

阳江市住房和城乡建设局 阳江市自然资源局

文件

阳住建〔2022〕3号

阳江市住房和城乡建设局 阳江市自然资源局 关于印发《阳江市高标准工业厂房和工业 大厦开发经营及销售管理的指导意见 (试行)》的通知

各县(市、区)人民政府(管委会),市直有关单位,各有关企业:

经市人民政府同意,现将《阳江市高标准工业厂房和工业大厦开发经营及销售管理的指导意见(试行)》印发给你们,请认真贯彻执行。执行中遇到的问题,请径向阳江市住房和城乡建设局、阳江市自然资源局反映。该文的部门规范性文件统一编号为阳部规〔2022〕1号。

阳江市住房和城乡建设局



阳江市自然资源局

2022年1月19日



阳江市高标准工业厂房和工业大厦开发经营及销售管理的指导意见（试行）

为切实促进我市土地集约高效利用，积极拓展发展空间，支持实体经济发展，解决其用地难用地贵问题，按照市场化推进、规模化开发、标准化建设、功能化配套的要求，支持、鼓励高标准工业厂房和工业大厦的开发建设及经营销售，结合我市实际，制定本指导意见。

一、适用范围、标准和开发主体

（一）适用范围

本指导意见适用范围为在本市行政区域内按照“企业集中、产业集聚、土地集约、合理布局”原则，经有批准权的各级人民政府（管委会）同意在土地出让时约定销售或出租的在规划范围内按要求进行统一设计、统一建设、统一管理，集投资、开发、经营管理和服务等为一体的具有房地产开发资质的项目开发单位建设的高标准工业厂房和工业大厦项目。

该类厂房可出售、出租给符合建设所在地产业规划的企业从事工业生产、生产性服务、科技研究等经营活动，包括工业制造厂房、工业仓储物流、工业研发楼宇、科技企业孵化器等。鼓励项目开发单位打造“产研结合、产融互动、资源共享”的多业态产业载体。

(二) 适用标准

本指导意见所述的高标准工业厂房和工业大厦必须同时符合下列标准：

- 1、建设用地须为出让的国有建设类工业用地；
- 2、建筑容积率不低于 1.6；
- 3、办公、生活等配套用房占地面积不得超过项目总用地面积 7%；
- 4、二层以上并配建工业电梯。

(三) 开发主体

项目开发单位应具有房地产开发资质。开发单位资质管理参照《房地产开发企业资质管理规定》执行。

二、基本原则及要求

(一) 统一规划管理。对高标准工业厂房和工业大厦建设要统一规划、统一管理,根据土地利用总体规划、城乡总体规划,结合产业发展特点,综合研究建设规范方案。

(二) 加强建设管理。自然资源、生态环境、住房城乡建设、发展改革等相关职能部门要按照高标准工业厂房和工业大厦建设规范办理项目、土地、建设、消防等相关审批手续。

分期开发建设的项目应统一规划,公共配套设施应同步建设、同步交付。严禁在高标准工业厂房和工业大厦项目用地范围内建造成套住宅、公寓、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。供电、供气、卫生、环保、通信、给排水、消防等

公共配套用房及设施不得分割销售，由项目开发单位自持管理。鼓励项目开发单位配套整体集式环保治理设施，集中运营高标准工业厂房园区和工业大厦治理设施设备。实施雨污分流，污水入网，不能实施污水入网的，要建设污水集中处理设施。

(三)完善运营管理。项目开发单位负责保障和维护项目内配套设施，满足入驻企业所需条件，组建或聘请有资格、有能力的专业服务公司承担项目范围内的物业管理相关工作，相关物业管理服务应符合《物业管理条例》《广东省物业管理条例》有关规定，并由园区管委会进行监管。鼓励项目开发单位引进投融资服务机构，搭建各类科技创新和产业公共技术平台，扶持入驻企业的发展。

(四)规范租售行为。高标准工业厂房和工业大厦首次销售对象与再次转让对象限定为符合园区产业规划的生产、销售、科研型企业法人或总部经济法人、生产性服务业企业法人。高标准工业厂房和工业大厦要直接销售或租赁给以上适用范围内的企业市场主体，严禁炒作。工业和信息化部门应当对购买对象与转让对象的资格条件进行审核把关，并出具审核意见，作为高标准工业厂房和工业大厦销售备案或交易网签备案的依据。探索创新高标准工业厂房和工业大厦等新型产业载体的销售交易方式，鼓励项目开发单位在设计建设前提前收集意向单位建设需求，推出定制厂房等高标准服务，允许符合条件的高标准工业厂房和工业大厦进行预销售，预售要求参照我市现行商品房预售政策执行。

