

诸暨市人民政府办公室文件

诸政办发〔2020〕27号

诸暨市人民政府办公室关于印发 诸暨市“两创”园区建设若干意见的通知

各镇乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门，市属企事业单位：

《诸暨市“两创”园区建设若干意见》已经市政府常务会议讨论同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

诸暨市人民政府办公室

2020年7月16日

（此件公开发布）

诸暨市“两创”园区建设若干意见

为切实解决我市小微企业用地需求，鼓励大众创业、万众创新，以“企业集聚、产业集群、要素集中、土地集约”为原则，进一步规范生产经营行为，杜绝消防安全隐患，进一步提高土地综合利用效率，增加全社会有效投资，促进传统产业转型升级。经研究，现就开展“大众创业、万众创新”园区（以下简称“两创”园区）建设，制定以下意见。

一、布局审核

（一）统一规划建设。有关镇乡（街道）（除远郊生态型镇乡和五泄镇外）应结合当地实际规划“两创”园区。优先选择与当地特色主导产业相关的企业和个人入园集同发展，进一步壮大提升特色产业。对园区以外相同产业10亩以下的项目，不再单独审批土地。

（二）拟实施园区建设的地块必须符合土地利用总体规划、城乡规划、产业发展规划。鼓励充分利用“三改一拆”拆后土地、老旧工业区和工业集聚点用地等存量建设用地建设“两创”园区。

（三）拟实施园区建设的地块由镇乡（街道）或土地所属企业申请（利用存量国有出让工业用地的由地块所属企业提出申请），报市政府同意后实施。

二、土地出让

拟实施园区建设土地为新增建设用地的，必须严格按照国有

建设用地出让有关规定进行公开出让，不得设置任何影响公平竞争的限制性资格条件。土地用途按照工业用地确定，土地出让底价按 50 万元/亩标准执行，实行“标准地”出让。

三、规划管理

（一）规划指标

1. 属于袜业、服装、纺织、贡缎等劳动密集型产业的园区，其总体容积率须 ≥ 1.50 ，总体建筑密度须 $\geq 30.0\%$ ，总体绿化率为 5.0% - 10.0% 。职工宿舍建筑面积占项目总建筑面积须控制在 7.0% - 15.0% 之间，办公用房等其他非生产性用房建筑面积占项目总建筑面积须控制在 4.0% - 12.0% 之间，非生产性用房总建筑面积不得超过项目总建筑面积 25.0% ，非生产区域绿化率不应小于 15.0% 。

2. 属于汽配、环保、五金等非劳动密集型产业的园区，其总体容积率须 ≥ 1.50 ，总体建筑密度须 $\geq 30.0\%$ ，总体绿化率为 4.0% - 10.0% 。职工宿舍建筑面积占项目总建筑面积须控制在 4.0% - 10.0% 之间，办公用房等其他非生产性用房建筑面积占项目总建筑面积须控制在 5.0% - 10.0% 之间，非生产性用房总建筑面积不得超过项目总建筑面积 20.0% ，非生产区域绿化率不应小于 15.0% 。

3. 园区建设用地规模不得小于 50 亩，同时应配套相应的物业管理用房，其建筑面积不应少于项目批准地上总建筑面积的 3.0% 。

(二)允许园区分期开发建设,分期建设周期不得超过三期,且最小分期建设用地面积不得小于30亩。每期可核发一本建设工程规划许可证,每本建设工程规划许可证不得再分期规划核实。单元内生产区、生活区、配套功能区必须分开,设计和建设时必须严格按照规划及消防要求进行,其中先行建设单元的非生产性用房累计占比也应小于各分类的下限。

(三)合理配建停车设施,园区按建筑面积0.3个/100m²配建机动车停车位。科学利用地下空间,在办公用房、职工宿舍等非生产性用房区域建造地下停车库(位)或建造架空层增设机动车停车位数量,并由投资方以出租方式用于园区企业使用。

(四)生产区的标准厂房内允许设置一定面积的现场管理办公用房,但必须符合消防、安全要求;生活区的职工宿舍必须按照集体宿舍的标准进行建设,单体面积一般控制在40平方米以下,不得建设成套住宅、宾馆、专家楼等非生产性配套设施。

(五)园区规划选址需报市自然资源和规划局审批,建筑方案需报市城乡规划管理委员会讨论同意。

四、建设经营

(一) 实施主体

1. 新增建设用地企业单独开发。开发方通过土地公开出让获得国有建设用地使用权,并严格按照本意见有关规定开发建设。

2. 新增建设用地联合体共同开发。意向入园者组成联合体共同开发园区,通过土地公开出让获得国有建设用地使用权,除严

格按照本意见有关规定开发建设外，联合申请竞买人在报名时应当如实填报联合竞买各方的信息和各方的出资比例，土地成交后必须设立新公司，且新设立公司中的出资构成与申请竞买时填报内容必须一致。

