首年,原则上入驻企业租售面积占园区可租售产业面积比例应不低于60%,主导产业的集聚度(法人数量比例、产值贡献比例等)达60%以上。

第十四条 合作共建园区运营考核实行评分制。

(一)得分90分(含90分)以上,视为完成年度考核任务,合作共建方(含项目公司)可依协议约定申报适用园区相关政策;

(二) 得分在 90 分-70 分(含)之间, 视为部分完成园区运营考核, 应限期整改, 合作共建方(含项目公司)可依协议约定按考核完成比例申报适用园区相关政策。限期内整改完成, 视为完成年度考核任务;

(三) 得分低于 70 分的, 视为未能完成园区运营考核, 不得申报适用园区相关政策。合作共建方(含项目公司)累计 2 年考核得分低于 70 分的, 解除合作共建园区协议。

第五章 分割转让

第十五条 合作共建园区生产性用房可按幢、层、套等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界限封闭的空间, 用于出租、出售。

第十六条 合作共建园区配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押, 确需进行分割、分割转让或抵押的, 经管委会批准后, 可以随生产性用房按规定比例且以幢、层、套等固定界线为基本单元进行分割、分割转让、抵押。

第十七条 合作共建方(含项目公司)在未完成投资、单位面积投资强度前, 生产性用房不得分割转让, 配套用房原则上应全部自持。

园区运营期间, 完成承诺贡献 50%以下的, 原则上不得分割转让; 完成承诺贡献的 50%以上的, 可按照不超过完成承诺比例对生产性用房进行分割转让。园区运营期前三年, 合作共建方(含项目公司)生产性用房自持比例不低于地上总建筑面积的 20%。

对于投资大、运营成效突出、引进优秀企业入驻的，经管委会批准，合作共建方（含项目公司）自持比例可予以适当调整。合作共建方（含项目公司）违反约定通过分割转让、股权出让等方式转让资产的，应承担违约责任。

第十八条 合作共建方（含项目公司）申请分割转让，管委会根据本《办法》第十五条确定可分割转让比例和范围，分割转让后，合作共建方（含项目公司）自持部分保持相对集中。

合作共建园区分期或分批建设的，由管委会按照园区建设运营情况，分期（批）次确认合作共建方（含项目公司）可分割转让比例和范围。

第十九条 合作共建园区只能向入驻企业分割转让，入驻企业应达到协议约定的产出强度（中部区域入驻企业营收不低于7500元/平方米、税收不低于300元/平方米，潇河区域入驻企业营收不低于5250元/平方米、税收不低于150元/平方米，阳曲区域入驻企业营收不低于4500元/平方米、税收不低于120元/平方米）、具备连续生产能力等相关资格要求，经管委会批准、签订三方协议后办理。

入驻企业分割受让后原则上5年内不得再次转让，如因发展壮大需要外迁或经营不善需转让产权的，管委会（包括管委会指定第三方单位）、合作共建方（含项目公司）有优先回购权；若放弃优先回购权，转让对象也必须符合园区入驻企业要求。

第六章 监管和退出

第二十条 招商服务中心为合作共建园区管理服务的第一责任单位，负责协调土地、规划、创新、建设等部门，做好合作共建园区的服务和管理，督促合作共建方（含项目公司）依法履约。

（一）建设期间，重点做好合作共建园区的建设服务，确保项目按时开工、建设、竣工；

（二）运营期间，定期对合作共建园区开展运营考核评估，确保尽快达产达效；

（三）牵头组织土地、规划、执法等部门，对项目土地利用、协议履行等情况进行监管，合作共建方（含项目公司）违反承诺的，应及时予以纠正、查处。

第二十一条 合作共建方（含项目公司）未按期建成运营、未完成运营考核且期限内未完成整改的、改变园区主要功能、违法违规经营等致使合作共建园区难以继续实施的，应终止协议、限期退出，并追回相应财政扶持资金，所涉土地原则上按照原出让价格收回。

第七章 附 则

第二十二条 本办法出台前，合作共建园区的合作共建方（含项目公司）与管委会签订协议的，按照原协议执行。

第二十三条 本办法自 2021 年 7 月 2 日起施行。《合作共建园区实施办法》（晋综示发〔2020〕145 号）同时废止，专业化定制厂房等事宜另行规定。

抄送：委领导

山西综改示范区管委会

2021年6月3日印发
