

德安县扩大开放领导小组办公室文件

德扩开放办字〔2021〕3号

德安产业转型升级示范园和 科创中心招商优惠政策

为进一步提高德安县高新技术产业园科技创新水平，提高土地利用效率，促进中小企业和产业转移项目向园区聚集，实现德安经济效益和社会效益最大化。根据国家有关法律法规规定，经德安县扩大开放领导小组同意并结合德安实际，特制定本招商优惠政策。

一、准入条件

符合我县“1+3+N”产业定位。“1”：即新经济新动能，突出实施“数字+”战略，大力推进数字产业化和产业数字化，为工业转型升级提供新动能新引擎。“3”：即现代轻纺、电子信息、装备制造三大主导产业，着力强链补链延链，推进产业规模化扩张、智能化改造、集群化发展、品牌化建设，重塑德

安工业辉煌。“N”：即绿色食品、矿业新材料、现代中医药等N个特色产业，依托现有产业基础和资源优势，着力做优做精、提升产品附加值和利税贡献，形成特色优势。

1、科创中心主要适用于新经济新动能项目，即电子信息、新能源和现代中医药等战略性新兴产业项目；研发型市级（含）以上重点实验室、工程（技术）研究中心、企业技术中心、检测中心等科研平台企业或机构；培育型有运营能力的专业服务机构设立和运营的众创空间、孵化器等创新创业载体项目。

2、产业转型升级示范园主要适合于现代轻纺、装备制造产业及绿色食品、矿业新材料等特色产业，且符合国家产业政策和环境安全标准，有较成熟的产品、项目和技术的重资本轻资产企业。

3、落户我县科创中心和产业示范园项目总投资不低于2000万元，每平方米固投不低于2000元，每平方米年产值不低于10000元，每平方米年税收不低于150元。

4、项目自投产之日一年后未达到约定的固投、产值和税收的，政府有权单方解除合同，并对该项目场地另行安排。

5、项目必须根据高质量发展要求达到机械化、自动化、智能化和生态化，同时上新的生产设备。

6、入驻生产型企业需申报一般纳税人，投产后一年内，按程序成功申报规模以上企业，否则后期场地政策和财税政策不予兑现。

7、科创中心和标准化厂房交付后一周内必须开工建设（含装修设计），六个月内必须投产，否则后期场地政策和财税政策不予兑现。

二、入驻流程

入驻科创中心和产业升级示范园的项目落户前需经过互相考察并上项目评审会，待通过项目评审会后先与德安县人民政府签订《项目入园合同书》，根据项目的产业定位和实际需要确定具体的楼层面积，与县商务局签订《租赁合同书》。

三、场地政策（城发集团将科创中心和产业转型升级示范园整体租赁给政府，政府支付租金给城发集团。入驻科创中心和产业转型升级示范园的企业与商务局签订《租赁合同书》，租金由政府收取，场地政策由政府兑现。）

1、租用政策：租用科创中心或产业转型升级示范园的项目，在每平方米年产值不低于 10000 元，每平方米年税收不低于 150 元的且成功申报规模以上企业的情况下，实行五年租金优惠政策，先缴后返，前三年租金全部奖返，后两年奖返一半。如未达到，则按产值和税收完成的平均比例奖返租金，不计小数点[即：奖返租金比例=（产值完成比例+税收完成比例）/2]。租金价格根据建设楼层、房屋结构、采光朝向等不同，区间在 4-12 元/月/平方米。（租金价格见附表）

2、购买政策：通过考察企业 1 年运行情况，在达到我县规定的投资规模、科技水平、纳税额度、企业管理水平及市场规模的情况下，可自愿购买科创中心和产业升级示范园。购买价

格不低于成本价，购买价款超过 500 万元以上，可三年分期支付，首付比例不低于 50%。根据购买情况享受租金奖励。在第一年购买的按一年租金奖励 400%、第二年购买奖励 300%、第三年购买奖励 200%、第四年购买奖励 100%、第五年购买奖励 50%标准实行一次性奖励。科创中心和产业升级示范园的产权出让按国有资产处置的有关办法和政策执行。凡购买科创中心的，企业在付清款项后，由项目服务单位协助办理产权证书，税费按照税法的规定由交易双方各自承担，企业所缴税收地方所得部分全额奖励给企业。

