

汕头市人民政府办公室文件

汕府办〔2019〕47号

汕头市人民政府办公室关于印发汕头市标准厂房 建设和使用促进办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《汕头市标准厂房建设和使用促进办法》已经第十四届 54 次市政府常务会议审议同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市工业和信息化局反映。

汕头市人民政府办公室

2019 年 10 月 13 日

汕头市标准厂房建设和使用促进办法

为鼓励和支持标准厂房建设和使用，推动旧工业厂区转型升级，满足中小微企业增资扩产提质增效和创业创新的需要，进一步提高土地利用效率，促进产业集聚和高质量发展，依据《中华人民共和国土地管理法》《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）》《汕头市降低制造业企业成本支持实体经济发展的实施意见》《汕头市促进低效产业用地再利用实施意见》等的规定、原则，结合实际，制定本办法。

一、标准厂房的规划、建设

（一）本办法所称的标准厂房，是指汕头市域范围内的工业园区、高新技术产业开发区、工业集中区内，在符合土地、城乡规划的条件下，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，或纳入当地《低效产业用地再利用方案》用地、经管委会、区县规划行政主管部门统一规划、集中建设的工业厂房，建成后主要销售、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汕头市工业园区专项规划、各区县土地利用总体规划的前提下，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，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.除因满足生产设备、技术工艺的要求原因外，每宗标准厂房建设用地的容积率应不小于 2.0，每栋标准厂房的层数应为 4 层（含）以上且带工业电梯。旧厂房改造和纺织印染环保综合处理中心标准厂房建设项目，建筑容积率可以放宽到不小于 1.5。涉及计算容积率与建筑层数折算应以《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（市政府令第 182 号）相关规定为准。

3.专门规划的标准厂房建设用地，不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所、培训中心等非生产性配套设施。建成的标准厂房，应当符合以下要求：

（1）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%。

（2）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%、计容建筑面积不得超过计容总建筑面积的 20%。

（3）标准厂房建筑区内的办公、生活服务及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。

（4）电力、通信、环保、供排水管网、安全、消防等配套设施能够满足入驻中小微企业生产经营的需要。

二、政策支持

（一）鼓励标准厂房项目建设。市财政自 2019 年至 2021 年，每年统筹安排专项资金，用于对符合本办法规定申请条件的标准厂房建设项目，实行事后奖补。按建筑面积对第二层及以上部分给予 100 元/平方米的一次性奖补，奖补受益方为投资方。

（二）鼓励中小微工业企业、科创企业、创业创新平台经营企业购买、租赁标准厂房。对新入驻企业，采用以下方式予以扶持：

1.申报中小微企业创业创新平台认定的，在同等条件下予以优先认定。

2.申请中小微企业信贷风险补偿贷款的，在同等条件下优先向政银合作金融机构推荐为融资对象。

各区县政府（管委会）制订扶持措施，对入驻企业进行奖励。

（三）属于标准厂房项目建设，在确定土地出让起始价时可按不低于该土地取得成本费用确定。对现有工业项目在不改变用途前提下，改造后提高利用率和新建标准厂房项目建筑容积率超过国家、省、市规定容积率部分的，不再增收土地价款。

(四) 标准厂房项目开发建设所需土地，以“先存量、后增量”的原则，主要通过盘活存量土地、利用“三旧”改造政策、闲置土地、新增及收储的建设用地等途径解决。对新兴产业、用地集约且需求大的地区，可适度增加年度新增建设用地指标，专门用于标准厂房项目建设。市将在每年新增建设用地计划中安排 300-500 亩工业建设用地计划指标，专项用于支持标准厂房项目建设。盘活的存量土地，优先用于标准厂房项目。

三、申请条件

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

(一) 建设项目于 2019 年 1 月 1 日后建成。

(二) 申报主体应是在汕头市境内登记注册和纳税的企业，且应具有独立法人资格（不含自然人），或机关事业单位。

(三) 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，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%。