(五)加强价格管理。项目开发单位应本着“保本微利”和“降低中小微企业用地成本”的原则，合理确定项目建筑成本以及销售、租赁价格的控制要求，并纳入销售方案中予以明确，发展改革、市场监管等有关部门应加强价格管理。

三、具体执行措施

(一)用地供应。高标准工业厂房和工业大厦项目用地应按规定采取招标拍卖挂牌方式出让，符合省优先发展产业且用地集约的中小企业项目，优先保障供地，土地出让底价在不低于成本价格的前提下，可按不低于所在地土地等别相对应工业用地最低价格标准的 70 % 执行。鼓励项目开发单位整合项目资源，申报省级项目资格。

高标准工业厂房和工业大厦项目的最高可销售比例标准在土地出让公告、合同中予以明确。项目容积率应按自然资源部门出具的规划条件为准。支持拓展用地空间，高标准工业厂房和工业大厦利用地下空间的，其地下建筑面积可不纳入计容面积。

(二)销售管理。高标准工业厂房和工业大厦开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，携相关资料到住房城乡建设部门申请办理开发资质证书。项目开发单位预售高标准工业厂房和工业大厦须经住房城乡建设部门批准，并领取预售许可证后方可进行预售。高标准工业厂房和工业大厦预售款须参照《阳江市商品房预售款监督管理规定》足额及时缴入监管账户，并按规定接受住房城乡建设部门监管。

预售高标准工业厂房和工业大厦的，买卖双方须订立预购合同，并在订立预购合同之日起 30 日内到不动产登记中心办理网签合同备案。预购合同应包括厂房的位置、地点、配套设施、装修标准、售价、竣工交付使用时间等内容。

(三) 租赁管理。租赁高标准工业厂房和工业大厦的入驻企业应到园区管委会或政务服务中心办理房屋租赁登记。完善建立租赁高标准工业厂房和工业大厦监管体系，园区管委会或政务服务中心要利用政府网站等及时发布高标准工业厂房和工业大厦供需信息。

(四) 分割转让。高标准工业厂房和工业大厦可按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界限封闭的空间。办公、生活等服务配套用房不得单独进行分割、分割转让或抵押，但可以随高标准工业厂房和工业大厦按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让、抵押。每个分割单元均应符合交通、消防安全等要求，高标准工业厂房和工业大厦最小建筑面积不得少于 300 平方米。每个分割单元不得单独设置厨房，每层可合理集中设置公共卫生间。

购买高标准工业厂房和工业大厦须满 2 年（以不动产证书登记时间计算）才可以进行转让。购买高标准工业厂房和工业大厦未满 2 年的，因特殊原因确需转让，应向所在园区管委会提出申请，园区管委会经审核同意（并征询工业和信息化部门）后出具

准予转让批准文件，作为高标准工业厂房和工业大厦交易网签备案的依据。

(五) 金融支持。鼓励商业银行积极创新金融产品，加大对高标准工业厂房和工业大厦项目的融资支持力度，提供按揭等金融服务，对购买高标准工业厂房和工业大厦的入驻企业提供贷款支持，首付不低于购买高标准工业厂房和工业大厦总价的 20%，具体以商业银行审核为准。可预售的高标准工业厂房和工业大厦项目在取得预售许可证后不能再利用在建工程进行抵押贷款。

(六) 部门监管。园区管委会对工业厂房和工业大厦运营企业情况进行监管，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、投产强度、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。

四、附则

(一)本指导意见自发布之日起施行，有效期至 2024 年 4 月 30 日。

(二)高标准工业厂房和工业大厦开发项目的监管由项目批准机关负责监管。

(三)本指导意见由阳江市住房和城乡建设局、阳江市自然资源局按各自职能负责解释。

部门规范性文件统一编号：阳部规〔2022〕1号

公开方式：主动公开

附注：阳部规〔2022〕1号

阳江市住房和城乡建设局办公室

2022年1月19日印发
