

《关于支持和鼓励高标准厂房和工业大厦建设的实施细则》操作指引

(征求意见稿)

为落实《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，下称《细则》），进一步明确申请程序及要求，特制定本操作指引。

第一章 总则

第一条 制定依据。本指引根据《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）、《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），结合本市情况制定。

第二条 实施原则。高标准厂房和工业大厦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、增加容积率，保障地块投入产出效益。

（二）**产业集聚，整合资源**。分割转让高标准厂房和工业大厦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、镇人民政府必需与转让方、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，对高标准厂房和工业大厦项目建设、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。制造业企业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《中山市高标准厂房建设履约监管协议书》后半年内办理好规划、施工许可证手续；获得施工许可证之日起1年内竣工验收（通过竣工验收并完成验收备案）。

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 40 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 4KN/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; 按层不割的, 每个基本单元建筑面积不得少于 500 平方米。

第六条 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 51%, 自持时间不少于 15 年; 配套建筑的分割转让比例应与工业功能建筑的分割转让比例对应。对特别优质的项目, 经市政府同意后可放宽自持比例。

第七条 对于规模较大(地块面积超过 80 亩)的地块, 经企

业申请和市政府批准后，可分期建设、分期验收。各期用地面积不小于 40 亩，每期的自持比例及时间均须符合第六条要求。

第八条 厂房不得以任何形式预售；厂房转让后，5 年内不得再次转让。

第九条 厂房建设主体企业及受让方企业均须为注册地和纳税关系均在中山市的独立法人、规上工业企业。

第十条 对于在《细则》出台后、本指引出台前报建的高标准厂房和工业大厦，可在补充签订监管协议后，按本指引执行。

第十一条 经济指标的核算按整个地块计算；建筑面积及占比指标的核算基数包括整个地块上盖的存量建筑和新建建筑。

第三章 项目申报流程

第十二条 申报流程：

（一）项目单位与镇街政府签订《中山市高标准厂房建设履约监管协议书》（附件 2），并分别抄送市工业和信息化局、市自然资源局、项目属地住建主管部门。协议书内容须符合《细则》和本指引规定。

（二）项目单位办理规划报建、施工报建、规划条件核实。

1. 设计项目建筑方案。项目单位根据开发需要，委托设计公司按《细则》和本指引要求进行设计。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，申请表注明高标厂房，并提交建设履约监管协议书复印件。规划许可和施工许可的审批部门须在审核通过后备注“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登记（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。项目单位申请首次登记时应提交下列材料：

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. 建设工程符合规划的材料；
5. 房屋已经竣工的材料；
6. 房地产调查或测绘报告；
7. 法律法规规定的其它材料。

（五）项目单位与受让单位、镇街政府签订《中山市高标准厂房转让履约监管协议书》（附件3）。协议书内容须符合《细则》和本指引规定。

（六）镇街政府向市工业和信息化局提交高标准厂房受让项目推荐函和《中山市高标准厂房转让履约监管协议书》。

（七）市工业和信息化局审核镇街提交的受让企业和受让项目，向市自然资源局出具推荐意见。

（八）项目单位与受让单位共同办理厂房转移登记。项目单位与受让单位共同向不动产登记机构申请厂房转让，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明限制转让的起止时限等。并提交下列资料：

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。

第十三条 职责分工：镇街政府负责与企业签定《中山市高

标准厂房建设履约监管协议书》及《中山市高标准厂房转让履约监管协议书》，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