四、标准厂房建设项目政策支持申办流程

(一) 项目申请。由项目投资方向属地工业和信息化部门提交以下申报材料：

1. 《××年××标准厂房项目资金申报表》（表模详见附件 1）和项目绩效目标申报表（表模详见附件 2）；

2. 申请报告。针对本办法明确的申报条件，阐述企业（单位）

和项目基本情况，重点阐明标准厂房建设标准、入驻企业等符合政策条件的情况，明确提出申请扶持的资金额(含计算过程)；

3.营业执照副本或组织机构代码证；

4.项目立项审批文件；

5.《不动产权证》或《土地使用权证》、《房地产权证》，或其它合法权属证明；

6.真实性负责声明；

7.申请事后奖补的，还应提交相应佐证材料：

(1) 申请政策扶持的各栋标准厂房的规划图；

(2) 由具有相应资质等级的施工单位出具的每栋标准厂房每层面积数证明；

(3) 建设工程竣工验收报告；

(4) 入驻企业一览表(注明入驻企业、面积、产业类型)；

(5) 销售、转让、出租合同或协议；

(6) 入驻企业法人营业执照(复印件)。

8.属低效产业用地项目的，需提供经相应的区县政府(管委会)批准的《低效产业用地再利用方案》；

9.项目所在地工业和信息化主管部门认为必要的其他辅证材料。

申报材料封面统一标明为“××年××标准厂房财政资金项目申请报告”，标明申报单位、申报日期，目录应列明所提交的各种文件材料及页码。申报材料按顺序依次编排并A4纸张双面打印、胶装成册。申报材料一式三份，复印件须清晰、完整、

有效，加盖单位公章并提供原件校验。

（二）项目审核。各区县工业和信息化主管部门对项目申报材料进行审核，填写《申报××年××区县标准厂房项目扶持资金汇总表》（表模详见附件3），拟定本区县奖补项目名单和资金申请金额，上报区县政府（管委会）审定。

（三）报送审核意见。各区县工业和信息化主管部门将经区县政府（管委会）审定的奖补项目名单和资金申请金额，连同《申报××年××区县标准厂房项目扶持资金汇总表》及项目申报材料正式行文报市工信局。

（四）下达项目和资金计划。市工信局对各区县报送的标准厂房扶持项目和资金申请金额进行审核汇总，公示无异议后并报经市政府同意后，下达项目计划至区县工信局，同时抄送市财政局和相关区县财政局，由财政部门向获得奖补的企业（单位）兑付资金。

五、标准厂房产权的分割登记及分割转让的标准和程序

（一）纳入当地属《低效产业用地再利用方案》用地的，在公共部位明确、满足房屋独立、安全使用的条件下，可按分幢、分层、分单元等不动产单位进行产权登记并销售、转让、出租。办理程序：

符合条件的标准厂房分割登记，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：1.不动产登记申请书；2.申请人身份证明；3.不动产权属证书或者土地权属来源材料；4.属低效产业用地项目，需提供经区县政府（管委会）批准

的《低效产业用地再利用方案》，并经市自然资源局、工信部门备案的汇总清单；5.标准厂房《建设工程规划许可证》（包括审批表、规划红线图、各层建设施工图纸等附件）；6.工程竣工规划核实合格证书；7.建设工程施工许可证及竣工验收备案表；8.消防验收合格或抽查、备案证明书；9.《建设用地查验意见书》，涉及改变功能及超容积率的，应提供用地批准文件和地价款缴款凭证及完税凭证；10.《测绘成果报告》、房屋平面图、宗地图；11.不动产权籍调查表、宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果；12.完税或免税凭证。

（二）对没有纳入《低效产业用地再利用方案》用地的制造业企业的工业物业产权分割及分割转让不动产登记，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》（粤自然资规字〔2019〕3号）的要求执行。

（三）由具有房地产开发三级以上资质各类开发企业新建的标准厂房，可按国家、省有关规定办理产权登记并销售、转让、出租。

六、职责和工作分工

（一）市直部门职责和分工

1.市工信部门负责组织本办法的实施，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.市财政部门负责筹集标准厂房建设涉及的奖补所需财政资金，落实项目资金拨付，开展资金的监督检查和绩效评价等

工作。

3.市自然资源部门负责做好标准厂房分割登记、转让手续办理工作，指导协调区县自然资源部门做好相关手续办理工作；指导标准厂房享受政策涉及的容积率计算等工作。

4.市发改、市场监管、税务、住建、生态环境、应急管理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）各区县政府、管委会及其工作机构职责

1.各区县政府（管委会）负责审定本地奖补项目名单和资金申请金额，提出审核意见，按照“谁审批，谁负责”的原则，切实加强和规范专项资金管理，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.区县工信部门负责按照本办法组织企业（单位）申报，对标准厂房项目进行审核，拟定本区县奖补项目名单和资金申请金额，报区县政府（管委会）审定后报市；落实资金监督管理有关工作。

3.属地工业园区管理机构、镇人民政府（街道办事处）负责标准厂房项目的管理，负责标准厂房的建设、租售的协调工作。

七、其他规定

（一）本办法自2019年10月13日起实施，执行至2021年12月31日止。

（二）本办法由市工信局会同相关部门负责解释。

- 附件：1.《××年××标准厂房项目资金申报表》（表模）
2.《项目绩效目标申报表》（表模）
3.《申报××年××区县标准厂房项目扶持资金汇总表》
（表模）

公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，汕头警备区，市法院、检察院，各民主党派，各人民团体，各大专院校，各新闻单位，中直和省直驻汕单位，驻汕部队。

汕头市人民政府办公室

2019年10月14日印发