

佛山市顺德区人民政府办公室文件

顺府办发〔2021〕3号

佛山市顺德区人民政府办公室关于印发 佛山市顺德区商品厂房开发和监管 操作办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区属各部门，市垂直管理各单位：

《佛山市顺德区商品厂房开发和监管操作办法》业经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。执行中遇到问题，请径向市自然资源局顺德分局反映（联系电话：22836998）。

佛山市顺德区人民政府办公室

2021年1月28日



佛山市顺德区商品厂房开发和监管 操作办法

为贯彻落实《广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅 广东省住房和城乡建设厅 广东省生态环境厅 广东省市场监督管理局关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知》(粤自然资规字〔2019〕8号)文件要求，规范商品厂房租售市场，降低生产企业投资成本，根据有关法律法规，结合工作实际，制定本操作办法。

一、适用范围

顺德区范围内以出让方式取得国有工业用地使用权，符合产业发展规划，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) 用于开发建设商品厂房的工业用地，规划容积率不得低于 2.5。政府出让土地前，应对出让地块开发后的产业发展计划、方向与定位进行规划。

(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）、高新区管委会或其指定单位必须与受让工业用地的企业签订《投资开发建设协

议书》，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、开发建设

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我区相关政策规定执行。

对于需要办理固定资产投资项目审批、核准、备案的项目，由区发展和改革局，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。

四、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。生产厂房销售单元面积不得小于300平方米。

（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）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》。

（四）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《投资开发建设协议书》中的政府代表方机构进行准入审查后方可签订《商品房买卖合同》。

（五）商品厂房的租赁，出租人与承租人应凭《投资开发建设协议书》中政府代表方机构的准入审查意见到所在镇（街道）住建管理机构办理商品房租赁登记备案。

五、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。

六、市场监管

（一）区经济管理部门制定严格的准入标准。《投资开发建设协议书》中政府代表方机构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。区市场监管、住建、自然资源部门依职能对商品厂房项目入驻企业商事登记、商品厂房销售、转移以及出让合同履行等进行严格监管。

（二）本操作办法实施前已经办理《广东省企业投资项目备案证》的商品厂房项目，按原有政策执行。

（三）本操作办法实施前有资质的开发企业开发建设商品厂房已经出售给符合准入条件的商事主体或其投资者以外的自然人或企业的，开发企业应引导其出租或转让给符合准入条件的企业生产经营，或引导企业通过转型升级再申请入园生产经营，或由开发企业回购处理。

（四）非商品厂房的工业物业产权，其分割销售适用《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。

七、严格控制商品厂房建设数量

各镇（街道）要根据本辖区产业发展规划，科学测算产业载体需求，制定年度商品厂房用地出让计划报区政府备案。商品厂房出让方案须报区政府同意。

八、其他事项

土地出让约定无偿返还集体经济组织的配建商品厂房，参照执行。

本操作办法自印发之日起生效，有效期为3年。此前有关规定与本操作指引不符的，以本操作指引为准。

抄送：区纪委监委、人大办、政协办，区法院、检察院、人武部，
区各人民团体。

佛山市顺德区人民政府办公室文电法规科 2021年1月28日印发
