

HDDR-2020-0020003

青岛西海岸新区管委办公室文件

青西新管办发〔2020〕34号

青岛西海岸新区管委办公室 印发《关于加快高层工业楼宇经济发展的 实施意见（试行）》的通知

各大功能区管委

各镇人民政府，各街道办事处，灵山岛省级自然保护区管委，管委各部门，区直各单位，驻区各单位，区直属企业：

《青岛西海岸新区关于加快高层工业楼宇经济发展的实施意见（试行）》已经工委管委研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

青岛西海岸新区管委办公室

2020年4月13日

(此件公开发布)

青岛西海岸新区关于加快高层工业楼宇 经济发展的实施意见（试行）

为进一步优化创新创业生态环境，强化土地集约、节约利用，拓展工业发展空间，提高工业用地产出效益，构建以先进制造业为主体，与现代商贸、科技创新服务融合发展的“都市型工业”新业态，促进中小企业集聚，推进区域产业提档升级和提质增效，实现产城融合，形成发展新动能，现就推动全区高层工业楼宇（以下简称工业综合体）经济发展制定本实施意见。

一、产业导向

推动优势企业向工业综合体集中，重点发展集成电路、高清显示、新型电子元器件等新一代信息技术，5G 高新视频、区块链、线上商务服务等互联网，新能源、新材料、生物医药等战略新兴产业；航空航天、人工智能、可穿戴和智能装备、服务型机器人等未来产业；鼓励 IC 设计、AI 设计等工业设计，检验检测、科技研发、投融资保障、外贸进出口结算机构等生产性服务业进驻，助力企业发展。

二、开发建设和运营的投资主体

（一）鼓励各类投资开发公司、国有企业、民营企业、社区集体等多元化资本参与工业综合体投资建设及运营管理。

（二）支持有工业园区开发和招商运营经验的企业参与工业综合体投资建设及运营管理。

(三)鼓励持有存量工业用地的企业,按照工业综合体的标准和要求进行投资开发建设及运营管理。

三、开发建设基本要求

(一)土地性质应为工业用地。

(二)土地开发面积:占地**30**亩以上或总建筑面积**5**万平方米以上,鼓励**50**亩以上的成片开发。

(三)容积率原则上**3.0**,最低不得低于**2.5**。

四、功能配套要求

(一)工业综合体应是主体建筑高度不低于**24**米的非单层建筑物、构筑物及其附着物,产业用房层高原则上不低于**4.2**米。

(二)工业综合体建设必须贯彻执行国家有关方针政策,做到技术先进、经济合理、安全适用、确保质量。

(三)要符合节约能源和环境保护的要求,设计时充分考虑为施工安装、维护管理、测试和安全运行创造必要条件。

(四)要满足入驻企业生产方面需求,包括水、电、气、网络等基础设施配套,具备完善的服务功能,满足必要的职工饮食、停车、仓储物流和统一办公需求。

五、自持比例及分割转让要求

(一)工业综合体开发投资企业必须自持总建筑面积的**30%**,其中配套设施面积必须全部自持,自持部分只能自用或出租,允许整体转让,不得分割转让。

(二)工业综合体办理完不动产首次登记后,可按栋、层等

固定界限为基本单元分割转让。栋、层等的固定界限依据经批准生效的建筑设计文件确定。最小分割基本单元为：制造业用房原则上不低于 500 平方米，生产性服务业用房原则上不低于 200 平方米（需满足消防安全、设施配套的要求且符合登记最小单元的条件）。

（三）工业综合体主导产业关联企业产业用房面积占总建筑面积 50%及以上，且整体入驻率达 70%的，产业用房建筑面积可全部分割转让。

（四）规范转让对象。工业综合体建筑物的受让人应是在青岛西海岸新区依法注册的企业法人，原则上不得以个人名义购买。工业综合体建筑自完成不动产转移登记之日起 5 年内不得转让，5 年后进行再次转让的受让人也应为在西海岸新区依法注册的企业法人。

