

以此件为准

汕府规 2022001

汕头市人民政府办公室文件

汕府办〔2022〕6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》已经第十五届1次市政府常务会议审议通过，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
2022年1月25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，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》《关于推动工业园区高质量发展的实施方案》《汕头市促进低效产业用地再利用实施意见》及市“工业立市、产业强市”战略部署等相关规定、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，在符合国土空间规划和“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，或纳入当地《低效产业用地再利用方案》、“工改工”、“工改新”、村镇集聚区升级改造项目用地，经功能区、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，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。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。

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。涉及计算容积率与建筑层数折算应以《汕头经济特区城乡管理技术规定》（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、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。

二、政策支持

（一）鼓励建设高层厂房，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，按不同的容积率实施分档奖励。1.容积率 2.5-3.5（不含）的标准厂房项目，对第二层及以上部分给予 100 元 / 平方米奖励；2.容积率 3.5 及以上的，对第二层及以上部分给予 120 元 / 平方米奖励。

奖补面积不包括天面面积及整栋低于 4 层的厂房及配套用房面积。

奖补受益方为投资方。标准厂房项目分期建设或分期报批的，符合标准要求原则上可分期进行奖补。“工改工”、“工改新”、村镇集聚区升级改造项目通过改建、扩建达到标准要求的，可适用本办法给予奖补。市工业和信息化局每年组织开展标准厂房扶持资金项目审核入库、预算编报、资金项目下达工作。

（二）鼓励中小微工业企业、科创企业、创新创业平台经营企业购买、租赁标准厂房。对新入驻企业，在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、功能区根据本地实际制订扶持措施，对入驻企业进行奖励。

（三）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2021年1月1日后建成（以建筑工程竣工验收日期为准）。

（二）申报主体为投资方，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厂房试投产，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（原则上每年5月底前完成）。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，以下简称《项目申报表》）、《项目绩效目标申报表》（表模详见附件2）和《汕头市标准厂房财政扶持资金项目申报审批表》（表模详见附件3，以下简称《审批表》）；

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，总占地面积、总建筑面积、容积率、行政

办公及生活服务配套设施用地面积和建筑面积、每栋标准厂房占地面积、建筑面积等相关数据出处和依据，并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》，或其它合法权属证明；

6.真实性负责声明；

7.《建设工程规划许可证》；

8.由规划测绘部门出具的包含每栋标准厂房总面积及每层面积数的项目竣工规划测绘报告书；

9.建设工程竣工验收报告；

10.入驻企业一览表（注明入驻企业、面积、产业类型）；

11.销售、转让、出租合同或协议；

12.入驻企业法人营业执照（复印件）；

13.属低效产业用地、“工改工”、“工改新”、村镇集聚区升级改造项目的，需提供经相应的区县政府、功能区批准的相关文件材料；

14.涉及环境敏感区的应提交环境影响评价报告表审批材料。

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）报送审核意见（每年 7 月 10 日前完成）。各区县工业和信息化主管部门会同发展改革、自然资源、生态环境、住房和城乡建设、市场监督管理、街镇或产业园区等部门对项目申报材料进行审核，填写《审批表》、《申报××年××区县标准厂房项目扶持资金汇总表》（表模详见附件 4，以下简称《汇总表》），拟定本区县奖补项目名单和资金申请金额，上报区县政府、功能区审定。经审定后，连同《项目申报表》《项目绩效目标申报表》《审批表》《汇总表》及项目申报材料正式行文报市工信局。

（三）下达项目和资金计划（每年 8 月底前完成项目入库）。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组织专家进行现场审核，经公示无异议并报经市政府同意后，纳入预算项目库管理，列入第二年部门预算，在市人大批准预算后 30 日内下达项目计划至区县工信局，同时抄送市财政局，由财政部门按规定下达拨付资金。

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、“工改工”、“工改新”、村镇集聚区升级改造项目用地的标准厂房，除办公、生活

服务配套用房外，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（单元面积不得小于 300 平方米）等不动产单位进行销售、转让、出租和产权登记。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、“工改工”、“工改新”、村镇集聚区升级改造的项目，需提供经区县政府、功能区批准的相关文件材料，并经市自然资源局、工信部门备案的汇总清单；5.标准厂房《建设工程用地规划许可证》《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（一）款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》（粤自然资规字〔2019〕3号）的要求执行。

（三）由房地产开发企业新建的标准厂房，在涉及宗地出让方案中明确可按国家、省有关规定办理商品房销售、转让、出租和产权登记。

房地产开发企业新建的标准厂房项目，应由房地产开发企业按商品房项目申办规划报建等手续，根据《汕头经济特区商品房销售条例》规定的条件申办商品房预售许可和现售备案。在建成后由房地产开发企业按照《不动产登记暂行条例》和《不动产登记暂行条例实施细则》的规定办理不动产首次登记，再由房地产开发企业和购房企业按规定办理不动产转移登记（即分户登记），为购房企业核发不动产权证。

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 and 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。

4.市住房和城乡建设部门负责做好房地产开发企业建设的标准厂房销售问题的解释和办理工作，指导协调区县住房和城

乡建设部门做好相关手续办理工作。

5.市发改、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）各区县政府、功能区及其工作机构职责

1.各区县政府、功能区负责审核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，牵头区相关部门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、功能区审定后报市；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.区县发改、自然资源、住房和城乡建设、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。

七、其他规定

（一）本办法自 2022 年 2 月 1 日起实施，执行至 2024 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.汕头市标准厂房财政扶持资金项目申报审批表（表模）
4.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

2022年1月25日印发
