

揭阳市工业和信息化局 揭阳市自然资源局 文件 揭阳市住房和城乡建设局

揭市工信规〔2022〕1号

关于印发《揭阳市重点产业园区标准厂房 管理办法（暂行）》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市直有关单位：

经市人民政府同意，现将《揭阳市重点产业园区标准厂房管理办法（暂行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向揭阳市工业和信息化局、揭阳市自然资源局、揭阳市住房和城乡建设局反映。

揭阳市工业和信息化局

揭阳市自然资源局

揭阳市住房和城乡建设局

2022年9月9日

揭阳市重点产业园区标准厂房 管理办法（暂行）

为鼓励和支持我市重点产业园区标准厂房建设和使用，以“三贡献一高一强”为衡量标准，促进园区产业聚集，提高土地节约集约水平，提升工业园区承载能力，进一步推动我市园区高质量发展，根据《关于推动工业园区高质量发展的实施方案》《揭阳市促进工业企业优化升级若干措施》《揭阳市人民政府关于落实“三贡献一高一强”推动重点产业园区高质量发展的意见》等相关文件规定，结合我市实际，制定本办法。

一、标准厂房的规划、建设、入驻要求

（一）本办法所称的标准厂房，是指揭阳市重点产业园区或纳入村镇工业集聚区升级改造示范项目区域内，在符合国土空间规划、我市“三贡献一高一强”衡量标准及“三线一单”管控要求的条件下，按照国家、省、市关于标准厂房和本办法相关技术标准和规定进行建设，建成后主要用于销售、转让、出租给中小微企业作为工业生产和生产性服务经营场所的标准化工业厂房。

（二）标准厂房的规划、建设应当遵循以下原则：

1.符合发展规划的原则。标准厂房建设要在遵循揭阳市国土空间规划的前提下，依据本地产业布局和功能布局，科

学规划，统筹建设。

2.引导产业集聚的原则。标准厂房的建设要综合考虑各地的区位优势和发展实际，立足本地的产业定位，根据不同的产业特性要求统一规划，进行集中连片、适当规模的建设，引导同行业企业相对集中，突出产业特色，逐步形成产业集群。

3.坚持建用结合的原则。依据本地的发展条件和发展优势等因素，审时度势、因地制宜，客观决策标准厂房的建设规模和建设进度，防范“地产化”，严格控制工业地价，避免建而不用。

（三）标准厂房建设标准

1.标准厂房建设应当遵循集约、节约用地的原则，由具有相应资质等级的设计单位进行设计，并依法办理有关审批手续。

2.建设投入。按照“谁投资、谁所有、谁受益”的原则，鼓励和引导社会资本参与标准厂房建设，投资主体按照规划组织实施，完备建设审批手续，委托具备资质的勘察设计、施工、监理单位进行工程建设。标准厂房建成后，经验收合格，方可投入使用。

3.建成的标准厂房，应当符合以下要求：

（1）行政办公及生活服务配套设施用地面积不得超过净用地面积的 7%。

（2）标准厂房建筑区内的办公、生活服务等配套用房

不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随标准厂房产权按规定比例且以幢、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。

（3）电力、通信、环保、供排水管网、供气管网、安全、消防、海绵城市等配套设施能够满足入驻中小微企业生产经营的需要。

（四）入驻要求

企业入驻标准厂房须经所在地人民政府（管委会）及市重点产业园区管理机构把关。入驻企业原则上应为工业企业或者我市重点发展的工业领域生产性服务业企业，严格执行安全生产、环境保护等有关法律法规，并符合我市“三贡献一高一强”衡量标准及所在园区关于产业定位、投资强度、产出、税收等方面的要求。

二、标准厂房建设奖补

（一）适用范围

市重点产业园区包括揭阳高新技术产业开发区、揭阳产业转移工业园、揭阳大南海石化工业区、揭东经济技术开发区、榕城工业园、普宁产业转移工业园、中德金属生态城、惠来县临港产业园、揭西县产业园、普宁市纺织印染环保综合处理中心等园区。今后获得市级及以上批准认定或认可的新的产业园、开发区自动纳入奖补范围。村镇工业集聚区升级改造示范项目就近纳入市重点产业园区管理的适用此政策。

