

多份政策叠加 百万补贴支持

晋江推动园区标准化建设再上新台阶

“标准化园区建设到底能给企业带来什么好处?”“园区改造要投入这么多钱,对于企业而言要顾及的事情还比较多。”“我们想要发展,可苦于没地发展,如何找到匹配的园区入驻?”……近日,晋江市重磅推出《支持推进工业(产业)园区标准化建设十五条措施》《深化工业企业亩均效益综合评价及结果应用的实施意见(试行)》等多份政策文件,并连续举办多场政策宣讲活动,扩大工业(产业)园区标准化建设政策知晓率,引发了企业的积极讨论与强烈关注。

围绕企业关注的“标准化园区到底是什么”“能给产业带来什么好处”“对于企业而言改造与不改造的差别”“怎样实现园区与优质企业共赢”等诸多问题,本报采访晋江市工信局、自然资源局等相关部门负责人,结合相关政策的核心要义,围绕标准化园区建设的重要性、亩产效益方案实施的重要性及晋江党委政府如何真金白银助力园区标准化建设等多个业界最了解的疑问,逐一进行解答。

●晋江经济报:推进园区标准化建设过程中,如何减轻项目开发主体负担?

晋江市工信局:一方面,为解决原有业主经营管理经验、资金不足等难题,晋江市通过举办精准对接会,组织国有企业、专业地产运营商与业界展开交流,推动企业通过自主改造、企业投建+委托第三方运营、企业投建+国企统租统管等多种方式,参与工业园区标准化建设。

另一方面,“十五条措施”明确了强化政策资金支持,如减轻项目开发主体负担、降低产权交易成本、支持园区安全生产标准化创建等具体举措。其中,对园区标准化建设项目缴交的土地出让金,按规定扣除征迁成本和计提各专项规费后,分三年奖励支持项目开发主体投资建设园区,园区年度合计工业产值首次超过30亿元,则一次性奖励最高50万元;工业园区建设项目自建成投入运营后,第一个完整纳税年度起3年内,园区内入园企业年度亩均税收达到22万元/亩,每年一次性给予园区开发主体100万元运营费用补助。

此外,还有支持园区安全生产标准化创建的一系列补贴,其中就包括完成安全生产管理标准化示范园区创建的,经验收合格后一次性给予园区开发主体10万元安全生产费用补助等,同时强化园区项目融资服务,支持园区开发主体策划申报专项债券、设立产业股权投资基金等。

●晋江经济报:与项目开发主体不同,企业可获得哪些政策补助?

晋江市工信局:“十五条措施”中明确,采取购置厂房方式入驻标准化园区项目的工业企业,规下企业两年内纳入规上工业统计的或原规上企业投产第一年新增产值增速超过15%(含)以上的,按交易额一次性给予3%贴息奖励,最高不超过100万元。

更值得关注的是,工业企业采取购置厂房入驻且在入驻标准化建设试点项目,当年度新增固定资产投资额不少于500万元人民币,实际出让方与受让方分别可以享受不动产管理交易税收地方本级收入部分等额奖励,实际纳税比例可低至5.53%与0.38%。

如果采取租赁厂房及配套生活设施入驻园区标准化项目的工业企业,入驻后两年内新增纳入规上工业统计的或原有规上工业企业新增产值增速超15%(含)以上的,按2元/平方米/月的标准,给予承租方最高50万元补助,补助年限为3年。经认定的各级专精特新企业、科技小巨人企业、5G工业互联网应用示范企业等,租赁补助标准由原来的2元/平方米/月的标准提高到5元/平方米/月,最高补助金额为100万元,补助年限仍为3年。

01 推动标准化园区建设 助力优势产业高质量发展

什么是工业(产业)园区标准化建设?园区标准化建设与标准化厂房之间有什么区别?对于晋江产业而言,标准化园区是必经之路?围绕上述几个问题,我们将究根问底,为大家答疑解惑。

●晋江经济报:工业(产业)园区标准化建设具体指什么?

晋江市工信局:“工业(产业)园区标准化建设”是指按照《晋江市工业(产业)园区标准化建设指南》,从规划布局、基础设施、景观整治、项目定位、生产生活配套、土地利用、创新驱动、管理服务等方面加强建设提升,构建高水平的园区产业发展体系和产业生态圈,打造功能完备、宜居宜业、“产、城、人”融合的标准化工业(产业)园区。

●晋江经济报:当下就园区标准化建设,需要先破解哪几大误区?

晋江市工信局:首先,标准化不等于只是建标准化厂房;其次,工业园区标准化建设关键是引进“业主”不是“租客”,要坚决杜绝“二房东”现象,培育根植本地中小企业集群;再者,园区标准化建设不是要把企业赶走,而是要把企业留住,将有限的配套完善的工业园区资源向优质企业倾斜。

●晋江经济报:未来,晋江具体要建成什么样的园区?

