

樟政办规〔2024〕3号

**永泰县人民政府办公室关于印发
《数字永泰产业园产业楼管理办法》《数字永泰
产业园产业楼业态布局规划和租售方案》的通知**

各乡镇人民政府,县直各有关单位:

《数字永泰产业园产业楼管理办法》《数字永泰产业园产业楼业态布局规划和租售方案》已经县十八届人民政府2024年第8次常务会议研究同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

永泰县人民政府办公室

2024年7月8日

数字永泰产业园产业楼管理办法

第一章 总则

第一条 为促进永泰县数字经济、高新技术、现代化制造、绿色食品产业发展，规范园区产业楼租售管理和入园企业服务工作，制定本办法。

第二条 本办法所称产业楼，是数字永泰产业园自主投资开发的智慧广场和研发楼项目。

第二章 企业入园条件

第三条 数字永泰产业园产业楼办公入驻对象应符合园区发展方向相关行业类别，主要如下：

- (一) 人工智能相关类；
- (二) 软件设计研发类（系统软件、支撑软件、应用软件、嵌入式软件）；
- (三) 系统集成研发类；
- (四) 软件信息服务类；
- (五) 数据处理和存储类；
- (六) 集成电路设计类；
- (七) 文化创意类（动漫、游戏、广告、影视出版、工业设计）；

- (八) 产业服务类;
- (九) 众创空间、孵化器、加速器类;
- (十) 绿色食品类;
- (十一) 其他符合产业园发展需求的相关类别。

第三章 入驻流程

第四条 入驻方提出申请并提供相关资料，结合企业规模、办公需求、房源供应等情况，双方协商签订认购协议。入驻方在 30 日内迁入产业园或完成新企业设立，并签订正式租赁合同（含补充合同）。并按照合同约定办理交房及入驻手续。

第四章 使用管理

第五条 企业租赁产业楼限企业自主生产经营使用，未经同意不得以任何名义转让、转租第三方（引入众创空间、孵化器、加速器等除外）。

第六条 企业购买产业楼后符合以下条件之一且承租、受让方产业方向符合园区发展的行业类别，经批准允许转让、出租。

- (一) 企业因破产、倒闭等自身经营原因退出产业园;
- (二) 经县政府批准的其他情况。

第九条 租赁合同期限为三年（不含众创空间、孵化器、加速器）。

第七条 入驻方确需转让产业楼的，应事先报批，园区内产业楼产权登记由县不动产登记中心审核相应审批文件。

第五章 附则

第八条 鼓励科研院校、金融机构和成长性高、发展前景良好的创新型企业入驻，其租售条件结合政策实行“一企一策”。

第九条 永泰县“数字永泰”产业发展服务中心负责制订园区相关政策标准，协助企业办理入驻有关工作和园区内不动产交易前审批许可。

第十条 永泰县数字永泰产业园区开发有限公司作为实施主体，自持部分产业楼，负责入驻方在水、电、通信网络、办证、物业交易、转租审批、调节租金等方面的服务管理，具体在租售合同及补充合同中进行相应条款约束，并明确双方的责任义务。

第十一条 根据国有资产相关规定，产业楼销售指导价格不低于有资质评估公司出具的评估价，由产业园开发公司参考评估价结合市场实际情况实施。

第十二条 本办法由永泰县“数字永泰”产业发展服务中心负责解释，自印发之日起施行，有效期五年。原《永泰县人民政府办公室关于印发〈数字永泰产业园产业楼管理办法〉〈数字永泰产业园产业楼业态布局规划和租售方案〉的通知》（樟政办〔2021〕25号）相应废止。

数字永泰产业园产业楼(智慧广场)业态 布局规划和租售方案

为加快推进永泰人工智能等新一代信息技术产业发展，进一步营造产业良好发展环境，促进中小企业集聚，制定本方案。

一、数字永泰产业园智慧广场项目

(一) 基本情况

智慧广场项目占地 23646 平方米（约 35 亩），商服用地，40 年，容积率 2.38。建设三栋高层办公楼，A 栋 18F/2D、B 栋 14F/2D、C 栋 10F/2D。总建筑面积 97347 m²（不含配套用房 746 m²），其中：商业面积 23789 m²，办公面积 34127 m²，地下室 39429 m²，拟设车位 810 位。

商业用房（1-4 层）主要入驻餐饮、休闲购物、日常服务、会议培训和路演厅等功能配套企业；办公用房（5-10/14/18 层）主要用于中小型新一代信息技术企业办公；地下室（-1、-2）作为配套停车位使用。

(二) 业态布局规划情况

智慧广场项目是园区消费聚集地和企业人才交汇地的核心区。本着集聚产业、聚集人才和培育市场，兼顾打造高端、整洁、便利和丰富的产业生活配套原则，招商对象优先选择符合永泰县和数字永泰产业园发展方向相关行业类别的企业。

