清远市关于鼓励工业园区建设和使用标准

厂房的指导意见（试行）

为深入贯彻落实新发展理念，以促进实体经济发展为目标，优化产业布局，促进产业聚集，提高土地节约集约水平，增强工业园区招商竞争力，进一步推动我市高质量发展。现就我市鼓励工业园区建设和使用标准厂房提出以下意见。

一、标准厂房建设目的和原则

（一）建设目的。标准厂房，是由政府批准，在某一区域内进行统一规划、统一设计、统一管理，供水，供电，交通，通讯等配套设施齐全，布局合理，能满足从事一般工业生产和科学试验需要的标准型建筑物或建筑物群体，主要为中小微企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所。**一是**降低企业建设成本。入驻企业不需要进行征地、拆迁、办理用地手续、自建厂房宿舍等程序，减少占用经营资金，缩短建设周期，加快项目投产进度；**二是**提升招商引资成效。企业租赁或购买标准厂房，可直接安装设备，尽快投产，产生效益，产生税收，同时，能够围绕园区的主导产业，进行招商引资，推动产业集聚发展；**三是**节约集约用地。标准厂房是多层厂房，可灵活租赁，可重复利用，有利于提高土地利用率和建筑容积率，有利于提高土地投资强度、投入产出率、税收贡献率，有利于破解工业项目“用地难”、“落地难”问题。

（二）建设原则。**一是**科学规划。建设规划应符合城镇总体规划和土地利用总体规划，按照布局集中、用地集约、产业聚集的要求和中小微企业的特点，围绕产业定位、行业发展合理确定标准厂房总体布局和规模。**二是**选址合理。按照统一规划、统一建设、集中连片原则，依托已有园区开展建设标准厂房，选址区域内道路、电力、通讯、给排水及污水处理等基础设施应满足入驻企业生产需要。同时，区域内可根据需要建设供入驻企业共享的商务办公、产品检测技术服务等公共服务平台。

二、标准厂房适用范围和标准

（一）适用范围。我市各省级以上产业园区（含集聚地）：高新区、广州（清远）产业转移工业园（含集聚地）、广州花都（清新）产业转移工业园（含集聚地）、广东佛冈县产业转移工业园（含广清园B区）、广东顺德清远（英德）经济合作区、广州白云（英德）产业转移工业园（含集聚地）、英红园产业集聚地、广东连州市产业转移工业园。

（二）建设主体。各工业园区管理机构、政府投融资平台设立的建设开发公司、具有开发资质的各类投资企业。

（三）建设标准。

**1.规划条件。**符合项目所在地城市发展规划及所属区域控制性详细规划要求。**一是**鼓励南部片区建设综合容积率超过2.0，建筑层数在4层以上（含4层）的高标准厂房；**二是**鼓励中北部片区建设多层普通标准厂房，除有特殊工艺要求外，建筑层数原则上不低于3层。南部片区的高新区、广州（清远）产业转移工业园（含集聚地）、广州花都（清新）产业转移工业园（含集聚地）、广东佛冈县产业转移工业园（含广清园B区）内建设的标准厂房项目容积率原则上不低于2.0；中北部片区的广东顺德清远（英德）经济合作区、广州白云（英德）产业转移工业园（含集聚地）、英红园产业集聚地、广东连州市产业转移工业园内建设的标准厂房项目容积率原则上不低于1.5。建筑密度控制在35%—60%。

**2.建设规模。**争取全市每年建设标准厂房80万平方米以上，原则上每个标准厂房集中区域的占地面积在20亩（含）以上，或建筑面积在3万平方米以上，标准厂房单体建筑占地面积不低于1000平方米。行政办公及生活配套设施用地面积不超过标准厂房使用总用地面积的7%，建设面积不超过标准厂房项目总建筑面积的15%。

**3.建设投入。**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。

三、标准厂房用途和入驻要求

（一）厂房用途。主要用于出租或出售给工业企业用于工业生产经营。

（二）入驻要求。企业入驻标准厂房须经所在地人民政府（管委会）及工业园区管理机构把关。入驻企业原则上应为工业企业或我市重点发展的工业领域生产性服务业企业，严格执行有关安全生产、环境保护有关法律法规，并符合所在工业园区关于产业定位、投资强度、产出、税收等方面要求。