（五）严格用途管制。经批准分割转让、整体转让或自持部分，必须按批准的规划性质使用，不得改变功能和土地用途。

六、扶持政策

（一）免征工业综合体基础设施配套费。

（二）首次分割转让发生的区级贡献全部用于奖励工业综合体开发投资企业。

（三）自持部分的土地和房产使用产生的区级贡献按 50%给予工业综合体开发投资企业三年等额奖励。

（四）对认定为市级小企业产业园的一次性给予运营管理机

构 **50** 万元奖励。

(五) 引进企业获得国家、省、市级奖励(规上企业、品牌建设、创新平台建设、首台套、专精特新等)的,按所获奖励额度给予运营管理机构 **20%**的奖励。

(六)按 **100** 元/m²/年的标准给予工业综合体开发投资企业已租赁并实际投入使用的自持部分厂房三年租赁费补助。

(七)新引进新区并入驻工业综合体的企业自签订入驻协议之日起,对入驻工业综合体企业纳税形成的区级实得财力部分,按当年 **50%**给予工业综合体运营管理机构扶持,连续扶持 **3** 年;对工业综合体亩均税收贡献达到 **50** 万元、**100** 万元和 **200** 万元及以上的,分别再按当年区级实得财力部分的 **10%**、**15%**、**20%**给予工业综合体运营管理机构扶持,连续扶持 **3** 年。

(八)鼓励各类基金公司金融服务下沉,基金公司投资工业综合体内高新技术企业并满一年的,按实际到位投资额(扣除政府引导基金后的)的 **1%**给予奖励,不设上限。

(九)融资租赁企业为工业综合体内入驻企业提供融资的,按照当年融资总额的 **0.5%**给予补贴,申请补贴的融资租赁企业当年累计为入驻企业提供融资总额应不少于 **2000** 万元,对单一融资租赁企业,该项补贴每年最高 **500** 万元。

(十)工业综合体内企业在蓝海股权交易中心等区域性股权交易市场成功挂牌的,市区两级给予 **40** 万元补助;企业在全国中小企业股份转让系统(俗称“新三板”)成功挂牌的,市区两

级给予 180 万元补助；企业在沪深交易所成功上市的，市区两级给予 700 万元补助。

（十一）新引进新区并入驻工业综合体的项目均按照“就高不重复”原则，享受我区有关工业、服务业、科技、金融、人才等方面政策。

（十二）以上所有扶持资金不超过工业综合体的区级实得财力。对产业附加值高、市场潜力大、补链、延链、强链引领性强的工业综合体，可以采取“一事一议”原则，给予相应的政策支持。

（十三）违反本《意见》规定，违规转让或改变功能用途的，经区职能部门认定，不享受或取消区级各类扶持政策。

七、组织保障

（一）加强组织领导。成立青岛西海岸新区加快高层工业楼宇经济发展工作领导小组（名单附后），负责全区工业综合体开发建设、协调推进、政策兑现、重大问题会商等职责，领导小组办公室设在区工业和信息化局，负责总体协调工作，各成员单位按照各自职责做好推进工作。

（二）规范工作流程。制定出台《青岛西海岸新区高层工业楼宇项目管理实施细则（试行）》，严格项目布点申报，规范项目政策兑现，细化项目全过程工作流程。

（三）提高审批效率。相关职能部门要按照各自职责，加强沟通协调，缩短审批周期，全力支持和保障工业综合体工作顺利

开展。

(四)加大考核和督查力度。将工业综合体建设任务作为创新工作纳入全区科学发展观考核，对此项工作加强督促检查。鼓励各大功能区、招商部门新引进项目优先入驻，对落户工业综合体的项目，在招商引资考核中予以适当倾斜。

本意见自 2020 年 5 月 13 日起执行，有效期至 2022 年 4 月 30 日止。由区工业和信息化局会同区财政局等部门联合制定实施细则并负责解释。科研用地开发建设工业综合体参照本意见执行。

附件：西海岸新区加快高层工业楼宇经济发展工作领导小组
成员名单

附件

西海岸新区加快高层工业楼宇经济发展 工作领导小组成员名单

- 组 长：**殷世逸 工委区委常委、副区长
- 副组长：**隋 斌 副区长
- 王志俊 副区长
- 成 员：**赵英民 区发展和改革委员会（区新旧动能办、区园区
 统筹办）局长（主任）
- 谢龙目 区工业和信息化局（区科技局、区大数据局）
 局长
- 王延军 区财政局（区国有资产管理局）局长
- 丰 彦 区住房和城乡建设局（区人防办）局长（主任）
- 苏文鹏 区自然资源局（区林业局）局长
- 孙晓辉 区商务局局长
- 胡 英 区行政审批服务局（区政务服务管理办）
 局长（主任）
- 肖 政 区综合行政执法局局长
- 李永昌 区地方金融监管局局长
- 李文华 工委统战部副部长、区工商联党组书记、
 区民营经济发展局局长、区台湾事务办公室

主任

辛 磊 市生态环境局西海岸新区分局局长

领导小组办公室设在区工业和信息化局，谢龙目同志兼任办公室主任。

抄送：工委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委
区监委办公室，区人武部办公室，区法院，区检察院。