晋江市工信局:晋江的园区标准化建设,主要围绕镇(街)的现有产业落地。结合属地实际,以当地龙头企业为核心,围绕原有工业集中区,科学划定园区红线。要突出打造专业化园区,引导龙头企业上下游配套企业集聚入园,完善产业生态。试点园区建设中,要同步考虑道路、教育配套和“两体两中心”,结合产业综合体、创新综合体、“党建+”邻里中心和综合服务中心加以布局。充分考虑协调产业、城市、园区三方互促发展。未来围绕标准园区、绿色园区、智能园区、安全园区、活力园区五大方面,对工业(产业)进行提升。

●晋江经济报:实施园区标准化建设有哪些好处?

晋江市工信局:园区标准化建设可为多方带来利好。对产业发展而言,推动园区标准化建设,可以“化整为零”,围绕龙头配套和强链补链需求,引导企业集聚到成片规划的工业集中区,统一完善基础设施和生活生产服务配套,优化产业链上下游配套,发挥规模效应、集聚效应,有效盘活存量空间,从而继续吸引更多优质的新项目,培育涵养新产业。

对地方政府而言,可带来四方面的益处:盘活存量土地,拓展发展空间;出清低效企业,引进优质项目;补齐产业链,优化产业生态;产业更加集聚,提升规模效益。

对于项目业主来说,可自用、出租或出售,或作价入股,实现资产价值升值。也可带来六大方面的益处:环境改善后,可提升厂房租售效益;企业集聚后,可通过保障服务增收;通过掌握入园企业运营动态,可从中寻找筛选优质项目,参与IPO前投融资;提升容积率,提高土地利用效率;开辟绿色通道,缩短审批时限;解决历史遗留问题,拓宽融资渠道。

对入园企业而言,可以破解“张升级空间不足问题,降低增资扩产硬投入,通过服务外包生活配套,确保更多精力专注生产经营。

02 “十五条措施”真金白银支持标准化园区建设

为突出“利他共赢”导向,充分调动晋江上下主动融入参与工业(产业)园区标准化建设积极性,加快腾挪拓展发展空间,促进优质生产要素集中集聚,为晋江高质量发展落实赶超提供有力支撑,晋江推出《支持推进工业(产业)园区标准化建设十五条措施》(以下简称“十五条措施”),从强化用地政策支持、强化政策资金支持、强化融资服务、强化审批服务等四个方面全面助力标准化园区建设。

●晋江经济报:在用地方面,园区标准化项目能享受什么好政策?

晋江市自然资源局:围绕园区标准化建设,晋江从7个方面强化用地政策支持,如下图所示:

强化用地政策支持7个方面

类型/有力政策	政策要点
支持推行工业标准地试点	企业按“标准”用地,各有关部门对照“标准”实施全生命周期联合监管。
支持采用灵活方式供地	1.允许通过集体经营性建设用地入市途径进行供地。 2.允许采用“先租后让”方式供地。 3.允许根据产业不同周期和企业用地需求,采用弹性年期出让、长期租赁等方式进行灵活供地。
支持盘活园区用地	1.允许符合独立分宗条件的司法拍卖所得用地单独计算规划指标,独立开发建设。 2.对工业用地符合规划、产业政策和安全要求,不改变土地用途,提高土地利用率和增加容积率的,支持变更规划条件,经批准后不再增收土地价款和城市基础设施配套费。
支持提高项目开发强度	1.工业(产业)园区标准化建设项目建筑容积率可按照不高于3.0进行控制,建筑密度可按照不高于60%进行控制,建筑高度可按照不高于控规上限执行,行政办公、生活服务配套用房建筑面积占总建筑面积按照不高于20%进行控制。原土地出让合同中相关服务设施比例、建筑高度低于上述比例或未约定的,按上述比例及控规执行。 2.支持保租房建设,配套面积比例可提升到30%,提高部分应用于建设宿舍型保租房。
支持项目产权分割	已确权登记的工业建筑,在不改变用途的前提下,可按幢、层固定界限进行分割、登记和转让,分割转让后原权利人自留的工业功能的建筑面积占分割转让前确权登记的工业建筑面积比例不得低于40%。
破解历史遗留问题	对已取得土地手续,建成且符合国土空间总体规划的园区标准化建设试点项目的工业生产用房和配套用房,可参照《晋江市工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案》补办不动产登记手续。
支持归宗改造	允许市场主体收购相邻多宗企业低效用地地块,对相邻工业用地属同一业主的,在符合相关规划、安全要求、用地标准且不改变土地用途的前提下,经批准可将相邻宗地进行统筹布局、优化设计。

03 “亩产效益实施意见”推进优质扶,低质倒逼

园区标准化建设若不抓紧落地,将带来四大危害:空间要素制约,产业加剧流失;基础配套缺失,企业发展受限;产业布局分散,生产成本增加;土地低效利用,安全隐患频发。每个危害影响产业,都将由此拖慢城市发展脚步。

为倒逼低效企业改造提升,晋江借鉴江浙先行地区经验,制定出台了《深化工业企业亩产效益综合评价及结果应用的实施意见(试行)》(以下简称“亩产效益实施意见”),对工业企业进行分类评价,以“优质扶,低质倒逼”为导向,全面为晋江低效用地的腾挪提供切实可行的方案。

●晋江经济报:为解决土地利用率低效问题,晋江将采取哪些“真刀真枪”的措施和手段?

