

中山自然资规字〔2022〕7号

# 中山市自然资源局 中山市工业和信息化局

文件

中山自然资函〔2022〕942号

## 中山市自然资源局 中山市工业和信息化局 关于印发《关于支持和鼓励制造业企业 建设高标准厂房的实施细则》的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市各有关单位：

经市委、市政府同意，现将《关于支持和鼓励制造业企业建设高标准厂房的实施细则》印发给你们，请遵照执行。



中山市自然资源局



中山市工业和信息化局

2022年9月30日

公开方式：主动公开

中山市自然资源局办公室

2022年9月30日印发

# 关于支持和鼓励制造业企业建设 高标准厂房的实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 依据《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号），结合中山实际情况，制定本实施细则。

**第二条** 实施原则。高标准厂房建设应遵循以下原则：

（一）盘活土地，保障效益。盘活土地资源，通过厂房加建、厂区改造、内部用地整理、分割转让等途径，提高土地利用率和产出效益。

（二）产业集聚，整合资源。分割转让高标准厂房应用于引进政府鼓励的制造业企业及其相关产业链合作伙伴企业。通过进驻同类型企业，形成产业集聚，实现资源集约利用，提高区域竞争力，促进区域创新发展。

（三）严格监管，严控风险。区管委会、街道办事处、镇人民政府应当与转让方、受让方签订项目监管协议，协议内容包括但不限于投产时间、投资强度、产业导向、节能环保、产出强度、财政贡献强度、违约责任等相关条款，对高标准厂房项目建设、分割转让、运营情况进行全流程监管。

## 第二章 项目申报要求

**第三条** 项目开发主体。项目开发主体（即土地权利人）须是制造业企业。开发主体可利用存量的工业地（土地登记用途为工业，土地使用权类型为出让），通过新建厂房、厂房加建、厂区改造、内部用地整理等途径建设高标准厂房。

**第四条** 项目建设指标与经济指标：

（一）建设指标。

1. 建设期限：项目应在签订监管协议书后半年内办理好规划、施工许可手续；获得施工许可证之日起一年内竣工验收（通过竣工验收并完成验收备案）；主要建筑设有大面积地下室，对工期要求较长的，可延长半年竣工验收。

2. 投产期限：项目应在竣工验收之日起半年内投产。

（二）经济指标。

1. 项目投产后年产出强度不低于 4200 元/平方米（建筑面积）。

2. 项目投产后年税收强度不低于 30 万元/亩（用地面积）且不低于 120 元/平方米（建筑面积）。

**第五条** 厂房技术指标：

（一）项目用地面积不小于 30 亩；

（二）建筑首层高度不低于 6 米，二层及以上楼层层高不

低于 4.5 米;

(三) 建筑楼面活荷载设计标准值不低于  $4\text{KN/m}^2$  且须满足入驻产业承重要求;

(四) 工业用地内的生产辅助建筑面积的总量不得超过总建筑面积的 15%;

(五) 容积率在 2.0 及以上, 建筑密度不小于 35%, 层数在 4 层及以上, 且带工业电梯的高标准厂房, 可按幢、层等为基本单元进行登记。按幢分割的, 每个基本单元建筑面积不得少于 2000 平方米; 按层分割的, 每个基本单元建筑面积不得少于 500 平方米。

**第六条** 分割转让厂房及配套建筑应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目, 受让方须为在中山市注册纳税且与转让方有产业链合作关系的企业。

**第七条** 用地批准文件或土地出让合同约定不得分割及分割转让的, 不得分割及分割转让; 约定分割及分割转让要求的, 从其约定; 无约定分割及分割转让要求的, 均可按本政策执行; 土地或建筑纳入“三旧”改造的, 可按“三旧”改造相关政策执行。

