儋州工业园区管理办法

# **第一章 总则**

第一条 为加快推动儋州工业园区(以下简称园区）建设和发展，加快推动各类要素集聚，促进儋州高水平开放、高质量发展，根据有关法律、法规，结合园区发展实际制定本办法（以下简称本办法）。

第二条 儋州工业园是儋州市为落实建设海南自由贸易港战略的重要承载区，范围为“一园两区”，即木棠片区与王五片区。

第三条 本办法适用于园区内依法设立的企、事业法人、产业活动单位和各类经济实体。园区内各企事业单位、各经济主体均应知悉本办法规定的内容，于本园区内开展活动的，视为同意本办法。

# **第二章 管理机构及职责**

第四条 园区设立儋州工业园管理委员会（以下简称：管委会）并下设儋州工业园建设投资有限公司（以下简称：建投公司）。注重发挥市场在资源配置中的作用，强化园区的市场化运作和企业化服务。

第五条 管委会作为儋州市人民政府授权作为园区履行公共服务职责的管理机构，负责园区发展战略、功能定位、投资促进、制度创新、企业服务、园区管理等工作。

第六条 建投公司作为儋州工业园开发建设、管理和市场化投融资主体，按权限承担园区内土地开发整理、资金融通、基础设施建设，国有资产经营管理、招商引资、产业引导与培育以及其他管委会授权实施的职能，作为园区市场主体，引进社会资本成立合资平台公司，以及组建若干项目经营公司。

# **第三章 产业发展及投资管理**

第七条 管委会应当根据海南省及儋州市产业发展定位，结合园区发展实际，编制产业发展规划并制定园区产业发展指导目录，出台产业发展鼓励支持办法，并向社会公布。

第八条 园区入园企业及项目单位土地面积投入产出、能耗及碳排放目标须符合国家及海南省有关规定，污染物排放强度应低于国家及海南省行业污染物排放标准。对于国家、省、市重大战略决策项目、战略性新兴产业、高新技术产业、卡脖子关键技术类项目，以及社会效益大、海南省特殊定位要求发展的项目可适当放宽。禁止在园区兴办国家产业政策淘汰、技术工艺落后、污染环境的项目，根据自贸港建设要求，编制入园产业目录负面清单。

第九条 鼓励组织或者个人依法在园区设立金融、保险、法律、审计、会计、技术交易、信息咨询、产权交易和人才中介等服务机构的发展，为园区生产经营和创业活动提供全面服务。管委会应当引导服务机构向专业化、规模化和规范化方向发展。

# **第四章 企业入园申报与审批**

第十条 投资者应当向管委会提出申请，并出具项目可行性研究报告、资信证明等相关材料，报管委会做尽职调查并进行入园备案。

入园备案后，管委会针对企业背景、项目内容、投资规模、投资方式、建设时限、效益产出、环保等方面进行项目考察，并邀请第三方机构进行项目尽职调查，综合各方意见形成《儋州工业园招商引资项目尽职调查报告》，并由管委会草拟《儋州工业园产业项目发展和用地准入协议（送审稿）》（以下简称“准入协议”）。

由管委会发起召开市政府专题会议，管委会提交《儋州工业园招商引资项目尽职调查报告》和《准入协议（送审稿）》后，将符合入园要求的项目报市政府专题会审议。

管委会应在用地企业与市自然资源和规划局签订国有土地使用权出让合同时，同时签订《准入协议》，并抄送市不动产登记部门。

# **第五章 土地管理**

第十一条 儋州市人民政府委托管委会负责园区范围内土地的监督、管理，但土地征收事项除外。管委会根据申请企业的投资规模和行业，按照有关规定和权项配合做好核定用地标准。

第十二条 园区内各类载体和项目建设和管理，按确定的开发范围，由建投公司及合资平台公司按权限负责实施。园区的开发建设应当严守资源利用上限、环境质量底线和生态保护红线，严格落实生态环境保护制度，加强生态修复与环境整治，坚持绿色发展。

第十三条 管委会实施土地储备计划制，由市土储中心完成土地收储后交由管委会代管，通过出租、临时使用等方式对园区内未供应的政府储备土地加以利用，但不得影响土地正常供应。市人民政府统筹安排管委会年度新增建设用地计划指标，优先保障重点产业、重点项目年度新增建设用地计划指标。

第十四条 实施差别化用地政策，原则上园区内的企业的项目用地，可以采取划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等灵活多样的供地方式；也可以“先租后让、租让结合”“弹性年期出让”等创新企业供应方式，综合运用规划、地价、容积率、贡献率、奖励等手段，创新土地储备机制。创新园区开发建设的体制机制，探索多层次、多渠道的投融资新模式。

