

# 温州市人民政府办公室文件

温政办〔2014〕104号

---

## 温州市人民政府办公室关于印发 温州市小微企业创业园产权分割管理办法 和市区工业企业空间换地实施细则的 通 知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

《温州市小微企业创业园产权分割管理办法》和《市区工业企业“空间换地”实施细则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

温州市人民政府办公室

2014年8月13日

（此件公开发布）

# 温州市小微企业创业园产权分割 管 理 办 法

为加快我市小微企业创业园建设，规范小微企业创业园产权分割和产权变更程序，提高土地利用效率，根据小微企业创业园项目建设实际情况，特制定本办法。

## 一、需要产权分割的小微企业创业园种类

- （一）以工业地产形式开发的小微企业创业园；
- （二）以企业联建形式开发的小微企业创业园。

## 二、产权分割流程

- （一）土地出让和前期审批手续办理。

1. 以工业地产形式开发的小微企业创业园。土地出让以“限房价、竞地价”的模式，限定小微企业创业园建成后的最高出让价格，并经园区所在镇街、功能区审核，在开发实施方案中明确。工业地产开发企业或政府小微企业创业园国有投资公司通过土地招拍挂模式获得的建设土地，与国土资源部门签订土地出让合同，并申请规划、住建、消防等部门审批办理相关手续。

2. 企业联建形式开发的小微企业创业园。企业联合开发小微企业创业园的，可共同成立联合体，通过土地招拍挂模式获得建设土地，并与国土资源部门签订土地出让合同，明确各组成成员之间的地块占比。地块开发完成后，有关产权按照约定的比例分割登记到联合体名下（或分割转让到股东名下）。

利用城镇低效用地开发建设小微企业创业园的，应根据《关于推进节约集约用地加快城镇低效用地再开发试点工作的实施意见》（温政发〔2014〕49号）文件精神，由原国有土地使用权人单独或联合向属地小微企业创业园建设管理办公室，提交城镇低效用地再开发小微企业创业园申请报告。经审核确属城镇低效用地再开发范围的，由属地小微企业创业园建设管理办公室报县（市、区）政府（市级功能区管委会）批准后，参照工业地产或企业联建形式，给予原国有土地使用权人城镇低效用地再开发小微企业创业园用地资格。原国有土地使用权人按照统一规划、统一设计、统一审批的要求，开发建设小微企业创业园，并补缴土地出让金市场评估价差价。

（二）明确最小分割单元。需要进行产权分割和产权变更的小微企业创业园，在初步设计时，要根据产权分割的要求，明确按层作为最小分割单元。

（三）土地证和房产证的办理。

1. 以工业地产形式开发的小微企业创业园。小微企业根据小微企业创业园的产业要求和入园标准，向工业地产开发企业购买生产研发用房以及配套用房，并按照开发实施方案的分割单元，办理土地证和房产证。

2. 企业联建形式开发的小微企业创业园。小微企业创业园完工以后，实施主体根据约定的成员（或股东）所占比例明确建筑分割方案，在项目符合验收时予以确认。根据相关部门的竣工验

收结果，涉及联合体各成员间具体分摊面积微调的，由联合体向国土部门申请签订土地出让补充合同，调整各成员分配比例，并办理土地证。房产测绘、房屋登记根据建筑分割方案进行测绘、登记，由住建部门予以办理房产证。对于配电、车库、绿化等公共设施，不予以登记产权，属于全体业主所有。

（四）产权变更。小微企业创业园属地县（市、区）政府（市级功能区管委会）应在《小微企业购房合同》或《联建企业开发方案》中明确小微企业变更产权时由县（市、区）政府（市级功能区管委会）优先回购的原则和标准。政府放弃优先回购的，生产厂房，与工业生产密切相关的非生产性办公、研发设施和生活服务设施等配套用房的变更，要在政府监督和评估的基础上，予以转让。

### 三、其他

（一）开发企业或入驻企业发生违反约定擅自分割转让的，依约承担违约责任，且不能办理土地证和房产证等产权过户手续。同时，属地县（市、区）政府（市级功能区管委会）要加强对新入驻企业的产业管理。

（二）如属地县（市、区）政府（市级功能区管委会）放弃收购，符合入园条件的企业经当地政府同意和项目评估后，可按照市场评估价转让。

（三）小微创业园入园企业对厂房进行租赁的，应经属地县（市、区）政府（市级功能区管委会）同意后出租。擅自转租的，

应当依约承担违约责任。

（四）属地县（市、区）政府（市级功能区管委会）具体负责小微园项目建设的日常监管，发现以上行为，应及时制止并责令开发业主予以纠正。

# 市区工业企业“空间换地”实施细则

为鼓励企业进行生产、研发和生产配套用房的再开发，缓解土地要素制约，进一步提高市区工业企业“空间换地”的积极性和可操作性，根据《关于加快推进市区工业用地二次开发进一步促进工业有效投资的实施意见（试行）》（温政发〔2012〕76号），制定如下实施细则。