招商主要按照“租售并举”的原则，部分办公用房和停车位优先销售，商业用房、少量办公用房优先租赁，具体如下：

1. 办公楼层共 34127 m²，优先出售，租售并举。

A 座（5-18 层）作为中型企业办公使用，约 15146 m²；单层约 1000 m²-1300 m²。分层优先销售。其中：第 6 层规划预留建设 IDC（互联网数据中心）机房功能。

B 座（5-14 层）作为中小型企业办公使用，约 11213 m²，单层约 1000 m²-1300 m²。分单元优先销售。

C 座（1-4 层）部分区域作为培训、会议使用，约 3803 m²。大会议室 1 个（面积 109.5 m²），可容纳 66 人/个，中型会议室 1 个，接待室 1 个。5-10 层作为中小型企业办公使用，约 6443 m²，单层约 1000 m²-1200 m²，可调整划分 30 户左右，主要户型为 100-400 m²。本座办公楼优先出租。

2. 地下室共二层，设 810 个车位，约 35508 m²。其中：-1 层 394 个，-2 层 416 个。停车位租售并举。

3. 商业配套共四层，23789.74 m²，优先出租。

A、B 座 1-2 层。生活类：规划中型综合超市、无人便利店，24 小时自助银行、水果店、快递站等，为企业员工、居民提供便利生活，约 3022 m²。办公类：规划打印店、图书吧、办公用品店、数码 3C、电脑及网络维修店等，为企业提供便利办公服务，约 1600 m²。

A、B 座 3 层。运动休闲、培训会展类：规划为健身房、智

能科技体验馆、巨幕影城、动漫电玩，构筑社交平台，促进人才相互沟通交流，约 3093 m²。服饰鞋帽类：规划为品牌服装鞋帽店等，约 1770 m²。

A、B 座 4 层。重餐饮：规划为中式饭店、日韩料理、西餐、地方特色小吃等，丰富小镇居民、员工的就餐需求，约 1970 m²。轻餐饮：规划为咖啡店、奶茶店、汉堡披萨店、面包店、奶吧等，约 1000 m²。娱乐类：规划为茶馆、KTV、酒吧、网吧，约 1434 m²。培训会展类。

C 座 1-4 层。路演产品展示区（商业）：大型学术报告多功能厅（可容纳约 350 人）、VR/AR 体验区，3D 产品展示区等，约 1442 m²。

C 座裙楼 1-2 层中央厨房：特色小吃、简餐、面食、自助餐为一体的普通食堂，约 2677 m²。可同时容纳约 1000 人就餐。

二、产业楼租售指导价

根据县委、县政府《数字永泰产业园促进产业集聚发展的十条措施》等招商优惠政策，租售按以下原则实施：

（一）运营模式和定价实施原则

1. 园区产业楼是采用政府引导规划、企业市场化运作相结合的开发模式，以数字永泰产业园开发公司为实施主体，通过财政注入 30%项目资本金，企业融资贷款 70%，不足部分由销售转投资模式开发建设。

2. 统一招商运营管理，企业以销售、租赁和物业管理服务

及固定资产增值等收入，作为企业经营管理费用和偿还贷款本息的主要还款来源。

3. 租售定价主要综合测算了土地、建安、融资利息、管理费用、合理利润等成本，根据国有资产管理相关规定，原则上不得低于第三方评估公司评估的成本价格，由产业园开发公司根据实际参考结合市场情况负责实施。

(二) 租赁指导价格

智慧广场入驻对象优先租赁 C 栋（10 层）。

参照福州软件园、闽侯中科睿谷、高新区清华紫光及永泰县城的租赁价，拟定智慧广场商业用房每月平均租金 50 元/m²以上，办公用房每月平均租金在 20 元/m²以上（参考城关办公租金价格）；租金每年递增 3%-5%。

500 平方米以下毛坯房装修期 1 个月，500 平方米以上毛坯房装修期 2 个月，精装户型（拎包入住）装修期 1 周（装修期间免租金）。

(三) 销售指导价格

综合测算土地、建安工程、财务、管理等相关费用，参考楼号、楼层等因素，销售指导价格原则如下：

根据不同位置、楼层在均价基础上作相应增减调整具体详《销售价格测算表》。智慧广场办公用房均价为 6400 元/m²左右，五层至顶层为办公用房，一般设中间层为均价；智慧广场商业配套用房均价为 8000 元/m²左右，预计销售额商业用房

1.32 亿元，办公用房 2.16 亿元，车位 0.974 亿元，合计总额 4.454 亿元。

（四）物业管理等费用

办公用房每月 1.5 元/m²，商业配套用房每月 3-7 元/m²，停车位 120 元/月/位，1.5 元/小时（每日封顶 15 元），装修垃圾清运费 8 元/m²（视当地装修垃圾清运价格调节），装修保证金（办公）按照相应垃圾清运费的 5 倍标准，装修保证金（商业）500 平方米以下 3 万元，500-1500 平方米 5 万元，1500 平方米以上 10 万元，装修验收合格后无息退还。培训会议、广告、场地租赁等其他费用按照市场实际情况执行。

