

澄迈县人民政府办公室

关于印发《海南老城经济开发区高标准厂房分割转让管理暂行办法（2022年修订）》的通知

澄府办规〔2022〕5号

各镇人民政府，金安筹备组，县政府直属各单位，各派出单位，企事业各单位：

《海南老城经济开发区高标准厂房分割转让管理暂行办法（2022年修订）》已经十六届县政府第18次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

澄迈县人民政府办公室

2022年10月24日

（此件主动公开）

海南老城经济开发区高标准厂房分割转让 管理暂行办法（2022年修订）

为加快推动海南老城经济开发区（以下简称“开发区”）经济发展，切实推进“腾笼换鸟”战略，进一步提高土地利用率，有效盘活开发区的低效用地，提高土地集约利用水平，促进产业集聚，帮助中小企业实现高质量发展，根据《海南省促进中小企业发展工作领导小组印发〈关于推动中小企业健康发展的若干措施〉（暂行）的通知》（琼企促进组〔2020〕1号）的相关要求，结合开发区实际和发展需求，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于《海南省建设用地出让控制指标（试行）》（琼国土〔2018〕7号）出台前，开发区范围内取得用地的企业建设及分割转让的高标准厂房。

已取得用地的开发区内企业建设高标准厂房，在符合规划、不改变用途的前提下，为集约节约用地，增加容积率的，不再增收土地价款。

二、认定标准

高标准厂房必须符合下列条件：

（一）建设应使用土地登记用途为工业，土地使用权类型为出让的建设用地。

(二)项目修建容积率在 0.8 及以上,建筑系数不小于 35%,厂房原则上首层层高不低于 6 米,二层以上层高不低于 4.5 米;首层地面荷载不低于 1.2 吨/平方米,二、三层楼层荷载不低于 0.8 吨/平方米,四层以上楼层荷载不低于 0.65 吨/平方米;至少配备 2 台载重 3 吨以上的货梯。建筑平面应为大开间,除配电房、工具间等辅助房间外,同一楼层厂房单套套内建筑面积不得小于 1000 平方米。研发用房原则上首层层高不低于 5.0 米,二层以上层高不低于 4.2 米;首层地面荷载不低于 0.8 吨/平方米,二、三层楼层荷载不低于 0.65 吨/平方米,四层以上楼层荷载不低于 0.5 吨/平方米;单独设置客梯,至少配备 1 台载重 2 吨以上的货梯。研发用房单套套内建筑面积不得小于 300 平方米。

(三)用地内的生产性辅助建筑(行政办公、职工宿舍等配套服务用房)用地面积不得超过总用地面积的 7%,生产性辅助建筑面积不得超过地块总建筑面积的 15%(计算生产性辅助建筑面积时,以地块容积率不高于 2.0 计算)。

(四)工业功能的厂房以及行政办公用房不得预留、违规增设可作为住宅用途的供水、排水、排污、排烟、燃气等管位(道)、孔洞。除集中设置的食堂区域外,不得设置燃气设施和厨房,在设计方案中应明确予以注明。

(五)项目用地内必须做好电力、通信、环保、供排水管网、安全、消防等配套设施的建设,以满足入驻中小企业生产经营的

需要。

三、分割转让条件

(一)《海南省建设用地出让控制指标(试行)》(琼国土〔2018〕7号)出台前,已供应用地的原投资协议或土地使用权出让合同对工业厂房的转让有约定的,按照约定执行。已供应用地的原投资协议或土地使用权出让合同对工业厂房的转让未约定或约定不明确的,根据企业的申请,与开发区管委会重新签订履约监管协议,约定出售对象产业类型、建设周期、自持比例、转让、产出效益、企业服务和社会责任、不达标退出机制及违约责任等,可按照本办法有关规定进行分割转让。

(二)投资协议或履约监管协议约定可转让且经认定备案的高标准厂房,可按幢、层将工业功能的建筑产权(不含行政办公及生活服务设施用房)进行分割转移登记。按幢分割的,建筑面积不得少于2000平方米;按层分割的,建筑面积不得少于1000平方米。

