|  |  |
| --- | --- |
| ICS | 03.080.01 |
| CCS | A02 |

|  |
| --- |
| 32 |

江苏省地方标准

DB 32/T 2023—XXXX

共建园区建设指南

Guidelines for the construction of co-building industrial park

报批稿

XXXX - XX - XX发布

XXXX - XX - XX实施

江苏省市场监督管理局  发布

目次

[前言 II](#_Toc142649099)

[1 范围 1](#_Toc142649100)

[2 规范性引用文件 1](#_Toc142649101)

[3 术语和定义 1](#_Toc142649102)

[4 总则 1](#_Toc142649103)

[5 定位 2](#_Toc142649104)

[6 规划 2](#_Toc142649105)

[7 机制 3](#_Toc142649106)

[8 管理和服务 5](#_Toc142649107)

[9 可持续发展 5](#_Toc142649108)

[10 评估 5](#_Toc142649109)

1. 前言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由江苏省发展和改革委员会提出并归口。

本文件起草单位：苏州宿迁工业园区管理委员会、江苏省发展和改革委员会、苏州工业园区管理委员会、宿迁市市场监督管理局。

本文件主要起草人：李朝阳、边恩江、耿静波、徐丽丽、贾成柱、朱健、石金良。

共建园区建设指南

* 1. 范围

本文件给出了共建园区的总则、定位、规划、机制、管理和服务、可持续发展、评估等内容。

本文件适用于政府参与的共建园区建设，其他类型的共建园区可参照本文件执行。

* 1. 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

* 1. 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

共建园区 co-building industrial park

由两个以上（含两个）的跨区域主体，秉承区域合作共同目标，确定共认规则，在协定的时间和区域内共同合作建设的产业园区，通常为工业园区形态。

* + 1. 共建模式

政府间共建模式 intergovernmental co-building model

由两个以上（含两个）的区域政府共同进行开发建设、管理运营的共建园区模式。

政府与市场主体共建模式 government and market player co-building model

由政府与市场主体共同进行开发建设、管理运营的共建园区模式。

市场主体共建模式 market player co-building model

在政府引导的规则框架下，由两个以上（含两个）的市场主体共同进行开发建设、管理运营的共建园区模式。

* 1. 总则

确定共建模式，包括但不限于政府间共建模式、政府与市场主体共建模式、市场主体共建模式。

确定共建园区发展目标定位。

确定共建责任主体和核心优势。

建立成本分担、权责明晰和利益共享等合作机制。

集聚各方发展资源和创新优势，统筹经济效益和社会责任，推动区域协调发展，促进实现共同富裕，服务构建统一市场。

* 1. 定位

确定共建园区发展定位，发挥共建各方的比较优势、资源优势和互补优势。

确定共建园区产业定位，坚持产业集群化发展，围绕相关产业前后向关联、突出上下游产业配套项目招引建设，形成产业集聚效应，提高对区域经济发展的拉动力、支撑力。

* 1. 规划
     1. 发展规划

宜制定共建园区总体方案和发展规划，给出共建园区控制性、发展性原则，体现共建目标定位。

* + 1. 园区规划
       1. 区域设置

宜相对独立，充分利用既有城市功能。

* + - 1. 规划原则

宜编制区域总规划和相应匹配的子项规划。

* + - 1. 园区范围

宜明确四至范围，在约定的范围内进行开发建设。

* + - 1. 选址规划
         1. 基本原则

宜遵循区域发展定位和市场经济规则，注重投入产出开发时序和功能配套；纳入城市开发规划范围，符合国土空间总体规划，符合近期建设与土地利用规划实施计划。选址包括但不限于新划“区中园”或新开发区域、既有托管园区、再开发的低效工业园区。

* + - * 1. 区域面积

区域面积大小宜考虑以下因素：

1. 适应园区定位和所在地区发展需要；
2. 可形成基本的产业集聚效应；
3. 可在一定期限内实现投资收益平衡。
   * + - 1. 无重大问题

无产业、土地、环保和安全生产等方面重大问题。

* + - 1. 基础配套

宜规划匹配的基础设施和功能配套，确定开发建设时序。

* + 1. 产业规划
       1. 发挥比较优势

发挥共建各方的资源禀赋优势，促进各类要素资源的合理流动、高效集聚。

* + - 1. 发挥互补优势
         1. 产业互补

产业互补主要包括：

1. 产业链互补，实现产业链双向联动与融合，探索“总部+基地”“研发+制造”等发展模式，集中力量打造特色优势产业；
2. 产业转移，以引进龙头企业或产业链关键环节项目为带动，以园区主导产业集聚发展为核心，形成产业群，扩大集群规模，形成具有鲜明特色的产业和产业链，注重转移项目升级实现共建园区产业升级。
   * + - 1. 资源互补

