

附件：

佛山市三水区村级工业园区升级改造 商品厂房建设实施办法(征求意见稿)

为贯彻落实《中共佛山市三水区委办公室、佛山市三水区人民政府办公室关于印发〈三水区贯彻落实全市村级工业园区升级改造攻坚战三年行动计划（2021—2023年）的实施意见〉的通知》（三办字〔2021〕5号）有关要求，加快推进我区村级工业园区升级改造工作，引导产业转型升级，根据有关法律法规，结合工作实际，制定本办法。

一、适用范围

已纳入三水区村级工业园区升级改造范围，符合产业准入政策，改造后项目用地为以出让方式取得的国有工业用地，经批准实施建设商品厂房的项目。

二、批准实施建设商品厂房的条件

（一）符合有关条件拟开发建设为商品厂房的村级工业园区升级改造项目，应在实施建设前由所在各镇（街道）向区村级工业园区升级改造工作领导小组办公室（以下简称“区村改办”）提出书面申请，由区村改办汇总自然资源、住建等部门意见后进行批复。拟开发建设为商品厂房的项目经区村改办批准后应在改造方案、认定批准文件中予以明确。

（二）商品厂房项目开发经营主体应设立房地产开发企业，具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。

（三）辖区镇人民政府（街道办事处）必须与受让工业用地的企业签订《投资开发建设协议书》，作为土地出让合同附件予

以落实，明确约定商品厂房项目在产业方向定位、产值、固定资产投资、税收等方面的约定条件和违约处置机制，并对开发企业在商品厂房销售、租赁、二次转移对象等方面制定自律规定，开发企业应按自律规定与入驻企业签订协议，并约定违约责任。企业自律规定主要包括：商品厂房的销售对象原则上应为符合准入条件的商事主体或其投资者；对购买商品厂房的商事主体或其投资者约定5年内限制转让(企业重组、破产清算或司法拍卖除外)、使用用途以及空置时限条款约定。镇人民政府（街道办事处）应根据法律法规和协议约定对履约情况开展供后监管工作。

三、土地整理

（一）通过政府实施、自主实施或引入合作主体等多种方式对改造项目范围进行土地整合、建筑物拆迁、土地通平，按有关规定完善国有建设用地批准手续。

（二）商品厂房改造项目应根据有关规定办理供地手续。属政府收购储备后再次供地的，必须以招标、拍卖、挂牌方式出让，其余可依法以协议方式出让。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。

四、开发建设

（一）商品厂房开发建设应按照房地产开发建设有关法律法规和相关政策规定执行，规划容积率不得低于2.0，应建设为二层以上且带工业电梯的高标准厂房或工业大厦。宗地内允许配建不超过总计容建筑面积20%的行政办公、生活服务配套设施，用地面积不得超过项目总用地面积的7%。商品厂房开发项目的设计、施工必须符合国家和上级的有关房地产项目的标准和规范。

(二) 对于需要办理固定资产投资项目审批、核准、备案的项目，由区发展改革局，各镇人民政府、街道办事处对产业方向进行符合性审查，严格把好产业项目立项准入关口。

五、经营销售

(一) 商品厂房项目销售应符合有关法律法规规定和政策要求。项目可按幢、层等基本单元进行分割销售，生产厂房分割销售的基本单元面积不得小于 300 平方米。商品厂房产权分割及分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地，办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。行政办公、生活服务配套设施不得独立进行分割销售，但可以随生产厂房按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元进行分割销售。

(二) 开发企业应严格执行自律规定，严格控制购买对象资格，杜绝炒卖行为。

(三) 经区村改办批准预售的商品厂房项目，可办理预售许可。商品厂房的预售工程进度条件和预售款监管等，按《广东省商品房预售管理条例》和《广东省关于调整商品房预售项目工程进度形象进度条件的通知》（粤建房字〔2001〕2号）等文件执行。

(四) 商品厂房的预（销）售，必须在销售现场公示《商品房规划用途告知书》，公示所售房屋的土地性质、房屋规划用途，并明确主导产业方向等；签约时，需与购房者一并签订《商品房规划用途告知书》。

(五) 商品厂房的预（销）售，交易双方应根据《投资开发建设协议书》进行约定，产业类型须符合产业定位，由签订《投资开发建设协议书》的镇人民政府（街道办事处）进行准入审查

后方可签订《商品房买卖合同》。

（六）商品厂房的租赁，出租人与承租人应凭签订《投资开发建设协议书》的镇人民政府（街道办事处）的准入审查意见及相关材料，到所在镇（街道）办理商品房屋租赁登记备案。

六、登记发证

商品厂房项目取得竣工验收备案，符合有关条件的，可向不动产登记部门申请商品厂房项目的国有土地使用权及房屋所有权首次登记。不动产登记部门应根据《商品房买卖合同》办理商品厂房的转移登记。

七、市场监管

（一）与企业签订《投资开发建设协议书》的镇人民政府（街道办事处）承担审查监管主体责任，对开发企业履行协议进行监管和违约行为的处置。住建、自然资源部门依职能对商品厂房销售、转移以及出让合同履行等进行严格监管。

（二）非商品厂房性质的村改项目工业物业产权，其分割转让适用《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）的有关规定。

八、其他事项

本实施办法自印发之日起实施，有效期至2023年12月31日止。