## 一、优化流程

（一）企业申请。企业向属地经信部门提交“空间换地”（暨技术改造项目）申请报告。由经信部门牵头工业企业“空间换地”联席会议成员单位对企业“空间换地”进行现场踏勘、论证，综合项目情况，出具联合踏勘意见，并附各部门需企业提交的审批材料清单。

企业根据联合踏勘意见，编制改（扩）建方案（加层项目须由有资质的设计单位提供加层改造方案和建筑质量鉴定意见），并与当地区政府（市级功能区管委会）签订“空间换地”投资合同。

（二）方案审批。根据企业改（扩）建方案，由属地经信部门负责技术改造项目的备案；发改部门负责基本建设项目的备案；环保部门负责环境影响审批（不涉及产品和生产规模变化，没有增加污染因子和污染物排放量的，无须进行环境影响评价和审批）；住建部门负责初步设计审批。

（三）施工许可。企业根据已批的初步设计（总平方案），进

行施工图设计，并向各有关部门上报相关资料。由属地经信部门牵头工业企业“空间换地”联席会议成员单位，组织进行项目施工许可集体审议，并采取并联审批的方式予以推进。规划部门负责建设工程规划许可证审批；公安消防部门负责办理消防审查审批（行政许可或登记备案）；人防部门负责办理人防行政许可；气象部门负责办理防雷装置审批；住建部门负责办理施工许可审批及质量监督。

（四）项目验收。根据“空间换地”投资合同，企业项目投产后，由经信部门牵头联席会议成员单位，对改（扩）建项目进行项目验收。

## **二、明确条件**

（一）除有特殊规定，在符合安全、消防的条件下，针对工业园区（开发区、功能区）的规划工业用地，容积率和建筑高度可根据温政发〔2012〕76号文件规定和企业生产需要合理确定。

（二）对近期不实施周边道路建设，且与周边地块建筑间距满足消防要求的临时改（扩）建项目，厂房改（扩）建不属于由低多层改变为高层建筑的，在企业与属地政府签订“新增建筑不要求征收补偿合同”后，建筑退让可维持原有距离。

（三）工业企业改（扩）建，配建的停车泊位数量可结合企业产业性质和实际需求统筹考虑，但机动车位配建指标不得低于0.2车位/100平方米；内部非机动车位最低可按职工总人数的40%计算。外部非机动车位不得低于0.4车位/100平方米。停车泊位

可结合绿化设置进行安排。临时改（扩）建项目，停车泊位可根据企业实际用地进行布局安排。

（四）对开展厂房改（扩）建的，绿地可采取立体绿化或异地补植等方式，予以平衡。

### 三、强化补助

（一）企业厂房改（扩）建需缴纳的报批费用（如散装水泥押金、水土保持费），归属于地方政府部分，予以免缴。

（二）企业厂房改（扩）建，经工业企业“空间换地”联席会议认定后，对二次开发新增面积部分，不再补缴土地出让金和城市市政基础设施配套费。

（三）项目办理施工许可证后两年内，经工业企业“空间换地”联席会议成员单位联合项目验收合格后，新增部分，第4层按照建筑面积奖励100元/平方米；第5层及以上，按照建筑面积奖励200元/平方米（厂房建筑层高达到8米的，可按2层计算建筑面积）。

### 四、其他

（一）为提高办事效率，加快推进低效厂房改造，市政府建立工业企业“空间换地”工作联席会议，总召集人由市政府分管工业副市长担任，召集人由市政府工作联系副秘书长、市经信委主要负责人担任，成员由市发改委、市经信委、市财政局、市国土资源局、市规划局、市住建委、市城管与执法局、市环保局、市人防办、市审管办（公共资源管委办）、市公安消防局、市气象



局分管负责人组成，办公室设在市经信委。联席会议定期召开，专题协调工业企业“空间换地”项目事宜（工业企业“退二进三”按照市政府其他文件执行）。各区应建立相应的工业企业“空间换地”联席会议、“空间换地”审批代办制等。

（二）本细则涉及的财政专项鼓励资金由市区两级财政按现行财政收入增量分成比例分担，市级部分在工贸类一产业转型升级资金中统筹安排。

（三）本细则自发文之日起一个月后施行，有效期至2017年12月31日；温政发〔2012〕76号文件实施期限延长至2017年12月31日，同一事项与本细则不一致的，以本细则为准。各县（市）人民政府可参照本细则执行。

---

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

---

温州市人民政府办公室

2014年8月13日印发

---