充分发挥园区所在地政策、土地、劳动力等优势，引入共建方先进理念和管理经验，导入资金、技术、人才等优势资源。

* 1. 机制
     1. 协作机制
        1. 协调落实

宜建立上一级协调联动机制和分级落实机制。

* + - 1. 权责分工
         1. 明晰权责

突出共建特性，理顺权责关系，保持权责对等；共建各方各项权利、义务，宜以合作协议、商务协议等形式进行确定。

* + - * 1. 明确授权

宜确定共建各方授权范围，在授权范围内，共建园区有一定的自主决策权。

* + - * 1. 监督机制

宜建立合理的内外监督机制。

* + 1. 期限约定
       1. 共建期限

宜确定合作建设周期和目标，制定全面、系统的发展计划，不少于5年为一个基准周期。

* + - 1. 续约机制

共建协议可根据需要续签，确定新一轮合作周期，开展新一轮共建发展规划。

* + 1. 成本分担

共建园区未具备滚动开发能力前，园区所在地政府宜按约定提供开发保障。

宜建立成本分担机制，包括但不限于以下方式：

1. 净地模式宜实行土地一级开发，园区所在地政府负责开发建设用地的征用及拆迁工作，外部合作方支付空产地价费用；
2. 共同出资成立开发机构；
3. 鼓励引入社会资本。
   * 1. 收益分配
        1. 分配原则

开发收益分配宜遵循下列原则：

1. 清晰明确，共建收益可每年测算一次，按测算结果进行合理分配；
2. 如暂时不具备分配条件，无法进行实质性分配，应确定参与共建各方权益。
3. 成效分享，共建各方上级内部考核可按规定计算开发成效。
   * + 1. 分配比例

宜按约定比例分配。

1. 共建各方共同出资成立开发公司，可参考股份占比、资源投入等进行协商分配。
   * 1. 保障机制

要素保障

要素保障宜考虑下列因素：

1. 人员保障，确定共建园区管理机构领导班子成员及其他参建人员来源、构成、期限等；
2. 资金保障，提供必要资金支持共建园区基础设施建设、公用设施配套以及优质产业项目转移等工作，共建开发资金来源可以采用共建各方政府出资、国资国企入股、引入社会资本等形式；
3. 土地保障，加强土地管理利用水平，由园区所在地政府根据产业布局和发展需要，科学合理供给用地。

服务保障

宜建立服务区域内各类对象的全方位政务服务体系，继承、融合、优化共建各方服务模式。

* + 1. 退出机制

共建协议宜确定退出原则、解约工作流程和处置办法，对参建人员、共建收益、在建项目等作出安排。

* + 1. 争议协商机制

宜建立争议协商机制，协调、综合共建各方的文化差异、利益诉求，破除投资贸易壁垒，减少、消除共建期间不同行政区域之间的体制机制等差异，共同推进共建园区持续健康发展。

* 1. 管理和服务
     1. 管理运营

宜采用政府参与运营或市场化运营等方式，包括但不限于“管委会+公司”运营、企业化运营。

宜整合共建各方优势，从投资、服务、创业、发展、生活等方面打造更加优质的政策环境、政务环境、法治环境、人文环境、社会环境。

* + 1. 公共服务

按开发投入回报的不同阶段逐步完善基本公共服务。

网络、交通、能源、污水等基本公共服务宜先行实施，实施主体宜由共建各方协商指定。

教育、卫生、医疗、社会保障、就业服务等社会公共服务宜按照属地管理，由园区所在地政府提供。

* 1. 可持续发展
     1. 基本原则

坚持生态、绿色、安全生产和集约节约用地原则。

* + 1. 生态、绿色、安全生产

在符合国家法律法规和强制性标准下，按照属地管理原则进行生产和管理。

* + 1. 集约节约用地

土地管理宜坚持节约优先、合理规划、市场配置原则，通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的目标。

* 1. 评估
     1. 体制机制评估

每年宜对签订的共建协议重点事项落实情况开展评估，包括但不限于：

1. 管理（筹备）机构；
2. 资金、人员等要素保障情况；
3. 投资开发公司情况；
4. 共建各方对园区政策支持情况；
5. 园区内企业对园区所提供服务的满意度。
   * 1. 项目招引评估

每年宜对项目招引情况开展评估，包括但不限于：

1. 工业项目完成固定资产投资额；
2. 工业项目亩均投资强度；
3. 工业项目亩均产出；
4. 投资额亿元以上工业项目数。
   * 1. 建设发展评估

开发建设评估

每年度或一个基准周期内宜对开发建设情况开展评估，包括但不限于：

1. 共建园区投资开发主体投入公共基础设施建设投资完成额；
2. 产业载体建设投资完成额；
3. 市场主体投入产业载体建设投资完成额；
4. 集约节约、依法合规用地情况。

发展成效评估

每年度或一个基准周期内宜对发展成效开展评估，包括但不限于：

1. 规模以上工业企业营业收入；
2. 工业用地亩均税收收入；
3. 规模以上工业企业数；
4. 高新技术企业数；
5. 缴纳社保的员工总数和覆盖率。
   * 1. 创新性发展举措评估

宜对创新性发展举措开展评估，包括跨区域合作机制、共建各方产业链融合和营商环境等方面采取的创新性举措及成效。

* + 1. 生态绿色安全生产评估

宜对生态绿色安全生产开展评估，包括建立安全生产、生态环境发展考核机制，实行重大责任事故问责制度等。

