

中山市人民政府

请输入关键字搜索

首页

政务公开

政务服务

公共服务

交流互动

走进中山

数据

您现在的位置：首

中山市人民政府关于印发中山市新型产业用地管理办法的通知

文号：中府〔2019〕70号 中府规字〔2019〕12号

信息来源：中山市人民政府

发布日期：2019年07月12日

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处，市各有关单位：

现将《中山市新型产业用地管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

新媒体

中山市

2019

中山市新型产业用地管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步支持新型产业发展，增强加快产业转型升级、推动高质量发展的新动力，促进土地节约集约利用，根据《关于支持新产业发展促进大众创业万众创新新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）、《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）〔2018〕79号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类。在办理供地手续和不动产登记时，土地用途表述为“工业用地”，并标明为“新型产业用地”。

第三条 新型产业用地是指符合中山产业发展导向，融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、生产性咨询服务等创新型产业功能配套服务的用地。新型产业用地项目用房包括产业用房和配套服务设施。

产业用房指可用于生产、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等功能用途的用房。配套服务设施包括生产服务、行政办公、生活服务等。

第四条 新型产业项目用地面积应大于2公顷。产业用房按幢分割的，每个基本单元建筑面积不得少于2000平方米；产业用房按层分割的，每个基本单元建筑面积不得少于500平方米。配套服务设施可随产业用房按可分割转让产业用房建筑面积占产业用房总建筑面积的百分比分割转让。

第二章 规划及选址要求

第五条 新型产业用地布局应遵循以下原则：

- (一) 应符合国土空间规划、土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划、产业规划等相关规划要求。
- (二) 应布局于交通便捷、配套完善的重大发展平台、重点发展区域、轨道交通站点周边等区域。
- (三) 属国有工业用地通过“三旧”改造转为新型产业用地（以下简称“三旧”改造的“工改M0”）的，还应符合“三旧”改造规划等相关要求。

第六条 新型产业用地项目选址范围如下：

- (一) 火炬开发区、翠亨新区、岐江新城、民众创新园范围选取试点，其中翠亨新区马鞍岛范围依规划可允许已出让工业用地转为新型产业
- (二) 其余镇区原则上可布设1个项目，且应为“三旧”改造的“工改M0”或因政府原因造成闲置的工业用地转为新型产业用地。

市自然资源局负责统筹新型产业用地项目布局。

第三章 准入认定

第七条 新型产业用地项目应满足以下准入条件，准入条件应纳入项目履约监管合同。

- (一) 开发主体或法人应无不良信用记录，对被列入经营异常名录、严重违法企业名单、相关主管部门认定有失信行为的企业依法予以禁入
- (二) 国家、省、市在产业导向、产业政策、控制指标等方面对新型产业有具体规定的，准入要求不得低于已有规定。
- (三) 根据项目情况，市政府设定的其他要求。

新媒体

第八条 新型产业用地项目实行产业准入认定制度。由镇政府、区办事处、区管委会（以下简称镇区政府）提出申请，由市招商引资领导小组（以下简称领导小组）办公室审定准入主体资格、项目选址、产业类型、项目技术经济指标等内容并出具产业准入认定意见。

第四章 规划管理

第九条 新型产业用地控制指标控制要求：容积率3.5-6.0；建筑密度不超过40%；绿地率10%-20%；建筑高度不超过120米；配套服务设施计容积率不超过项目总计容建筑面积的30%。具体指标应纳入项目所在片区的控制性详细规划或“三旧”改造单元规划。

第十条 项目设计方案应符合消防、建筑等国家 and 地方法律法规规范等有关要求。产业用房中用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计；用于研发设计的用房，可参照办公建筑设计规范进行设计。各类用房均应按照公建立面进行设计，并与城市整体景观风貌相协调。产业用房与配套设施应尽量分开设置。