**第八条** 建筑分割时, 只涉及土地使用权份额的分配, 按土地使用权共同共有登记发证并注记, 不得将一宗土地分割为多宗土地。

**第九条** 自持比例及时间。分割转让后原权利人自持的工业

功能的建筑面积占分割转让前工业功能确权登记的建筑面积比例不得低于 30%，自持时间不少于 15 年；配套建筑的分割转让比例不得超过工业功能建筑的分割转让比例。

**第十条** 对于规模较大（地块面积超过 60 亩）的地块，由企业向有关职能部门申请，并经市政府批准后，可分期建设、分期验收。各期用地面积不小于 30 亩，每期的自持比例及时间均须符合第九条要求。

**第十一条** 厂房及配套建筑不得以任何形式预售；厂房及配套建筑转让后，5 年内不得再次转让。

**第十二条** 本细则出台前报建的厂房，符合本细则要求的，可按本细则执行。

**第十三条** 经济指标的核算按整宗地块计算；建筑面积及占比指标的核算基数包括整宗地块上盖的存量建筑和新建建筑。

### 第三章 项目申报流程

**第十四条** 申报流程：

（一）项目单位与镇街政府协商，并递交项目策划书。

（二）项目单位办理规划报建、施工报建、规划条件核实。

1. 项目建筑方案设计。项目单位根据开发需要，委托设计公司按本细则要求进行设计。如国家、省、市相关的高标准厂房设计标准出台或更新，还应同时满足相关的建筑标准、规范

等要求。建筑方案须明确不动产单元划分方案，明确自持部分、占比以及可转让部分，明确建筑区划内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等属于业主共有的部分。

2. 办理建设工程规划许可、施工许可。项目单位按普通工业厂房报建流程办理建设工程规划许可、施工许可、规划条件核实等手续，申请表注明高标准厂房。规划许可的审批部门复核设计图是否符合本细则技术指标，并在审核通过后备注“高标准厂房项目”字样。在规划条件核实阶段，项目单位应结合建设工程规划许可内容，在房产图中明确建筑区划内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等属于业主共有的部分，详细注明各个不动产单元的面积明细（房产套内面积、房产分摊面积、房产建筑面积等）。

（三）项目单位向项目属地住建主管部门申请办理竣工验收。

（四）项目单位办理不动产权首次登记。项目竣工验收后，项目单位按建设工程规划许可及规划条件核实阶段所明确的不动产单元划分方案，结合监管协议中的要求向市不动产登记机构申请首次登记，不动产登记机构在不动产证书附记项中注记首次登记时间。

（五）项目需分割转让的，项目单位和受让单位应共同与镇街政府协商，并共同向不动产登记部门申请。不动产登记部门征求同级工业和信息化部门意见，征求意见时间不计入不动

产登记办理时限。申请须提交下列资料：

1. 不动产登记申请书；
2. 申请人身份证明；
3. 不动产权属证书；
4. 转让方和受让方签订的转让协议书；
5. 税费缴纳凭证；
6. 产业链合作伙伴关系证明等其他文件。

（六）不动产登记机构核算自持时限、再次转让时限，并在不动产证书附记项中注记限制转让的起止时限等。

**第十五条 职责分工：**镇街政府负责与企业签定监管协议书，并按协议书内容对项目进行全流程服务与监管，拟定本镇街全流程服务与监管细则；市自然资源局负责项目的建设工程规划许可、规划验线、规划条件核实，参加项目综合验收，负责按协议书内容办理项目不动产首次登记与转让登记，核算自持比例、自持时限、再次转让时限；市工业和信息化局负责指导镇街政府和企业签定监管协议书，负责厂房受让方产业审核；项目属地住建主管部门负责项目施工许可、工程质量监督、竣工验收、项目综合验收等。

#### 第四章 附则

**第十六条** 市（镇街）属国有企业控股的非制造业企业利用



存量或新出让土地建设高标准厂房的，参照本细则执行。

**第十七条** 本细则由市自然资源局、市工业和信息化局共同解释。

**第十八条** 本细则自印发之日起施行，有效期 5 年。《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》（中山自然资函〔2019〕2355 号）同时废止。