3. 原国有存量建设用地土地使用权人单独或联合他人通过城镇低效用地再开发建设园区，除严格按照本意见有关规定开发建设外，原已享受过的优惠政策予以收回。

（二）园区建设

1. 实施主体应按照“统一规划、限期完成”的原则进行园区建设，须在依法取得国有土地使用权30日内达到开工建设标准，两年内实施完毕。如确因政府原因或不可抗力影响，用地单位无法按时开工建设的，可申请延期开工，延长期限最多不超过6个月。

2. 用于“两创”园区开发建设的项目，园区所属镇乡（街道）、开发委、高新区管委会应与用地单位签订《履约监管协议》，明确园区产业定位、企业入园要求（产值、税收、能耗等量化指标）、销售限价、建设周期、企业退出及违约责任等实质性条款约定，并报市政府审定。如用地单位未按约定开发建设，由监管责任主体按约定追究违约责任。属地镇乡（街道）、开发委、高新区管委会未按规定履行职责的，由市纪委监委予以追责。

3. 项目竣工后，未提供由园区所属镇乡（街道）、开发委、高新区管委会和市经信局出具的已满足“标准地”项目要求的意

见的，不得办理不动产权首次登记。

4. 实施主体未在批准周期内完成园区建设的，按规定支付违约金（每延期 1 日支付土地出让价款总额 3.0% 的违约金）。由园区所属镇乡（街道）、开发委、高新区管委会负责具体实施。

（三）入园条件

入园企业必须同时符合以下准入条件：

1. 每个入园企业须符合园区实施规划，且符合产业导向或相同产业类型、产业链结构，由市经信局审核同意。若园区在开发区、高新区管辖范围的，同时须经所在辖区管委会审核同意。

2. 必须拥有同类产业中先进的生产设备和产能，严禁淘汰、污染、高能耗类产业入园。

（四）分割销售

1. 园区内的标准厂房允许以幢、层和独立权属单元为单位进行分割销售。以幢为单位办理产权分割时，必须按照独立厂房为基础，边界清晰，按照占地地块分割；以层为单位办理产权分割时，必须按照独立一层为基础，按独立一层建筑面积在本幢厂房总建筑面积的占比进行占地地块分割；以独立权属单元办理产权分割时，每个权属单元必须边界清晰、使用功能独立、符合消防等强制性规范要求，按每个独立权属单元面积在本幢厂房总建筑面积的占比进行占地地块分割，且最小分割权属单元面积不得小于 400 平方米；有设计研发、品牌展示等特殊功能要求的，允许以跨层分区为单位按权属单元办理产权分割（需捆绑销售），其

中用于生产功能用房的权属单元面积不得小于 400 平方米，具有上述特殊功能用房的权属单元面积不得小于 150 平方米。上述分割方案均需经市经信局及园区所属镇乡（街道）或开发委或高新区管委会审核同意。

2. 园区内的办公楼、职工宿舍须按照审批文本厂房比例分割销售给入园企业，可以以幢、层或间进行捆绑销售。厂房和职工宿舍、办公用房必须捆绑销售（登记在同一本权证），今后入园企业再次产权过户时也必须捆绑过户。园区内除办公楼、职工宿舍外的其他非生产性用房不得销售。

3. 允许实施主体对园区厂房等需分割销售的产权进行预售，具体由建设部门参照商品房预售管理相关规定制定具体实施办法。

4. 园区内允许对不动产分割的部分，须在符合消防规范和图审要求前提下，经有资质的测绘公司实地勘测后，按照房地一致的原则办理。

（五）园区管理

1. 坚持政府引导、市场运作的运行管理模式，由投资方统一管理。可由投资方自主管理，也可统一委托专业运营机构管理，推行园区专业化物业管理。

2. 市经信局、建设局、应急管理局等相关职能部门就园区准入标准、消防安全及企业安全生产等履行监管职责，规范园区开发建设。

3.投资方要切实履行安全生产的主体责任，负责园区建设、运营、管理并建立健全安全生产责任制；受委托的第三方专业运营机构应配合投资方做好园区专业化物业管理；入园企业在切实履行安全生产主体责任的同时，应严格遵循履约监管协议中各项规定，切实抓好内部长效管理。以上三方均需各自确保职责明晰、任务明确、责任到人、工作到位。

五、相关政策

（一）园区属地镇乡（街道）不再收取建设配套费。

（二）用于“两创”园区开发建设项目用地内的道路、绿化等公共用地不予分割登记，作为园内各产权人的共同共有部分。园内企业按实际办证面积缴纳土地使用税。

六、其他

本意见自发文之日起实施。原《诸暨市“两创”园区建设若干意见（试行）》文件同时废止。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市监委。

诸暨市人民政府办公室

2020年7月16日印发