青岛西海岸新区管委办公室

2020年4月13日印发

HDDR-2020-0020003

青岛西海岸新区管委办公室文件

青西新管办发〔2020〕34号

青岛西海岸新区管委办公室 印发《关于加快高层工业楼宇经济发展的 实施意见（试行）》的通知

各大功能区管委

各镇人民政府，各街道办事处，灵山岛省级自然保护区管委，管委各部门，区直各单位，驻区各单位，区直属企业：

《青岛西海岸新区关于加快高层工业楼宇经济发展的实施意见（试行）》已经工委管委研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

青岛西海岸新区管委办公室

2020年4月13日

(此件公开发布)

青岛西海岸新区关于加快高层工业楼宇 经济发展的实施意见（试行）

为进一步优化创新创业生态环境，强化土地集约、节约利用，拓展工业发展空间，提高工业用地产出效益，构建以先进制造业为主体，与现代商贸、科技创新服务融合发展的“都市型工业”新业态，促进中小企业集聚，推进区域产业提档升级和提质增效，实现产城融合，形成发展新动能，现就推动全区高层工业楼宇（以下简称工业综合体）经济发展制定本实施意见。

一、产业导向

推动优势企业向工业综合体集中，重点发展集成电路、高清显示、新型电子元器件等新一代信息技术，5G 高新视频、区块链、线上商务服务等互联网，新能源、新材料、生物医药等战略新兴产业；航空航天、人工智能、可穿戴和智能装备、服务型机器人等未来产业；鼓励 IC 设计、AI 设计等工业设计，检验检测、科技研发、投融资保障、外贸进出口结算机构等生产性服务业进驻，助力企业发展。

二、开发建设和运营的投资主体

（一）鼓励各类投资开发公司、国有企业、民营企业、社区集体等多元化资本参与工业综合体投资建设及运营管理。

（二）支持有工业园区开发和招商运营经验的企业参与工业综合体投资建设及运营管理。

(三)鼓励持有存量工业用地的企业,按照工业综合体的标准和要求进行投资开发建设及运营管理。

三、开发建设基本要求

(一)土地性质应为工业用地。

(二)土地开发面积:占地**30**亩以上或总建筑面积**5**万平方米以上,鼓励**50**亩以上的成片开发。

(三)容积率原则上**3.0**,最低不得低于**2.5**。

四、功能配套要求

(一)工业综合体应是主体建筑高度不低于**24**米的非单层建筑物、构筑物及其附着物,产业用房层高原则上不低于**4.2**米。

(二)工业综合体建设必须贯彻执行国家有关方针政策,做到技术先进、经济合理、安全适用、确保质量。

(三)要符合节约能源和环境保护的要求,设计时充分考虑为施工安装、维护管理、测试和安全运行创造必要条件。

(四)要满足入驻企业生产方面需求,包括水、电、气、网络等基础设施配套,具备完善的服务功能,满足必要的职工饮食、停车、仓储物流和统一办公需求。

五、自持比例及分割转让要求

(一)工业综合体开发投资企业必须自持总建筑面积的**30%**,其中配套设施面积必须全部自持,自持部分只能自用或出租,允许整体转让,不得分割转让。

(二)工业综合体办理完不动产首次登记后,可按栋、层等

固定界限为基本单元分割转让。栋、层等的固定界限依据经批准生效的建筑设计文件确定。最小分割基本单元为：制造业用房原则上不低于 500 平方米，生产性服务业用房原则上不低于 200 平方米（需满足消防安全、设施配套的要求且符合登记最小单元的条件）。

（三）工业综合体主导产业关联企业产业用房面积占总建筑面积 50%及以上，且整体入驻率达 70%的，产业用房建筑面积可全部分割转让。

（四）规范转让对象。工业综合体建筑物的受让人应是在青岛西海岸新区依法注册的企业法人，原则上不得以个人名义购买。工业综合体建筑自完成不动产转移登记之日起 5 年内不得转让，5 年后进行再次转让的受让人也应为在西海岸新区依法注册的企业法人。

