《连平县工业产业平台项目管理操作指引（试行）（征求意见稿）》

根据《中华人民共和国土地管理法》和《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）、《河源市招商项目协调小组办公室关于印发<河源市招商引资工作体系指引手册（试行）>的通知》（河商务字〔2021〕8号）等文件规定，为加快我县工业产业发展转型升级和结构调整，进一步提升节约集约用地水平，满足中小微工业企业发展需要，营造“大众创业，万众创新”的良好环境，促进和规范我县工业产业平台项目开发建设，结合我县实际，特制订本指引。

一、项目引进

（一）拟进行工业产业平台项目开发建设，应结合项目所在园区的产业功能定位，有明确的产业方向，对拟开发项目进行充分调研论证，拟定项目布局和规划设计，向县工业园区提交项目可行性研究报告等项目申报材料，县工业园区研究同意后报连平县招商引资工作领导小组审议，连平县招商引资工作领导小组研究通过后由县工业园区、县招商局或县政府与开发单位签订开发协议。

（二）开发协议应约定项目产业类型、各项控制指标、建设周期、租售范围、自持比例、转让、产出效益、企业服务和社会责任、不达标租售企业退出机制及违约责任等内容。

（三）对重大项目、优质项目实行“一事一议”。

二、开发建设指标管理

（一）工业产业平台项目的容积率原则上不低于1.5；绿地率控制不超过20%；单体建筑面积小于5000平方米的独栋建筑总建筑面积不得超过项目总建筑面积的30%。

（二）工业产业平台项目最小基本单元不得少于500平方米。

（三）工业产业平台项目应当按照不超过项目总用地面积的7%和总计容建筑面积的20%建设办公与生活配套设施。配套设施应当按照现行政策规定建设，企业生产经营场所不得与员工宿舍、配套职工食堂混在同一栋楼内。工业产业平台项目原则上应建设专门服务入驻企业的公共食堂、宿舍楼、停车设施以及其他基础配套设施。

（四）各项控制指标应依法纳入规划条件和土地出让合同。

三、报建管理

（一）各相关职能部门审查工业产业平台项目的报建材料时，应审查开发单位与县工业园区、招商局或县政府签订的开发协议和项目确认文件，根据开发协议和项目确认文件，依法办理相关审批手续。

（二）各相关职能部门应当按照批准的设计方案以及依法签订的开发协议对工业产业平台项目的开发建设行为进行监督管理。

四、销售及租赁

（一）对经批准建设的工业产业平台项目已确权登记的厂房、仓库、办公、宿舍等物业的国有建设用地使用权及房屋所有权（以下统称为“工业物业产权”）可按《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）的规定进行分割和分割转让。

（二）分割转让工业物业产权应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让方须属制造业企业或生产性服务业企业。

（三）工业物业产权可按幢、层等固定界限为基本单元分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间；工业物业产权最小的分割单位为层，不得在层内再进行分割；工业物业产权分割及分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地，土地使用权为按份共有或共同共有，不动产登记簿及不动产权证应标注共有方式；分割及分割转让时不得改变土地用途和房屋用途。

（四）工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随工业物业产权按土地出让合同、建设工程竣工验收等相关材料规定的比例且以幢、层等固定界限为基本单元进行分割、分割转让、抵押；分割转让后原权利人自留的厂房、仓库等物业的建筑面积占分割转让前厂房、仓库等物业确权登记的建筑面积比例不得低于40%受让后的工业物业产权自完成分割转让转移登记之日起5年内不得再次转让，不动产登记簿及不动产权证附记项应标注起止时限。入驻项目面积未达到可配备生活配套的，不得购买宿舍和办公楼。

（五）容积率在1.6以上、二层以上且带工业电梯的高标准厂房和工业大厦的厂房、仓库等物业可以按幢、层等为基本单元进行国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，也可以按幢、层进行分割或分割转让，但分割后基本单元不足500平方米除外。分割转让后原权利人自留的厂房、仓库等物业的建筑面积比例不受不少于40%的限制，受让后的工业物业产权的再次转移登记不受时限的限制。

（六）县住建部门和发改部门应当依法加强对工业物业产权价格的监管。

（七）县住建部门需指导监督项目开发建设单位做好如下工作：

1.在销售现场对外公示申请销售的工业物业产权的规划用途、房屋用途、土地年限等信息。

2.在销售工业物业产权时，要求买受企业签署经县住建部门监制的《工业物业产权的规划用途告知书》,明确告知买受企业所购工业物业产权相关信息。

3.销售现场不得设置类住宅的样板间。

4.销售现场不能作任何类住宅的宣传。

（八）工业产业平台项目开发建设单位可对其自留的工业物业产权按基本单元（办公与生活配套设施可不按基本单元）为单位进行出租，承租企业应符合工业产业平台项目的产业功能定位，从事平台项目的上下游工业生产或生产性服务等。

五、不动产登记

工业物业产权应按《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）的规定进行分割和分割转让不动产登记。普通独立厂房可参照该规定执行。

六、运营监管

（一）工业产业平台项目开发建设单位必须负责保障和维护项目内配套设施，满足入驻企业所需条件，对项目园区实施统一的物业管理。

（二）工业产业平台项目入驻企业应当符合项目开发协议中明确的产业类型。县工商信、住建部门及县工业园区要引导项目开发单位与入驻企业建立行之有效的准入机制和退出机制。

（三）严禁擅自改变工业物业产权的使用性质。项目开发建设单位和入驻企业擅自改变使用性质的，由县自然资源、住建部门和县工业园区负责督促整改并依法查处。

（四）县自然资源、县工商信、住建、生态环境等部门和县工业园区应各司其职，负责监督、管理工业产业平台项目的开发、建设、销售、出租等行为，定期巡查项目是否按时开竣工、是否达到开发协议中约定的控制指标、建设要求和租售范围等；定期审核企业运行指标，监督核查土地利用状况；定期对不符合环保、安全等规定的企业进行督促整改及依法清理。

七、施行时间

本指引从2021年 月 日起施行，有效期3年。

工业产业平台项目办事流程

开发企业提交项目申报材料

县自然资源局负责

县住建局负责

县住建局、县自然资源局负责

县自然资源局负责

县工业园区、县招商局或县政府与企业签订

县招商局负责

销售及租赁

不动产登记

验收及初始登记（确权）

报建审批

签订开发协议

县招商引资工作领导小组

县工业园区