(三)办理高标准厂房分割转让的受让方必须为在澄迈县注册登记成立独立核算的法人公司。

四、备案及管理程序

(一)认定备案

项目业主向开发区管委会提交高标准厂房认定备案(由社会投资服务窗口受理),并提交以下材料:

1. 企业营业执照复印件（盖章）、法定代表人身份证复印件或有效身份证明；
2. 土地使用权证或不动产权证书复印件；
3. 厂房竣工验收材料、总平面图和厂房规划图；
4. 海南老城经济开发区高标准厂房认定备案表（一式两份）；
5. 其他符合高标准厂房认定标准的证明材料。

（二）分割转让登记程序

高标准厂房需办理转移登记的，应由转让方与受让方双方共同向不动产登记部门申请，并提交下列资料：

1. 不动产登记申请书；
2. 土地和房屋产权证书；
3. 转让方和受让方签订的转让协议书；
4. 海南老城经济开发区高标准厂房认定备案表（一式两份）；
5. 完税凭证；
6. 转让方、受让方和老城经济开发区管委会签订的三方协议复印件；
7. 转让方和受让方的身份证明材料；
8. 土地分摊技术报告；
9. 其他需要提供的资料。

五、责任义务

（一）高标准厂房土地使用权分割转移应符合法律法规及合

同约定的转移条件，坚持土地集约利用，不得将一宗土地分割为多宗土地，产权转移仅涉及土地使用权分摊份额的转移。

（二）高标准厂房分割转让实行现房销售制度，不实行预售制度。

（三）转让方与受让方在办理分割转让前，须与老城经济开发区管委会签订三方协议，约定产出效益、企业服务和社会责任、不达标退出机制及违约责任，其中产出效益（如亩均投资强度、亩均年产值、亩均年税收等）不低于转让方与开发区管委会约定的转让条件要求，如原转让方投资协议中未约定租售对象产出效益，则受让方产出效益不低于《海南省建设用地出让控制指标(试行)》（琼国土〔2018〕7号）的相关要求。

（四）高标准厂房内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施及物业服务用房属业主共同使用；高标准厂房内工业功能的厂房才能进行分割转让，办公、职工宿舍等配套服务用房由业主自持。

（五）分割转让后原权利人自留的工业功能的建筑面积占分割转让前工业功能确权登记的建筑面积比例不得低于30%，并承诺自办理不动产（房产）登记之日起自持不少于10年。已分割转让的高标准厂房，自完成转移登记之日起5年内原则上不得再次转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）。

（六）分割转让后受让方如对厂房进行改建(包括内部装修、

改变为劳动密集型企业的生产加工车间或变更厂房火灾危险性)应向开发区审批部门申请消防设计审核、验收或设计备案、验收备案后方可投入使用。

(七)高标准厂房内的入驻项目应符合老城经济开发区相关产业规划,支持鼓励类产业进入;入驻项目应严守安全、环境底线,依法办理市监、环保、安全等相关审批手续,未经准入、未办理相关手续不得建设及投产运营。同一厂区布局应为同一产业或相关联产业结构项目,不得产生结构性环保问题;食品加工类、医药产业类不得与其他产业混合布局。

(八)各业务部门应大力支持高标准厂房项目建设,对高标准厂房项目依法实行“极简审批”。

(九)有关部门根据部门职责对高标准厂房的使用情况进行检查,对违规违法行为依法进行查处,各企业有责任义务配合相关工作的开展。

本办法自印发之日起执行,由澄迈县人民政府负责解释,有效期三年。《澄迈县人民政府办公室关于印发《海南老城经济开发区厂房租赁管理暂行办法》和《海南老城经济开发区高标准厂房分割转让管理暂行办法(试行)》的通知》(澄府办规〔2020〕5号)中《海南老城经济开发区高标准厂房分割转让管理暂行办法(试行)》同时废止。

- 附件： 1. 海南老城经济开发区高标准厂房认定备案表
2. 承诺函