（五）严格用途管制。经批准分割转让、整体转让或自持部分，必须按批准的规划性质使用，不得改变功能和土地用途。

六、扶持政策

（一）免征工业综合体基础设施配套费。

（二）首次分割转让发生的区级贡献全部用于奖励工业综合体开发投资企业。

（三）自持部分的土地和房产使用产生的区级贡献按 50%给予工业综合体开发投资企业三年等额奖励。

（四）对认定为市级小企业产业园的一次性给予运营管理机

构 **50** 万元奖励。

(五) 引进企业获得国家、省、市级奖励(规上企业、品牌建设、创新平台建设、首台套、专精特新等)的,按所获奖励额度给予运营管理机构 **20%**的奖励。

(六)按 **100** 元/m²/年的标准给予工业综合体开发投资企业已租赁并实际投入使用的自持部分厂房三年租赁费补助。

(七)新引进新区并入驻工业综合体的企业自签订入驻协议之日起,对入驻工业综合体企业纳税形成的区级实得财力部分,按当年 **50%**给予工业综合体运营管理机构扶持,连续扶持 **3** 年;对工业综合体亩均税收贡献达到 **50** 万元、**100** 万元和 **200** 万元及以上的,分别再按当年区级实得财力部分的 **10%**、**15%**、**20%**给予工业综合体运营管理机构扶持,连续扶持 **3** 年。

(八)鼓励各类基金公司金融服务下沉,基金公司投资工业综合体内高新技术企业并满一年的,按实际到位投资额(扣除政府引导基金后的)的 **1%**给予奖励,不设上限。

(九)融资租赁企业为工业综合体内入驻企业提供融资的,按照当年融资总额的 **0.5%**给予补贴,申请补贴的融资租赁企业当年累计为入驻企业提供融资总额应不少于 **2000** 万元,对单一融资租赁企业,该项补贴每年最高 **500** 万元。

(十)工业综合体内企业在蓝海股权交易中心等区域性股权交易市场成功挂牌的,市区两级给予 **40** 万元补助;企业在全国中小企业股份转让系统(俗称“新三板”)成功挂牌的,市区两

级给予 180 万元补助；企业在沪深交易所成功上市的，市区两级给予 700 万元补助。

（十一）新引进新区并入驻工业综合体的项目均按照“就高不重复”原则，享受我区有关工业、服务业、科技、金融、人才等方面政策。

（十二）以上所有扶持资金不超过工业综合体的区级实得财力。对产业附加值高、市场潜力大、补链、延链、强链引领性强的工业综合体，可以采取“一事一议”原则，给予相应的政策支持。

（十三）违反本《意见》规定，违规转让或改变功能用途的，经区职能部门认定，不享受或取消区级各类扶持政策。

七、组织保障

（一）加强组织领导。成立青岛西海岸新区加快高层工业楼宇经济发展工作领导小组（名单附后），负责全区工业综合体开发建设、协调推进、政策兑现、重大问题会商等职责，领导小组办公室设在区工业和信息化局，负责总体协调工作，各成员单位按照各自职责做好推进工作。

（二）规范工作流程。制定出台《青岛西海岸新区高层工业楼宇项目管理实施细则（试行）》，严格项目布点申报，规范项目政策兑现，细化项目全过程工作流程。

（三）提高审批效率。相关职能部门要按照各自职责，加强沟通协调，缩短审批周期，全力支持和保障工业综合体工作顺利

开展。

(四)加大考核和督查力度。将工业综合体建设任务作为创新工作纳入全区科学发展观考核，对此项工作加强督促检查。鼓励各大功能区、招商部门新引进项目优先入驻，对落户工业综合体的项目，在招商引资考核中予以适当倾斜。

本意见自 2020 年 5 月 13 日起执行，有效期至 2022 年 4 月 30 日止。由区工业和信息化局会同区财政局等部门联合制定实施细则并负责解释。科研用地开发建设工业综合体参照本意见执行。

附件：西海岸新区加快高层工业楼宇经济发展工作领导小组
成员名单

附件

西海岸新区加快高层工业楼宇经济发展 工作领导小组成员名单

- 组 长：**殷世逸 工委区委常委、副区长
- 副组长：**隋 斌 副区长
- 王志俊 副区长
- 成 员：**赵英民 区发展和改革委员会（区新旧动能办、区园区
 统筹办）局长（主任）
- 谢龙目 区工业和信息化局（区科技局、区大数据局）
 局长
- 王延军 区财政局（区国有资产管理局）局长
- 丰 彦 区住房和城乡建设局（区人防办）局长（主任）
- 苏文鹏 区自然资源局（区林业局）局长
- 孙晓辉 区商务局局长
- 胡 英 区行政审批服务局（区政务服务管理办）
 局长（主任）
- 肖 政 区综合行政执法局局长
- 李永昌 区地方金融监管局局长
- 李文华 工委统战部副部长、区工商联党组书记、
 区民营经济发展局局长、区台湾事务办公室

主任

辛 磊 市生态环境局西海岸新区分局局长

领导小组办公室设在区工业和信息化局，谢龙目同志兼任办公室主任。

抄送：工委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委
区监委办公室，区人武部办公室，区法院，区检察院。

青岛西海岸新区管委办公室

2020年4月13日印发