（二）奖补标准

1.对 2018 年以来重点产业园区内建设的工业标准厂房，每平方米奖励标准为第一层 30 元，第二层 40 元，第三层 50 元，第四层及以上 100 元。

2.在符合城镇控制性详细规划、不改变土地用途的前提下，科技与工业企业扩大生产性用房，2018 年以来通过新建、扩建、翻建厂房提高现有工业用地（不含创新型产业用地）容积率达 2.0（含）以上的，对新建、扩建、翻建部分按奖励标准给予奖励。

3.鼓励各县（市、区）人民政府、市级各开发区管委会在此奖补基础上，根据当地实际制订扶持措施予以叠加奖补。

（三）申请条件

申请政策支持的标准厂房建设项目，除符合以上规定的标准厂房建设标准外，还应当同时符合下列条件：

1.建设项目于 2018 年 1 月 1 日后建成。

2.申报主体应是在揭阳市境内登记注册和纳税的企业，且应具有独立法人核算资格（不含自然人），或机关事业单位。

3.申报的标准厂房项目应取得国有土地使用权，符合项目所在地城市发展规划及所属区域控制性详细规划要求，且容积率原则上在 2.0（含）以上，多层标准厂房一般不低于 4 层，带工业电梯且符合安全生产和环境保护要求。行政办公

及生活配套设施不纳入奖补范围。

4.原则上申报的标准厂房项目集中区域的占地面积在100亩（含）以上，或建筑面积在15万平方米（含）以上，投资强度不低于250万元/亩。

5.申报的标准厂房建设项目应已经竣工验收，有符合国家、省、市产业政策和园区产业定位、环保要求的企业入驻，且入驻率应不低于30%。入驻率=厂房实际入驻企业的面积（m²）/（建筑面积-自用面积）×100%。

6.申报的标准厂房项目主要用于销售、转让、出租给中小微企业，投资主体自用面积少于30%。

三、标准厂房物业管理

园区管理机构或园区开发公司履行对各类标准厂房的物业管理职能并按相关规定收取物业管理费。物业管理费主要用于公共区域管理、维护、运行等相关支出（不含基础设施、主体结构及电梯等特种设备设施的大修、更换）。各县（市、区）可结合当地实际制订执行标准（非公共区域及企业生产、生活使用的水、电费用由企业自行承担）。

四、标准厂房租金补助

（一）标准厂房补助租金执行上限12元/平方米/月，超出租金上限的市级财政不予补助，由各县（市、区）财政视当地预算情况予以相应补助。

（二）支持对象

1.对入驻市重点产业园区内标准厂房且达到我市“三贡

献一高一强”衡量标准的中小微企业，5年内租金实行“三免两减半”补助，即在租金执行上限范围内，企业前3年租赁厂房租金全额补助、第4—5年租赁厂房租金补助50%。

2.企业具有独立法人核算单位资格，注册地及税务管理、统计关系在揭阳市范围内。

3.我市规模以上工业企业在市重点产业园区内租用标准厂房增资扩产，且产值或税收比上一年度增长20%（含）以上的，参照实施。

五、标准厂房产权的分割登记及分割转让的标准和程序

（一）标准厂房项目依法办理不动产确权登记后，可根据本办法规定，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，并依法办理分割和分割转让不动产登记。

办理程序：符合条件的标准厂房分割或分割转让登记，由申请人向所在地的不动产登记机构提交申请。申请办理时，需提交以下材料：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.不动产权籍调查成果；5.建设工程规划主管部门同意分割的意见（由不动产登记机构征求同级建设工程规划主管部门意见，不需申请人提交，建设工程规划主管部门一般应在7个工作日内将意见回复不动产登记机构，征求意见时间不计入不动产登记办理时限）。其中，原用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割及分割转让的，还应提交原批准单位或土地使用权出让方审核同