四、标准厂房建设和租用扶持政策

（一）奖补对象：我市各省级以上产业园区（含集聚地）管理机构。

（二）奖补标准。

**1.财政资金扶持。**市政府每年安排3000万元专项资金给予扶持。**一是**给予建设补贴。对各省级及以上产业园（集聚地）一次性建设3万平方米以上多层厂房的（南部片区需建设高标准厂房，中北部片区需建设多层普通标准厂房）每平方米按20元的标准给予补贴，全市补贴总面积不超过80万平方米，**二是**给予租金补贴。对中北部片区的广东顺德清远（英德）经济合作区、广州白云（英德）产业转移工业园（含集聚地）、英红园产业集聚地、广东连州市产业转移工业园租用厂房超过1000平方米且签订合同3年以上的，市财政按3元/月/平米的标准，连续3年给予相关园区（集聚地）管理机构补助，全市补贴总面积不超过80万平方米。鼓励各县（市、区）政府提供相应配套资金支持，有条件的县（市、区）可参照以上做法对租用标准厂房的企业进行再补贴。

**2.用地优先扶持。**各产业园区（集聚地）标准厂房建设项目，每年上半年由各省级产业园（集聚地）组卷上报市国土资源局和市经济和信息化局，经市经济和信息化局出具相关意见后，市国土资源局根据园区实际情况，每年安排不超过800亩的奖励指标，并由市国土资源局会同市经济和信息化局根据项目推进情况择优予以统筹安排。奖励指标使用期限为每年9月底，逾期由市政府收回后再统筹安排。

**3.奖补程序。**奖励申报细则由市经济和信息化局、市财政局、市国土资源局另行制定，各省级及以上产业园区（含集聚地）按照申报细则申请资金和用地扶持，获得的奖补资金由各产业园区（集聚地）统筹安排使用。

（三）配套政策扶持。

1.鼓励社会投资主体采取独资、合作、入股等多种方式参与各园区标准厂房建设，新建标准厂房同等享受政府政策支持。

2.各级各有关部门要对标准厂房在基础设施配套、建设手续办理、融资担保服务、项目招商引资等方面给予重点支持，在符合法律规定的前提下简化程序、主动服务。对入驻企业要给予更加优惠的扶持政策，鼓励支持企业入园租用标准厂房。

3.支持园区申请用地计划指标返还。根据《广东省国土资源厅印发<关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）>的通知》(粤国土资规字〔2017〕3号)精神，加强工业园区标准厂房建设的土地供应，国家级和省级开发区、产业转移园区（集聚地）建设的标准厂房，经市政府确认其容积率超过2.0并由土地使用者提出申请后，所使用的用地计划指标可申请省级国土资源主管部门予以返还。

4.支持工业企业盘活土地资源提高利用率。根据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施的通知》（粤府〔2017〕90号）规定，允许制造业企业的工业物业产权按栋、层等固定界限为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。对现有工业项目不改变用途前提下提高容积率和新建工业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。支持和鼓励各地建设高标准厂房，高标准厂房可按栋、层等固定界限为标准单位分割登记和转让。

5.标准厂房建设期间，开发者不得转让国有建设用地使用权，建成后经所在地县（市、区）人民政府（或园区管委会）同意，可允许对房产、国有建设用地使用权分割转让，但不得改变功能和土地用途。所在地县（市、区）人民政府（或园区管委会）享有优先购买权。

6.鼓励符合技术改造、技术创新类的中小微企业及质量检测、产品开发、信息物流等类型的公共服务平台入驻标准厂房。

7.对符合标准厂房销售管理相关规定的标准厂房允许进行销售或预售，市、县（市、区）两级国土、规划、住建等部门要给予支持。标准厂房的销售和预售按有关规定执行，其中标准厂房预售应同时符合《广东省商品房预售管理条例》及《广东省关于调整商品房预售项目工程形象进度条件的通知》（粤建房字〔2001〕2号）等文件相关规定。

各地各部门要统一思想，通力协作，真抓实干，共同做好标准厂房建设工作，为我市推进集约节约用地、促进中小微企业健康发展做出贡献。

本指导意见自2018年9月25日起执行，试行三年。