晋江市工信局:小散乱污企业存在的安全生产隐患问题,环境污染问题严重制约了晋江城发展的步伐,为倒逼低效企业改造提升,晋江出台“亩产效益实施意见”,成立市亩均办,对晋江市范围内用地面积3亩及以上的工业企业(向拥有土地使用权企业租赁土地、厂房的承租企业并入出租企业评价)进行分级评价,同时实施差别化的资源配置措施。如下图:

企业等级	差别化资源配置手段				特殊分级情况
	空间要素方面	能源方面	排污方面	金融及其他要素方面	
A. 优先发展类	1.城镇土地使用税按照超出符合国家产业政策项目用地缴交标准部分予以奖励。 2.鼓励提容增效,建筑容积率按不高于3.0控制。	1.优先保障能源需求。 2.不限电、限气。	1.重点支持新改扩建项目审批。 2.不限排、限产。	1.列入信贷白名单,重点金融服务。 2.提供优先保障支持。	1.年度税收实际贡献超过5000万元的企业直接列为A类。 2.亩均税收低于10万元的企业不得列为A类。
B. 提升发展类	1.城镇土地使用税按照标准缴交。 2.支持提容增效,建筑容积率按不高于3.0控制。	1.支持保障能源需求。 2.尽量不限电、限气。	1.支持新改扩建项目审批。 2.限排时,适当倾斜支持。	1.列入信贷白名单。 2.支持申报本级及以上政府性评奖评优项目。	1.亩均税收低于5万元的企业不得列为A、B类。
C. 帮扶转型类	1.城镇土地使用税按照标准缴交。 2.允许企业增资扩建、建筑容积率不高于2.0;若企业引入国企、社会资本实施园区标准化改造且列入本级试点项目,容积率可按不高于3.0进行控制。	1.除提质增效的技改项目外,限制新增用电、用气、用水指标。 2.能源供应紧张时列为限制对象。	1.除提质增效的技改项目外,不予审批其他项目。 2.限排时,列为限排限产对象。	1.除提质增效的技改项目外,适当控制其他信贷审批。 2.不予享受本级其他各类政府性奖励、补助奖金。	
D. 倒逼整治类	1.城镇土地使用税:按规定标准全面从严征收。 2.若企业引入国企、社会资本实施园区标准化改造且列入本级试点项目,容积率可按不高于3.0进行控制。	1.从严控制新增用电、用气、用水指标。 2.能源供应紧张时,列为第一位序限制对象。 3.在现行价格基础上,对电价和管道天然气价进行适当加价;在现行水价基础上,每立方米加价0.3元;在现行污水处理费收费标准基础上,每立方米加价0.12元。	1.除提质增效的技改项目外,不予审批其他项目。 2.限排时,列为第一位序限排对象。	1.严格控制信用评级和信用审批。 2.不予享受本级其他各类政府性奖励、补助奖金。	1.亩均税收低于2万元的企业直接列为D类。 2.各类明令淘汰的落后产能企业、明确要求关停腾退的重污染企业直接列为D类。 3.科技领军人才企业、省级及以上高新技术企业、省级及以上专精特新企业不得列为D类。

●晋江经济报:企业评价等级还受到什么因素影响,什么情况可以调档?

晋江市工信局:除上述表格列出的相关评价维度外,“亩产效益实施意见”还单列部分评价等级“调整规则”,对一些特殊情况给予明确。如供地未两年的企业等三种情况,可暂缓当年的评价分类。

若企业属以下五种情形之一的,评价等级在原有基础上可上调一档(除A类):①评价当年度工业设备投入超1000万元;②评价当年度研发投入超500万元;③评价当年度数字化升级投入超500万元;④评价当年度实际税收收入库1000万元(含)-5000万元;⑤评价当年度获得安全生产标准化评定三级及以上的企业。

若企业属以下五种情形之一的,该企业将在原有评价等级基础上(除D类)下调一档:①土地面积在20亩以上,但评价年度仍不是规上企业(属出租土地、厂房的,评价当年度租赁企业中无规上企业);②评价当年度企业有环境违法行为的;③评价当年度企业存在安全生产隐患且未整改达标的、存在消防安全违法行为未按要求整改完成的,或发生亡人、较大及以上火灾事故、有影响力的火灾事故或其他安全生产事故的;④评价当年度及前一年度企业有恶意欠薪行为的;⑤评价当年度企业因商标侵权、侵犯商业秘密、版权侵权受司法部门刑事判决的或由本地相关部门两次处罚的。