第五章 供地方式

第十一条 新增新型产业用地须采取公开方式出让；“三旧”改造的“工改M0”和已出让工业用地转为新型产业用地的，可采取协议方式出让。

第十二条 公开出让流程：

- (一) 镇区政府或市土地储备中心提出申请，市自然资源局拟订出让方案并提请市土地管理委员会审议，审议通过后将出让方案报市政府批准
- (二) 经市政府批准的出让方案由市公共资源交易中心制定公开出让文件、发布公告，实施公开网上竞价出让，并审核竞买人资格、见证、确定交易结果。
- (三) 公开交易成交后，竞得人与市自然资源局签订出让合同、与镇区政府签订项目履约监管合同。
- (四) 竞得人按出让合同约定全额付清成交价款后，镇区政府或市土地储备中心将土地交付竞得人，并签订《土地交付确定书》。
- (五) 土地交付完成后，竞得人持规划许可证、缴纳出让金单据及完税证明等资料，办理核发批文及不动产登记。

第十三条 “三旧”改造的“工改M0”协议出让流程：

(一) 属地镇区政府组织土地使用权人申报改造方案，市城市更新局按程序审核改造方案并报市政府批准。

(二) 土地使用权人向市自然资源局提出转为新型产业用地申请，市自然资源局核发建设用地规划条件变更批复书及三线图、建设用地证。

(三) 市自然资源局按程序办理用地手续，确定应补缴的地价拟订出让方案报市政府审批同意后，签订出让合同变更协议；土地使用权人府签订项目履约监管合同，用地项目的开发建设相关要求和指标等事项接受镇区政府监管。

(四) 土地使用权人缴纳相关税费后，市自然资源局办理土地登记。

第十四条 已出让工业用地（含因政府原因造成闲置的工业用地）转为新型产业用地协议出让流程：

(一) 涉及闲置的工业用地须先完成闲置处置。

(二) 土地使用权人向市自然资源局提出转为新型产业用地申请。

(三) 市自然资源局组织材料报市土地管理委员会审议，经审议通过后核发建设用地规划条件变更批复书及三线图、建设用地规划许可证。

(四) 市自然资源局按程序办理用地手续，确定应补缴的地价拟订出让方案报市政府审批同意后，签订土地使用权出让合同变更协议，土人与镇区政府签订项目履约监管合同，用地项目的开发建设相关要求和指标等事项接受镇区政府监管。

(五) 土地使用权人缴纳相关税费后，市自然资源局办理土地登记。

第十五条 出让合同应明确规划条件、产业类型、建设周期、配套公益公建项目等内容，涉及分割转让的还需要明确分割转让前提条件、比例等内容。

新媒体

项目履约监管合同应经领导小组办公室审议通过并报市政府批准，内容包括产业导向、节能环保、违约责任等相关条款。

第十六条 新增新型产业用地和“三旧”改造的“工改M0”按最高年限50年出让；已出让工业用地转为新型产业用地的，按照原工业用地剩余出定。

第十七条 新增新型产业用地出让起始价应经市土地管理委员会集体决策报市政府批准后确定，原则上按照商业服务业用地市场评估价的（经领导小组认定需要支持的产业项目，可下调至25%），但不得低于工业用地基准地价。

“三旧”改造的“工改M0”市场评估价按照商业服务业用地市场评估价的20%确定，但不得低于工业用地基准地价；开发主体须按新型产业用地的现市场评估价差额补缴土地价款。

已出让工业用地转为新型产业用地的，新型产业用地市场评估价按照商业服务业用地市场评估价的20%确定，但不得低于工业用地基准地价体须按新型产业用地与工业用地的现市场评估价差额补缴土地价款。

第十八条 新型产业用地项目按以下原则无偿移交公益性用地或产业用房。

(一) “三旧”改造的“工改M0”项目，须按城乡规划要求将不低于土地总面积15%且不小于3000平方米的土地无偿移交政府；按上述比例计算无土地面积小于3000平方米的，应无偿移交给政府不少于改造项目计容建筑总面积10%的公益性建筑。

(二) 已出让工业用地转为新型产业用地的项目，需按计容建筑总面积的10%提供产业用房，该部分产业用房归市级政府所有。

第六章 不动产登记

第十九条 开发主体有义务向买受方明示房屋的规划用途、土地出让年限、契税、公共维修基金、物业服务费、水电费以及配套建设指标告知买受方应严格按照规划用途经营使用、不得擅自改变用途以及办理不动产权证书的具体前提条件，并在转让合同中明确约定。