四、财税政策

企业租赁科创中心和产业升级示范园，享受德安县招商引资项目新购地普惠制税收政策。即在企业依照税率按期足额缴纳所得税和增值税的前提下，企业所得税县财政前五周年按照所缴企业所得税总额的28%奖励给企业，后五周年14%奖励给企业；企业增值税县财政前三周年按照所缴企业增值税总额的25%奖励给企业，后两周年12.5%奖励给企业。企业土地使用税、房产税实行四年奖励，按企业依法缴纳税收总额，第一年奖励100%，第二年奖励80%，第三年奖励60%，第四年奖励40%。

企业购买科创中心后，可重新计算、享受新购地普惠制税收政策，同时租赁税收优惠政策终止。

除协助企业申报省市相关项目资金外，整合财政资金，设置了企业规模奖、企业贡献奖、企业技改扩能奖等6个奖项促进企业做大做强。

五、一事一议

引进战略性新兴产业或税赋率高的企业，经县扩大开放领导小组同意，可以实行“一事一议”的招商引资优惠政策。

六、人才奖励

对九江市D类以上高层次人才创办企业入驻科技创新中心的，五年内免收租金。对当年新引进的企业，经商务局认定，自企业成立之日起至第5周年，对企业高管和高技术人才（最多不得超过公司缴纳社保总人数的10%，战略新兴企业不超过15%），其个人所得税地方所得部分100%给予奖励。另在人才公寓、子女教育、医疗保险等方面享受德安县市民同等待遇。

D类以上高层次人才解释见县委、县政府《关于进一步强化人才集聚推动创新发展的若干意见》（德字〔2018〕45号）

七、本政策试行期为一年，最终解释权在县扩大开放领导小组办公室。

附件：

- 1、江西德安高新技术产业园科创中心房地产租金明细表
- 2、江西德安高新技术产业园产业升级示范园租金明细表

德安县扩大开放领导小组办公室

2021年3月25日



附件 1:

江西德安高新技术产业园科创中心房地产租金明细表

序号	楼号	楼层	面积 (m ²)	结构	设计用途	单价 (元/ 月/m ²)	月租金 总价(元 /月)	年租金 总价(元 /年)	建筑 总面积	总租金 (元/ 年)
1	1 号楼	一层	1921.66	框架	门厅、多 功能厅	12	23060	276720	18826.13	1869852
2		二层	1351.49	框架	行政办公	10	13515	162180		
3		三层	1787.04	框架	餐饮	10	17870	214440		
4		四层	1093.94	框架	商务办公	8	8752	105024		
5		五层	1056	框架	商务办公	8	8448	101376		
6		六层	1056	框架	商务办公	8	8448	101376		
7		七层	1056	框架	商务办公	8	8448	101376		
8		八层	1056	框架	商务办公	8	8448	101376		
9		九层	1056	框架	商务办公	8	8448	101376		
10		十层	1056	框架	商务办公	8	8448	101376		
11		十一层	1056	框架	商务办公	8	8448	101376		
12		十二层	1056	框架	商务办公	8	8448	101376		
13		十三层	1056	框架	办公	8	8448	101376		
14		十四层	1056	框架	办公	8	8448	101376		
15		十五层	1056	框架	办公	8	8448	101376		
16		十六层	1056	框架	办公	8	8448	101376		

序号	楼号	楼层	面积 (m ²)	结构	设计用途	单价 (元/ 月/m ²)	月租金 总价(元/ 月)	年租金 总价(元/ 年)	建筑 总面积	总租金 (元/ 年)
17	2 号楼	一层	1620.15	框架	生产车间	8	12960	155520	6480.6	447120
18		二层	1620.15	框架	生产车间	6	9720	116640		
19		三层	1620.15	框架	生产车间	5	8100	97200		
20		四层	1620.15	框架	生产车间	4	6480	77760		
21	3 号楼	一层	1620.15	框架	生产车间	8	12960	155520	6480.6	447120
22		二层	1620.15	框架	生产车间	6	9720	116640		
23		三层	1620.15	框架	生产车间	5	8100	97200		
24		四层	1620.15	框架	生产车间	4	6480	77760		
25	4 号楼	一层	2913.36	框架	生产车间	8	23307	279684	11827.65	811044
26		二层	2874.37	框架	生产车间	6	17246	206952		
27		三层	2874.37	框架	生产车间	5	14372	172464		
28		四层	3165.55	框架	生产车间	4	12662	151944		
29	5 号楼	一层	2913.36	框架	生产车间	8	23307	279684	11827.65	811044
30		二层	2874.37	框架	生产车间	6	17246	206952		
31		三层	2874.37	框架	生产车间	5	14372	172464		
32		四层	3165.55	框架	生产车间	4	12662	151944		
33	6 号楼	一层	1620.15	框架	生产车间	8	12960	155520	6480.6	447120
34		二层	1620.15	框架	生产车间	6	9720	116640		
35		三层	1620.15	框架	生产车间	5	8100	97200		
36		四层	1620.15	框架	生产车间	4	6480	77760		