三、其他

本方案由永泰县“数字永泰”产业发展服务中心负责解释，自印发之日起施行，有效期五年。原《永泰县人民政府办公室关于印发〈数字永泰产业园产业楼管理办法〉〈数字永泰产业园产业楼业态布局规划和租售方案〉的通知》（樟政办〔2021〕25 号）相应废止。

数字永泰产业园产业楼(研发楼)业态布局 规划和租售方案

为加快推进永泰人工智能等新一代信息技术产业发展，进一步营造产业良好发展环境，促进中小企业集聚。充分盘活存量国有资产，降低建设融资成本，推动园区项目滚动开发和良性持续发展，制定本方案。

一、数字永泰产业园研发楼项目

(一) 基本情况

研发楼项目占地约 91 亩，工业用地，50 年，容积率 1.17。分为 A、B、C、D 四个组团建设 16 栋独栋式、多拼式多层研发楼。总建筑面积约 96929 m²，其中：办公楼 66846 m²，地下室（含架空层）30083 m²，车位 641 个。

(二) 主要业态布局规划情况

研发楼作为专业化科技研发办公场所，聚集各类高端研发型企业，能满足中型以上科技企业的研发需求，乡村振兴基地，以及相应必要的餐饮配套等生活服务场所。是园区高新技术产业集聚区、战略性新兴产业发展的引领区，本着“租售并举、以售为主”的原则，主要面向大中型企业、高校、科技成果转化基地和优质企业。

招商可以按照独栋、复式单元（半栋）或分层销售、租赁。

地下停车位租售并举。

1. 办公楼层

共 66846 m²，主要实行先租后售。分为 A、B、C、D 四个组团，共 16 栋，各栋可分可合，有独栋和复式单元等多种产品形态，最多可拆分为 39 个复式单元。

2. 地下室(架空层)及商业配套

地下室共二层，约 30083.20 平方米，其中：A1#的-1、-2（架空层）设员工食堂，约 1200 平方米，可容纳 500-600 人；A2#的-1 层设物业用房，约 600 平方米。地下室停车位按照四个组团对应划分四个区域，共 641 个。

二、产业楼租售指导价

根据县委、县政府《数字永泰产业园促进产业集聚发展的十条措施》等招商优惠政策，租售按以下原则实施：

（一）运营模式和定价实施原则

1. 园区产业楼是采用政府引导规划、企业市场化运作相结合的开发模式，以数字永泰产业园开发公司为实施主体，通过财政注入 30%项目资本金，企业融资贷款 70%，不足部分由销售转投资模式开发建设。

2. 统一招商运营管理，企业以销售、租赁和物业管理服务及固定资产增值等收入，作为企业经营管理费用和偿还贷款本息的主要还款来源。

3. 租售定价主要综合测算了土地、建安、融资利息、管理

费用、合理利润等成本，根据国有资产管理相关规定，原则上不得低于第三方评估公司评估的成本价格，由数字永泰产业园开发公司根据实际参考结合市场情况负责实施。

(二) 租赁指导价格

参照福州软件园、闽侯中科睿谷、高新区清华紫光及永泰县城的租赁价，拟定研发楼办公用房每月平均租金在 40 元/m²；租金每年递增 3%-5%。

500 平方米以下毛坯房装修期 1 个月，500 平方米以上毛坯房装修期 2 个月，精装户型（拎包入住）装修期 1 周（装修期间免租金）。

(三) 销售指导价格

综合测算土地、建安工程、财务、管理等相关费用，参考楼号、楼层等因素，销售指导价格原则如下：

根据不同位置、楼层在均价基础上作相应增减调整具体详《销售价格测算表》。研发楼办公用房均价 6000 元/m²，预计销售额办公用房 3.98 亿元，车位 0.794 亿元，合计总额 4.774 亿元。

(四) 物业管理等费用

办公用房每月 1.5 元/m²，商业配套用房每月 3-7 元/m²，停车位 120 元/月/位，1.5 元/小时（每日封顶 15 元），装修垃圾清运费 8 元/m²（视当地装修垃圾清运价格调节），装修保证金（办公）按照相应垃圾清运费的 5 倍标准，装修保证金（商

业) 500 平方米以下 3 万元, 500-1500 平方 5 万元, 1500 平方米以上 10 万元, 装修验收合格后无息退还。培训会议、广告、场地租赁等其他费用按照市场实际情况执行。

三、其他

本方案由永泰县“数字永泰”产业发展服务中心负责解释, 自印发之日起施行, 有效期五年。原《永泰县人民政府办公室关于印发〈数字永泰产业园产业楼管理办法〉〈数字永泰产业园产业楼业态布局规划和租售方案〉的通知》(樟政办〔2021〕25号) 相应废止。

抄送: 县委、人大、政协、纪委监委。

永泰县人民政府办公室

2024 年 7 月 8 日印发