第二十条 产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合新型产业项目类别，经领导小组办公室资格审查合格后方可参与受方须与项目属地镇区政府签订项目履约监管合同。

第二十一条 市不动产登记部门办理新型产业用地项目不动产登记时，应在不动产权登记簿上标明“新型产业用地”等字样。

第二十二条 申请新型产业用地项目首次登记应提交下列资料：

- (一) 不动产登记申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 不动产权属证书；
- (四) 建设工程符合规划的证明（含建设工程规划许可证、建设工程规划验收批复书及规划验收图纸）；
- (五) 房屋已经竣工的材料；
- (六) 房地产测绘报告；
- (七) 建筑物区分所有的，确认建筑区内属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等材料；
- (八) 修建人防工程的报建、验收资料或人防工程管理部门核准意见；
- (九) 法律法规规定提交的其他资料。

第二十三条 新型产业用地项目在达到土地出让合同和履约监管合同中约定条件后，允许按幢、层等固定界限为基本单元办理不动产分割转移登记。

- (一) 开发主体自持产业用房的建筑面积占分割转让前产业用房确权登记的建筑面积比例不得低于51%，自持时间不少于15年。
- (二) 产业用房自完成不动产转移登记之日起2年内不得再次转让。
- (三) 已办理分割转让部分不得再次申请分割。
- (四) 可分割部分的产业用房由开发主体通过现售方式出让的，属首次转让。

新媒体

第二十四条 分割转让的新型产业用地项目，需办理转移登记的，应由双方共同申请，并提交下列资料：

- (一) 不动产登记申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 不动产权属证书；
- (四) 转让方和受让方签订的转让协议书；
- (五) 受让方符合新型产业用地项目准入条件的材料；
- (六) 税费缴纳凭证；
- (七) 法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

第二十五条 产业用房经首次转让后，由买受方再次转让的，均属二次转让；通过股权转让将产业用房作为资产注入其他公司的，参照二行管理。

完成首次转移登记届满2年的产业用房再次转让的，优先由原开发主体或政府及其产业用房管理主体按原销售价格进行回购。原开发主体、产业用房管理主体放弃回购的，产业用房方可在市场上进行转让。

第七章 履约管理

第二十六条 履约监管合同由项目所在镇区政府与开发主体签订，并对执行情况进行监管。

第二十七条 项目所在镇区政府应按照履约监管合同要求进行监管，并将履约情况报领导小组办公室备案。

第二十八条 对不符合履约监管合同要求的项目，责令开发主体限期整改，整改期限不超过履约期届满之日起一年。

第二十九条 开发主体违反土地出让合同和履约监管合同的，项目所在的镇区政府应及时上报领导小组办公室，并采取以下措施：

- (一) 向市自然资源局提请解除土地出让合同，收回建设用地使用权；市自然资源局根据出让合同约定报市政府同意，收回建设用地使用权

(二) 通报市企业诚信主管部门，纳入市“信用联合奖惩应用系统”黑名单。

第三十条 开发主体应制定新型产业用地项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，包括：

(一) 协助镇区政府和相关部门建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产业、R&D投入、知识产权、综合情况。

(二) 严格监管入驻企业对项目用房的使用，严禁入驻企业擅自转租、转售、改变项目用房原有使用功能、违法加建改建等行为，一经发现入驻企业限期整改，逾期不改的，应通知并配合属地政府进行查处、处罚或拆除。

第三十一条 项目所在镇区政府作为监管主体，应加强对新型产业用地项目的日常巡查，按照约定条款对开发主体和入驻企业的生产经营监管；市有关职能部门应根据各自职能对新型产业用地项目进行指导和监督。

第八章 附 则

第三十二条 本办法自发布之日起实施，有效期为5年。

[政策解读：《中山市新型产业用地管理办法》政策解读](#)



[网站地图](#) | [联系方式](#) | [郑重声明](#) | [关于我们](#) | [使用帮助](#)

中山市人民政府办公室主办 中山市信息中心承办

粤ICP备11005604号-1 网站标识码4420000052 粤公网安备 44200002442868号

建议使用1024 X 768分辨率,IE8.0以上版本浏览器浏览本站