意的分割、分割转让证明或重新签订的土地使用权出让合同或补充协议；6.提交转让方和受让方签订的转让协议书；7.依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，应当提交土地出让价款缴纳凭证、免税或完税凭证；若只办理分割不动产登记，可不提交第6项材料。上述证明材料，可由不动产登记机构通过政府相关部门间的信息共享获得的，无需申请人提供。

（二）制造业企业的工业物业产权分割及分割转让不动产登记的，应严格按照《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》（粤自然规字〔2019〕3号）的要求执行。

六、标准厂房销售管理

（一）工业地产开发企业建设的标准厂房销售参照《广东省商品房预售管理条例》的规定执行。

（二）标准工业厂房开发企业应当自领取营业执照之日起30日内，携相关资料到市或县（市、区）住房城乡建设部门申请办理开发资质证书。标准厂房在完成地下工程后，允许提前招商。提前招商对象须符合标准厂房入驻要求，并抄报所在地园区管委会或县（市、区）工业和信息化部门。

七、职责和工作分工

（一）市直部门

1.市工业和信息化部门负责牵头有关部门做好标准厂房资金奖补的组织和资金使用监督、绩效管理等工作。

2.市财政部门做好标准厂房建设奖补资金保障，按规定下达资金，按要求开展资金的监督检查和重点绩效评价等工作。

3.市自然资源部门负责做好标准厂房分割登记、转让等手续办理工作，指导协调县（市、区）自然资源部门做好相关手续办理工作。

4.市住房城乡建设部门负责做好标准厂房租赁、物业管理的政策解释和销售管理的有关工作，指导协调县（市、区）住房城乡建设部门做好相关手续办理工作。

5.市发展改革部门负责指导县（市、区）发展改革部门做好标准厂房建设项目备案（核准）。

6.市市场监管、生态环境等部门根据各自职责，合力做好标准厂房建设项目的管理、服务及相关工作。

（二）县（市、区）人民政府（管委会）及其工作机构

1.县（市、区）人民政府（管委会）负责审定本地奖补项目名单、资金申请金额和项目申报材料，提出审核意见后报市工业和信息化局。按照“谁审批，谁负责”的原则，切实加强规范专项资金管理，全权负责资金使用进度及安全、绩效，配合做好审计、监督检查等工作。

2.县（市、区）工业和信息化部门负责按照本办法组织企业（单位）申报，牵头相关部门对标准厂房项目申报材料进行审核，拟定本县（市、区）奖补项目名单和资金申请金额，报县（市、区）人民政府（管委会）审定，并落实资金

监督管理有关工作。

3.属地工业园区管理机构、镇（街道）人民政府（办事处）负责标准厂房项目的管理和服 务，包括明确具体项目入驻标准，落实项目投资协议等工作。

4.县（市、区）发展改革部门负责指导标准厂房建设项目单位办理备案（核准）手续。

5.县（市、区）自然资源、住房城乡建设、市场监管、生态环境等部门根据各自职责，从项目立项、分割登记、容积率等指标计算、工商登记、环境保护等方面，做好标准厂房建设项目的管理、服务及相关工作。

八、其他规定

（一）本办法自 2022 年 10 月 10 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 9 日止。有效期内如遇法律、法规或有关政策调整变化的，从其规定。

（二）标准厂房建设奖补及租金补助的资金全额由 市财政承担，申请流程以市工业和信息化局每年度发布的申报通知为准。奖补及补助资金实施项目库管理，未纳入项目库的项目，原则上不安排预算。具体资金额度根据年度资金预算控制指标和竞争性评审遴选后的项目生产性厂房的建筑、租赁面积等因素确定。

（三）本办法由 市工业和信息化局、市自然资源局、市住房和城乡建 设局按各自职能负责解释。

公开方式：主动公开

揭阳市工业和信息化局办公室

2022年9月9日印发