第十四条 土地通过公开出让方式取得的，按公开出让时约定条款办理；土地或建筑纳入三旧改造的，按三旧改造相关政策执行。

第十五条 本指引其它未尽事宜按《细则》及相关法规执行。

第十六条 本指引由市自然资源局、市工业和信息化局、市住房和城乡建设局共同解释。

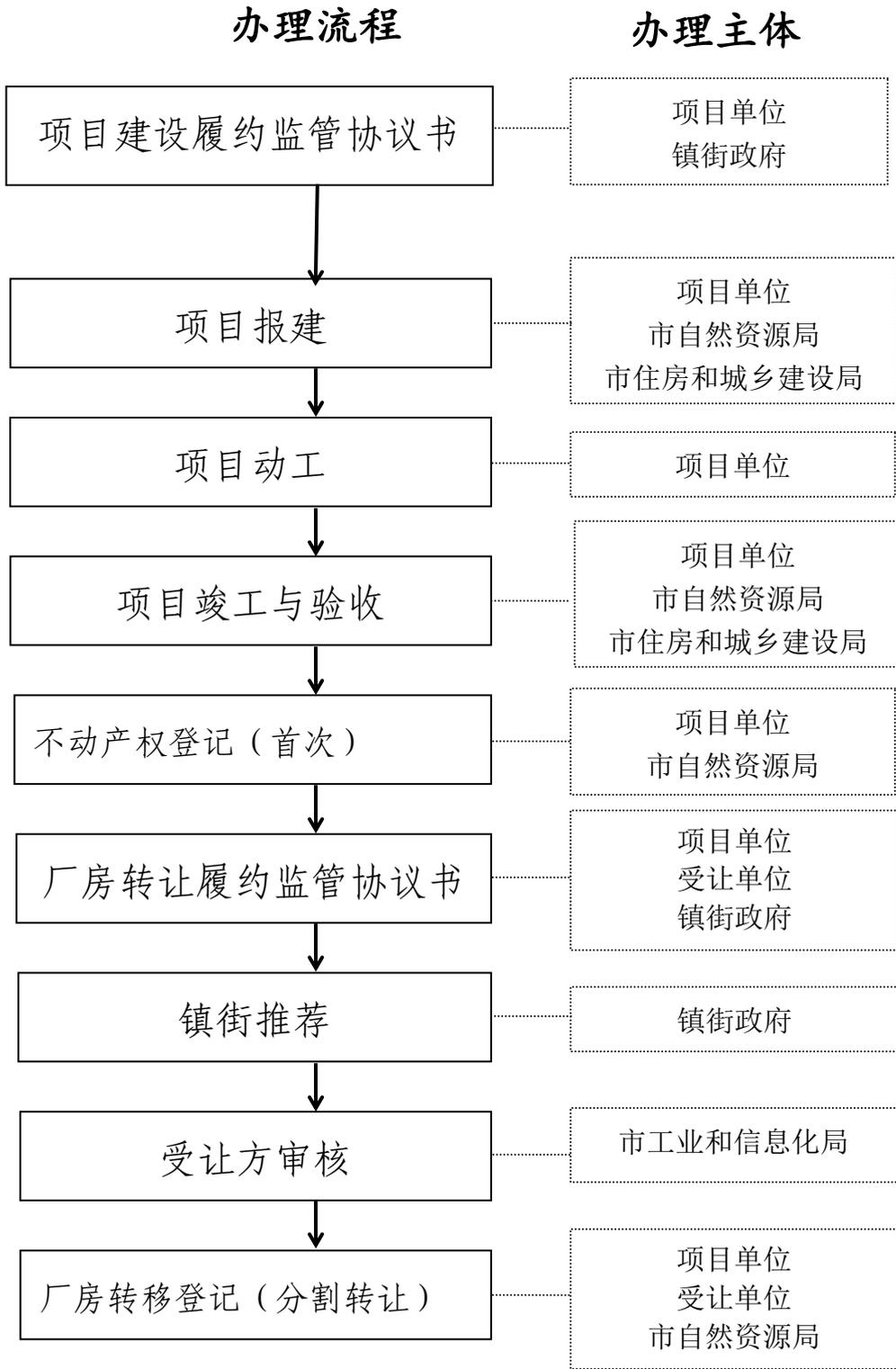
第十七条 本指引自印发之日起施行。

附：

1. 申报流程图

2. 《中山市高标准厂房申请建设履约监管协议书》样式
3. 《中山市高标准厂房分割转让履约监管协议书》样式

附件 1. 申报流程图：



2、行业代码：_____；

(五) 土地用途： (工业) _____；

(六) 土地使用权类型： (出让) _____；

二、项目概况

(一) 项目名称：_____；

(二) 产业类别：_____；

(三) 项目主要内容：_____；

三、项目建设指标与经济指标

(一) 建设指标。

1、项目应在签订《中山市高标准厂房建设履约监管协议书》后半年内办理好规划、施工许可证手续；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）。

2、投产、达产期限：项目应在竣工验收之日起半年内投产。

(二) 经济指标。

1、投资总额：自获得施工许可证之日起_____日内投资总额不低于人民币_____万元（投资强度：_____万元/亩）；

2、产值：自项目竣工之日起_____日内，项目用地上所有企业连续 12 个月的总产值不低于人民币_____万元（产出强度：_____万元/平方米，不低于 4200 元/平方米）；

3、税收：自项目竣工之日起_____日内，项目用地上所有企业连续 12 个月的总税收不低于人民币_____万元（税收强度：_____万元/平方米，不低于 120 元/平方米）；

