全市工业园区标准厂房建设实施细则

政策解读

1. 《细则》制定依据（背景）

标准厂房作为中小微企业的承载平台，集生产、办公、餐饮、住宿、商务为一体，生活服务设施比较完善，将为企业节省征地拆迁时间及厂房建设的时间，降低企业创业投资成本。

我市出台该《实施细则》目的在于鼓励加快推动园区标准厂房建设，同时明确有关标准，规范标准厂房的建设和招商行为。

二、《细则》的总体思路

总体思路是：给予建设及招商奖补，鼓励在工业园区内建设一批产业布局合理、功能各有侧重的标准厂房，用于出租、出售给企业从事工业生产经营。

1. 《细则》的主要内容

本细则主要明确了8方面内容：

第一建设地点，标准厂房须在工业园区内建设。

第二开发模式，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”原则，鼓励和引导各类企业、组织投资建设园区标准厂房，支持盘活利用园区闲置低效用地建设标准厂房。

第三建设标准，符合项目所在地城市（镇）规划要求。容积率原则上不低于2.0，建筑密度应不低于40%，绿地率不少于10%，建筑面积不低于2万平方米。符合安全、消防、环保等相关技术要求。设须符合安全、消防、环保等相关技术要求，建设完善的道路、电力、通讯、给排水及污水处理等基础设施。

第四建设开发流程，标准厂房投资方签约前需提供项目计划书、企业资料、项目建设和产出承诺书。

第五准入原则，入驻企业需符合产业准入政策，生产工艺符合环保、安全要求，符合所在工业园区产业定位、产出、税收等方面要求。

第六运营管理。运营单位在签约合同中应明确入驻企业产出要求和相应的约束机制，积极配合各职能部门指导做好入驻企业安全生产、消防、环保等工作。

第七奖励补助，2020年１月１日以后建成投入使用，符合本细则产业准入和建设标准且容积率在2.0以上的标准厂房，给予建设补助、业主招商奖励。

（一）建设补助。按建筑面积每平方米100元给予补助，单个开发主体建设补助金额每年最高不超过500万元。

（二）招商奖励。标准厂房建成面积在5万平方米以上，自建成投入使用之日起1年内入驻企业面积超过标准厂房建筑面积70%、80%、90%的，分别按2、3、4元/平方米的标准实施奖励，单个开发主体招商奖励金额最高不超过100万元，招商奖励可与建设补助叠加享受。

第八有效期：自 2021年1月1日起试行，有效期2年。

四、《细则》制定的有关考虑

（一）标准厂房建设要求方面的考虑

依据各地的产业基础和发展重点有选择、有针对地建设专题性通用厂房打造符合当地特色的产业集群，通过对产业准入及建设标准的最低限制，避免低质量标准厂房的冗余建设。

1. 运营方面的考虑

以主导产业为核心打造特色产业集群。对入驻企业中主导产业占用厂房面积要求达到70%以上，鼓励同行业企业、产业链上下游配套企业集聚发展。

1. 奖励补助方面的考虑

一是降低投资方建设成本。通过按建筑面积每平方米100元给予补助有效降低了投资方建设标准厂房的成本。

二是激发业主招商热情。通过固定时限内的企业入住率对业主进行分段奖励，企业入住率越高，业主奖励越大。

五、主要名词解释

1.标准厂房。在规定区域内按国家通用标准及行业统一规划设计，集中建设的具有通用性、配套性、集约性，用于工业生产的标准化厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于出租、出售给企业从事工业生产经营。

2.投资强度。是指项目用地范围内单位面积固定资产投资额。计算公式：投资强度=项目固定资产总投资÷项目总用地面积，其中：项目固定资产总投资包括厂房、设备和地价款。

3.容积率。项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。计算公式：容积率=总建筑面积÷总用地面积。

4.建筑密度。项目用地范围内所有建筑的基底总面积与项目总用地面积的比值。计算公式：建筑密度=总建筑基底面积÷总用地面积。