第十五条 入园企业应在管委会批准入园后尽快办理相关建设手续，一般应按与管委会约定开工日期或在取得国有土地使用权证后一年内开工建设。不能按期开工建设的，应当提前30天申请延期，延期时间一般不超过6个月。

第十六条 投资企业须按备案和规划批准的方案进行建设，严禁改变用地性质，由于其它原因确需改变土地用途或进行土地转让的，经管委会同意，依法报相关部门审核后，报市政府审批。

第十七条 由于企业经营不善造成土地资源浪费、厂房闲置、投入产出达不到投资协议约定的，管委会有权按协议约定的退出机制收回或回购土地、厂房。

第十八条 投资企业取得土地后造成闲置的，由管委会按《闲置土地处置办法》和《海南省闲置土地认定和处置规定》报请市政府依法进行处置。对使用权人自身原因造成闲置的，对闲置满1年未满2年的按照土地出让价款的20%征收土地闲置费，并限期开工；对闲置满2年未开工建设的，由园区管委会报请市人民政府依法无偿收回土地使用权。

# **第六章 规划管理**

第十九条 管委会依据本市国土空间规划，负责编制园区控制性详细规划、土地利用年度计划及年度土地储备计划，经依法批准后组织实施。

第二十条 入园项目须按园区规划进行设计，设计图纸须报管委会进行初步审核，初审合格后报规划部门批准。企业须严格按照规划批准证书进行建设，不得擅自变更，如需变更，必须经管委会同意并报请规划部门批准。

第二十一条 建设过程中工程建设各方必须严格执行国家有关法律、法规和建设标准，依法实行建设项目报建制、施工许可制、合同管理制和工程监理制，保证工程建设质量和安全。

企业建设期间，每月需向管委会报送项目建设进度情况。

# **第七章 资金管理**

第二十二条 完善园区财政管理体制，园区的财政收入属于市级留存部分（含土地出让金和税收），此办法有效期内，全部留给工业园区滚动发展。园区开发建设前5年，土地收益重点用于园区基础设施建设、土地开发整理和经营性设施建设。儋州市财政连续5年每年预算安排建设发展资金，专项用于园区公共设施和基础设施建设贷款贴息、仓库办公楼租金、标准厂房补助以及园区扶持奖励。

第二十三条 入园企业可享受国家有关行业优惠政策，海南省、儋州市及园区投资优惠政策。园内企业申请省、市、园区有关产业政策给予的各项奖励和扶持资金的，由管委会设立一站式服务窗口统一先行兑现，同时，由市财政安排发展启动资金（在以后财政年度园区土地出让收益中扣除），专项用于园区产业发展、招商奖励等各项政策性奖励、扶持资金和省、市相关政策资金先行兑付。

第二十四条 支持园区企业推行混合所有制改革，引导社会资本参与园区土地整治、基础设施建设、标准厂房、商业开发等活动，社会资本可通过出资入股、收购股权、认购可转债、股权置换等多种方式，参与国有企业改制重组以及企业经营管理。社会资本可以货币出资，或以实物、知识产权、土地使用权等法律法规允许的方式出资，具体股份比例可由出资各方协商约定。以国有资本出资设立的混合所有制企业，应当按照国家有关国有资产管理规定办理。

第二十五条 设立政府产业发展引导基金，由管委会下属企业作为基金运作主体吸引金融机构、投资机构等社会资本的参与，采用股权投资等市场化方式，对投资符合园区产业定位、安全生产和环保标准的鼓励类产业，以及有收入来源的基础设施、公共设施等项目予以支持。

第二十六条 鼓励园区设立天使投资基金、风险投资基金、私募股权投资基金等创业投资引导基金，并在《海南自由贸易港政府投资引导基金总体方案》框架下，与政府投资基金形成合力，共同支持园区建设发展。

# **第八章 园区管理与服务**

第二十七条 管委会积极配合推进审批制度改革，负责协调相关业务部门简化园区内相关审批条件和程序，提高审批服务效能，在企业设立、经营许可、人才引进、不动产权登记等方面实行一站式服务。

第二十八条 建立健全以信用监管为基础、与负面清单管理方式相适应的过程监管体系，加强事中事后监管；按照国家有关规定建立园区内市场主体及其从业人员信用记录，依法及时公布、公示和共享其信用信息，实行守信联合激励和失信联合惩戒。

第二十九条 管委会应当建立和完善招商项目、引进人才全程跟踪服务责任制，为园区企业、组织和个人提供优质、高效、便捷的服务。

第三十条 园区根据产业发展需要，自主引进人才，制定园区相关的人才优惠政策。

# **第九章 附则**

第三十一条 本办法未尽事宜，按照国家、海南省、儋州市有关法律、法规、条例及有关政策执行。

第三十二条 本办法由儋州市人民政府授权儋州工业园管理委员会负责解释。

第三十三条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。