四、厂房技术指标

(一) 总用地面积：_____亩；总建筑面积：_____平方米；

(二) 建筑容积率：_____；

(三) 建筑密度：_____；

(四) 层数：_____及以上，带工业电梯；

(五) 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；

(六) 建筑楼面活荷载设计标准值不低于4KN/m²且须满足入驻产业承重要求；

(七) 工业用地内的生产辅助建筑面积的总量占总建筑面积的_____%（不超过 15%）；

(八) 其他（由甲乙双方根据高标准厂房建设标准、项目发展需要协商补充）。

五、自持及分割

(一) 分割方式：按幢/层分割，每个单元建筑面积_____平方米；

(二) 自持比例不低于51 %，并自办理不动产登记之日起自持不少于15 年；

(三) 招商方案：另附；

(四) 厂房受让方须为注册地和纳税关系均在中山市的独立法人、规上工业企业；

(五) 其他（由镇街根据招商引资政策和相关法律、法规规定自行补充）。

六、乙方权利和义务

(一)乙方应按照本协议约定的项目相关要求和指标进行开发建设。

(二)乙方承诺如下：

1、建设时间：项目应在获批准之日起___日之内开工（取得施工许可证，桩机进场持续施工），自开工之日起___日之前竣工（通过竣工验收并取得验收备案）。

2、固定资产投资总额：项目在上述建设时间内完成固定资产投资总额不低于___万元。

3、产出规模：项目应在竣工验收后___日之前达到协议约定的产值和税收标准。

4、乙方承诺分割转让后自留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51%，并自办理不动产登记之日起自持不少于15年。

七、甲方权利和义务

(一)甲方应根据有关法律和政策，为项目分割转让提供指导性服务。

(二)甲方有权利及义务审查及核验乙方项目分割转让相关要求和指标履约情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方将按本协议约定追究乙方的违约责任。

八、违约条款

(一)乙方未能按本协议约定建设指标完成的，乙方5年内不得申报市级各项优惠政策；甲方有权终止本协议，并有权向市

自然资源局、市工业和信息化局、市住建局申请取消该项目可分割销售的约定；同时甲方可提请相关部门依照国家和省规定将企业履约情况纳入本级公共征信系统，依法供查询及予以公示；一年内仍未整改完成的，本协议终止，甲方应及时向市自然资源局、市工业和信息化局、市住建局申请取消该项目可分割销售的约定，同时应及时向相关部门提请调整企业征信。

（二）乙方自持部分厂房未达到约定的产值标准，每年须向甲方缴纳违约金____万元，直至达到产值标准，计算违约金的年限不足一年的按一年计算，超过一年不足两年的按两年计算，以此类推；乙方须在甲方发出告知通知书之日起 15 个工作日内缴足违约金额。同时甲方有权终止本协议，并有权向市自然资源局、市工业和信息化局、市住建局申请限制该部分厂房的转让。

（三）乙方自持部分厂房未达到约定的税收标准，须按标准补齐，同时每年须向甲方缴纳违约金____万元，直至达到税收标准，计算违约金的年限不足一年的按一年计算，超过一年不足两年的按两年计算，以此类推；乙方须在甲方发出告知通知书之日起 15 个工作日内缴足违约金额。甲方有权终止本协议，并有权向市自然资源局、市工业和信息化局、市住建局申请限制该部分厂房的转让。

（四）乙方未经甲方书面同意擅自变更用地投资产业类别及内容的，须在甲方发出整改通知书之日起六个月内整改完毕，若仍不能按期整改完毕的，每延期一天，须向甲方支付违约金万元；甲方有权终止本协议，并有权向市自然资源局、市工业和

信息化局、市住建局申请限制该部分厂房的转让。

九、其他约定

(一)在协议履行过程中，如政府相关政策发生变化，本协议双方（甲方、乙方）根据变化后的政策，协商解决本协议涉及的相关事宜。

(二)本协议未尽事宜，由本协议双方（甲方、乙方）按有关规定协商解决并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

(三)本协议双方（甲方、乙方）在履行本协议过程中产生分歧，应先行协商解决，协商不成的，任何一方可向甲方所在地的人民法院提出诉讼。

(四)本协议一式五份，自双方签字盖章之日起生效，本协议双方各执一份，剩余份分别报送市工信局、市自然资源局和市住建局备案，均具同等法律效力。

甲方：（盖章）

法定代表（委托代理人）：

（签名）

乙方：（盖章）

法定代表（委托代理人）：

（签名）

签订日期： 年 月 日

附：土地证或不动产权证复印件

(一) 企业名称: _____;