序号	楼号	楼层	面积 (m²)	结构	设计用途	单价 (元/ 月/m²)	月租金 总价(元 /月)	年租金 总价(元 /年)	建筑 总面积	总租金 (元/ 年)
37	7 号楼	一层	3578.9	框架	食堂	8	28631	343572	6310.22	518340
38		二层	910.44	框架	宿舍	4	3641	43692		
39		三层	910.44	框架	宿舍	4	3641	43692		
40		四层	910.44	框架	宿舍	4	3641	43692		
41		五层	910.44	框架	宿舍	4	3641	43692		
42	8 号楼	一层	1620.15	框架	生产车间	8	12960	155520	6480.6	447120
43		二层	1620.15	框架	生产车间	6	9720	116640		
44		三层	1620.15	框架	生产车间	5	8100	97200		
45		四层	1620.15	框架	生产车间	4	6480	77760		
46	9 号楼	一层	1620.15	框架	生产车间	8	12960	155520	6480.6	447120
47		二层	1620.15	框架	生产车间	6	9720	116640		
48		三层	1620.15	框架	生产车间	5	8100	97200		
49		四层	1620.15	框架	生产车间	4	6480	77760		
50	10 号楼	一层	1620.15	框架	生产车间	8	12960	155520	6480.6	447120
51		二层	1620.15	框架	生产车间	6	9720	116640		
52		三层	1620.15	框架	生产车间	5	8100	97200		
53		四层	1620.15	框架	生产车间	4	6480	77760		
合 计			88585.69							6693000

附件 2:

江西德安高新技术产业园产业升级示范园租金明细表

序号	楼号	楼层	面积 (m ²)	结构	设计用途	单价 (元/ 月/m ²)	月租 金总 价(元 /月)	年租金 总价 (元/ 年)	建筑 总面积	总租金 (元/年)
1	1#	一层	8482.71	钢结构	厂房	10	84827	1017924	8482.71	1017927
2	2#	一层	8482.71	钢结构	厂房	10	84827	1017924	8482.71	1017927
3	3#	一层	7288.75	框架	生产车间	8	58310	699720	29518.73	2026068
4		二层	7148.58	框架	生产车间	6	42891	514692		
5		三层	7312.78	框架	生产车间	5	36564	438768		
6		四层	7768.62	框架	生产车间	4	31074	372888		
7	4# 5# 6# 7# 9#	一层	3333.28	框架	生产车间	8	26666	319992	13337.18	919284
8		二层	3282.5	框架	生产车间	6	19695	236340		
9		三层	3360.7	框架	生产车间	5	16803	201636		
10		四层	3360.7	框架	生产车间	4	13443	161316		
11	8#	一层	3005.68	框架	生产车间	8	24045	288540	12023.1	828588
12		二层	2951.22	框架	生产车间	6	17707	212484		
13		三层	3033.1	框架	生产车间	5	15165	181980		
14		四层	3033.1	框架	生产车间	4	12132	145584		
15	10#	一层	1334.07	框架	食堂	8	10672	128064	5322.57	367368
16		二层	1329.5	框架	食堂	6	7977	95724		
17		三层	1329.5	框架	食堂	5	6647	79764		
18		四层	1329.5	框架	食堂	4	5318	63816		

19	11#12#	一层	627.12	框架	宿舍	4	2508	30096	3848.32	184716
20		二层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
21		三层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
22		四层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
23		五层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
24		六层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
25	13#14#	一层	630	框架	宿舍	4	2520	30240	3851.2	184860
26		二层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
27		三层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
28		四层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
29		五层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
30		六层	644.24	框架	宿舍	4	2577	30924		
合 计			84866.52				469728	5636738	84866.52	5636738

