

创业梦工厂 让梦想走进现实

到2015年，我市将打造15个小微企业创业园

记者 项乐茹/文 谢瑶制图 见习记者 陈立波图

小微企业创业园就好像一个梦工厂，让我们这群怀揣创业梦想的人迈向成功。摆脱了昔日局促狭小的旧厂房，搬进位于瑞安经济开发区飞云新区内的云江机械轻工小微园后，浙江东新动力有限公司董事长潘荣国倍感振奋。因为这里，或许是他的创业梦想又一次腾飞的助推器。

作为经济生态链中的困难群体，小微企业成长颇为不易，特别是面对当前经济下行压力较大的困境，小微企业亟须有人帮一把、送一程。这种情况下，我市整合资源，结合投资主体和小微企业的特点，创办了多个不同主导产业的小微企业创业园，帮助企业建好标准厂房和配套设施，使之成为服务众多小微企业的创业梦工厂。到2015年底，全市争取打造15个规模不等的小微企业创业园，完成558万平方米生产研发用房，满足全市1544家小微企业中近75%的用地需求。



拎包入住 享保姆式服务

日前，记者在云江机械轻工小微园内看到，一排排漂亮的标准厂房整齐矗立，一辆辆运输车鱼贯进出，一条条生产线快速流转，好一派忙碌景象。

摆脱了昔日交通不便、狭小局促的旧厂房，在小微园内终于可以一展拳脚。潘荣国颇有感触地说，原先在莘塍的厂房，只有7亩地，周边交通比较拥堵，进出非常不便。当时就愁着没有一块地，可以放下新的设备，让企业走出瓶颈。

几经寻找，潘荣国选择当时在建的云江标准厂房（现为云江机械轻工小微园）内落户签约。之所以选择这里，潘荣国眼中是“拎包入住”：有现成的标准厂房出让，不需要其他额外投入，直接将设备和人员搬进去，就可开工建设。

去年，潘荣国的厂房交付使用，他喜滋滋地搬了进去。相较老厂房，这个标准厂房面积17620平方米，有5层楼，每平方米均价仅为2200元，比自己造至少便宜一半。更令他感动的是，小微园工作人员还提供了办证服务，一手包办产权证和土地证等证件，免去跑部门的麻烦，可以一心一意谋生产。

政策礼包 助推企业发展

跟众多入驻小微园的企业主一样，让潘荣国分外欣喜的还有一份份政策礼包。

园区内实行允许产权分割政策，跟商品房似的，与以前一个厂房一个产权证不同，现在可以将厂房分割成多个产权证。潘荣国说，以东新动力新厂房为例，5层楼每层分别办了张产权证，产权分割的形式可以有更多选择，让融资更为灵活、自由。目前他已顺利从银行贷款近千万，这些钱已全部投入到生产设备升级和企业规模扩展中。潘荣国说。

尽可能提高容积率，根据行业特色引导企业集聚，鼓励多元参与抱团联合等多种形式开发，免缴城市基础设施配套费，允许业主自主管理。

在今年我市出台的《瑞安市加快小微企业创业园建设实施意见》中，优化土地利用、引导企业集聚、鼓励多种形式开发、允许产权分割、加大财政税收支持、强化融资支持、允许园区业主自主管理七项扶持政策一一亮相。

一个个精心为小微园业主们设计准备的优惠政策，就是为了让更多小微企业有能力购买、安心入驻，成为小微企业进驻的一大动力。

曾一度为没有合适厂区发愁的瑞安市瑞鑫电器有限公司负责人张瑞国，了解小微园的优惠政策后，主动找上了经济开发区，成为搬迁江南科技孵化小微园的第一批住户之一。2010年底，瑞鑫电器从旧厂房搬进了占地十多亩的新厂房，同

孵化培育 给力企业升级

在政策上放宽，管理上放活，条件上放开，收费上减免，税收上优惠，鼓励小微企业放心大胆发展。得益于小微园的精心孵化培育，不少小微企业如小苗长成大树一般，迅速发展壮大。

在云江机械轻工小微园，浙江欣伟机械有限公司的一楼厂房，多名员工正在紧张作业，一台台已完成装配的机器整齐排列在生产线上。哒哒哒……一旁的工人们正忙着调试机器，并记录下运行情况。

薛迪虎是这家公司的董事长。4年前，他是一家广告公司的老总，对机械行业完全是门外汉。但看好包装机械的发展前景，薛迪虎搬进云江机械轻工小微园后，坚持不断创新科技，专心搞设备技术研发，提高机器自动化程度。

在小微园里，企业的人只要专心做生产搞研发就行，别的很多事情小微园管理人员会帮忙办理，让我们省心很多。薛迪虎说。

搬进小微园后，欣伟机械短短几年时

间里较快成长起来。据薛迪虎介绍，如今欣伟机械已由一家包装机械行业的“小兵”，成长为行业内的国家级高新技术企业，企业连年实现了产值超过30%的增长率，今年企业创新研发了4项产品并申请专利，现已有30余项专利。