(二) 产业类别: _____, 行业代码_____;

(三) 企业产出规模 (近三年产值与税收情况): _____;

(四) 受让面积: _____;

三、丙方项目概况

(一) 项目名称: _____;

(二) 产业类别: _____;

(三) 项目建设内容: _____;

四、丙方项目经济指标要求

(一) 产值: 自完成转移登记之日起___日内, 连续 12 个月的总产值不低于人民币___万元 (产出强度: _____万元/平方米, 不低于 4200 元/平方米);

(二) 税收: 自完成转移登记之日起___日内, 连续 12 个月的总税收不低于人民币___万元 (税收强度: _____万元/平方米, 不低于 120 元/平方米);

五、受让厂房情况

(一) 受让面积: _____平方米;

(二) 受让位置 (具体栋和层): _____;

(三) 受让面积占比: _____;

(四) 其他 (由镇区根据招商引资政策和相关法律、法规规定自行补充)。

六、丙方权利和义务

丙方承诺如下：

（一）在厂房完成转移登记之日起_____日内进驻企业。

（二）自厂房完成转移登记之日起5年内不得再次转让，不得擅自转租、转售、改变项目用房原有使用功能、违法加建改建等。

（三）自厂房转移交易完成后，厂房范围内主要污染物排放符合国家和省排放标准及污染物问题控制要求，日常生产经营符合节能环保要求。

七、乙方权力和义务

（一）乙方负责引进相关产业链合作伙伴企业，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。

（二）乙方负责园区的运营管理，提供园区配套设施和相关服务。

八、甲方权利和义务

（一）甲方应根据有关法律和政策，为项目分割转让提供指导性服务。

（二）甲方有权利及义务审查及核验乙方（或丙方）项目分割转让相关要求和指标履约情况。经核验乙方（或丙方）未能达到本协议所约定要求的，甲方将按本协议约定追究乙方（或丙方）的违约责任。

九、违约条款

（一）严禁炒作厂房。分割出让厂房必须为规上工业企业自

用且产业发展必须符合《中山市优先发展产业目录(2019年版)》，否则不办理开工验收、不予水电报装。

(二) 丙方受让部分厂房未达到约定的产值标准，每年须向甲方缴纳违约金____万元，直至达到产值标准，计算违约金的年限不足一年的按一年计算，超过一年不足两年的按两年计算，以此类推；丙方须在甲方发出告知通知书之日起 15 个工作日内缴足违约金额。同时甲方有权终止本协议，并有权向市自然资源局、市工业和信息化局、市住建局申请限制该部分厂房的转让。

(三) 丙方受让部分厂房未达到约定的税收标准，须按标准补齐，同时每年须向甲方缴纳违约金____万元，直至达到税收标准，计算违约金的年限不足一年的按一年计算，超过一年不足两年的按两年计算，以此类推；丙方须在甲方发出告知通知书之日起 15 个工作日内缴足违约金额。甲方有权终止本协议，并有权向市自然资源局、市工业和信息化局、市住建局申请限制该部分厂房的转让。

(四) 丙方未经甲方书面同意擅自变更用地投资产业类别及内容的，须在甲方发出整改通知书之日起六个月内整改完毕，若仍不能按期整改完毕的，每延期一天，须向甲方支付违约金万元；甲方有权终止本协议，并有权向市自然资源局、市工业和信息化局、市住建局申请限制该部分厂房的转让。

十、其他约定

(一) 在协议履行过程中，如政府相关政策发生变化，本协议双方（甲方、乙方、丙方）根据变化后的政策，协商解决本

协议涉及的相关事宜。

(二)本协议未尽事宜，由本协议双方（甲方、乙方、丙方）按有关规定协商解决并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

(三)本协议双方（甲方、乙方、丙方）在履行本协议过程中产生分歧，应先行协商解决，协商不成的，任何一方可向甲方所在地的人民法院提出诉讼。

(四)本协议一式六份，自三方签字盖章之日起生效，本协议三方各执一份，剩余份分别报送市工信局、市自然资源局和市住建局备案，均具同等法律效力。

甲方：（盖章）

法定代表（委托代理人）：

（签名）

乙方：（盖章）

法定代表（委托代理人）：

（签名）

丙方：（盖章）

法定代表（委托代理人）：

（签名）

签订日期： 年 月 日