入驻小微园后，企业快速做大做强的，不只是欣伟机械一家。瑞安奥尔机械有限公司负责人林孝怀说，因为企业规模发展需要，目前已另外租了一块地，进一步拓展企业版图。感谢小微园的孵化，让企业度过最关键的成长阶段，迈向新的征程。林孝怀说。

大多数企业入园后，发展很快，离梦想越来越近。蔡甫宇介绍，目前云江机械轻工小微园已入驻62家企业，2012年实现产值18.4亿元，税收8500万元，亩均产值650万元，亩均税收30万元。江南科技孵化小微园入驻企业59家，2012年实现产值11.7亿元，税收6000万元，亩均产值550万元，亩均税收28万元。

[相关链接]

入园条件

开出租的企业，必须同时符合以下准入条件：
 (1)企业上一年度销售收入要达到300万元以上，亩均税费10万元以上；(2)企业现有工业用地原则上已得到充分利用，无闲置用地。

2 符合准入条件的企业，其拟在租用地块(用房)投资的工业项目必须同时符合以下准入条件：(1)项目必须符合国家、省、温州和我市产业导向政策和产业布局要求；(2)项目亩均(每1000平方米面积用房折合工业用地1亩，以下同)投资不低于220万元；项目投产后，在原企业生产水平的基础上，新增用地每年产值达不到500万元以上，亩均税费达到18万元以上；(3)项目必须符合和执行环保、安全生产、规划、用地控制指标、消防等有关规定和要求，其采用的设备、生产工艺、技术和能源消耗要达到或接近省内同行业先进水平。

(3)小微园用房(非政府主导建设)出售准入条件，依照本条(二)执行。

(4)具有下列条件之一的企业，在同等条件下可作为小微园优先安排对象：
 1.上一年产值2000万元以上的；
 2.上一年成长型、科技型企业；
 3.上一年实施机器换人、技术改造重点项目；
 4.位于原低效用地范围内的；
 5.小微园所在地区的；
 6.无自有工业用地的企业；
 7.符合小微园产业定位的项目。

(5)小微园用地(用房)标后监督管理依照我市工业用地标后监督管理有关规定执行。

扶持政策

(一)优化土地利用。每年新增建设用地要优先保障小微园建设用地需求。国土资源局要积极向上争取新增建设用地指标，同时要结合城镇低效用地再开发试点，开展小微园建设。小微园建设项目可根据行业实际情况，在安全允许、规划控制范围内尽可能提高容积率。允许兴建高层行政和研发大楼、公共服务平台大楼及相关后勤配套设施。

(二)引导企业集聚。各小微园要根据行业特色，招引成长型、科技型企业入驻，符合小微园产业定位的入驻企业数要求达到70%以上。对产业特色明显、管理规范的小微园，经经信、财政等部门论证合格后，市产业集聚发展专项资金一次性给予园区管理单位10—30万元的补助，用以行业公共平台建设、共性技术开发等。

(三)鼓励多种形式开发。坚持政府主导，科学规划，市场主体多元参与，投资公司、龙头企业以及抱团联合开发企业团体等，可根据相关部门的要求，取得开发建设资质，开发建设小微园。符合商品房销售条件的，予以办理预售许可证，或现售备案，办理预购商品房抵押权登记。旧厂房地块的原土地使用权人、同一开发区块内的原土地使用权人联合体、收购相邻多宗地块的市场主体开发建设小微园项目，可以享受工业用地二次开发、城镇低效用地再开发等相关优惠政策。小微园建设可以一次统一规划，分期建设实施。

(四)允许产权分割。小微园的生产厂房、办公设施和生活服务设施可以通过分割出售或出租的形式，提供给小微企业使用。小微园项目类似标准厂房形式的，住建、国土部门根据小微园规划验收、土地出让合同和开发合同等资料，予以办理分割房产证和土地证。产权登记先由住建部门予以办理房产证，再由国土资源部门以建筑占地面积分割办理土地证。小微园用地内的道路、绿化等公共用地不予分割登记，作为小微园内各产权人的共同共有部分。

(五)加大财政税收支持。对小微园建设项目建设，以免缴城市市政基础设施配套费。购置厂房所产生的交易税归属于地方部分，经经信和财政等部门核准，给予全额返还。

(六)强化融资支持。积极协调金融机构与小微园建设单位建立战略合作关系，引导银行业金融机构给予足够的授信额度，并给予利率优惠。鼓励小微园发行园区建设债券，为小微园提供可持续的建设和发展资金保障。

(七)允许园区业主自主管理。允许在小微园周边利用旧村改造，建设小微园办公、员工生活服务和消费娱乐等配套设施，允许园区业主单位建立联合管理委员会，统一园区后勤、环保、研发、检测等公共配套设施的使用和管理。管理委员会相关规则由业主单位共同制定，报当地政府部门产业集聚区管委会、住建部门和小微园建设管理办公室备案。

