

高唐县人民政府文件

高政发〔2023〕1号

高唐县人民政府 关于高唐县加快工业标准厂房建设的 实施意见

开发区管委会，各镇政府、街道办事处，县政府各部门，各垂直管理部门，各企事业单位：

为做好我县工业标准厂房（以下简称“标准厂房”）建设工作，根据《山东省人民政府关于支持民营经济高质量发展的若干意见》（鲁政发〔2018〕26号）、《山东省自然资源厅等10部门关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施的通知》（鲁自然资发〔2020〕1号）等文件要求，结合我县实际，特制定本实施意见。

一、建设标准

标准厂房是指通过招拍挂方式取得的工业土地，进行房屋建设经营，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。

（一）建筑规模。鼓励建设多层标准厂房，除因生产安全、工艺流程等有特殊要求的，原则上不少于三层。单层标准厂房可以分幢等方式转让，最小单位不小于 500 平方米；多层标准厂房可以分幢、分层等方式转让，最小单元不少于 200 平方米。标准厂房产权分割应有固定界限，可独立使用建筑空间。

（二）容积率。新建园区建筑系数不低于 40%，绿地率不高于 15%，轻工类园区容积率不低于 1.2，其他产业（含机械制造类）园区容积率不低于 1.0。

（三）控制指标。所在园区建筑功能以标准厂房为主，可建少量行政办公、物业、生活配套服务等，非生产性建筑用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%；非生产性建筑的建筑面积不应超过每亩工业用地 100 平方米，并不应超过总建筑面积的 15%。具体产业园标准厂房的规划设计参数按照工业项目执行。

（四）销售限价。项目单独核算，由项目属地园区、镇（街道）按“一套一价”的方式确定销售价格。

二、标准厂房的建设及管理

（一）建设模式

1.政府主导模式：由国有平台公司投资建设。

- 2.产业运营模式：由产业运营企业投资建设。
- 3.企业自建模式：由企业利用自有土地投资建设。
- 4.企业联合体建设模式：由多个企业联合投资建设。

（二）管理机制

建立联席会议制度，联席会议由项目属地园区、镇（街道）及县工业和信息化局、县自然资源和规划局、县住房城乡建设局、县发展改革局、县司法局、市生态环境局高唐县分局、县市场监管局、县行政审批局、县商务投资促进局、县应急局、县消防救援大队等单位组成。联席会议主要职责为：

- 1.负责把好产业业态关。对申报标准厂房的项目进行审核，坚持以工业生产为核心业态，促进产业集聚，确保布局、配套合理。

- 2.负责把好分割转让关。设定必要的准入条件，限定转让对象、转让价格、生产经营范围，并以此对分割转让项目进行审定，确保标准厂房的功能属性。

- 3.负责协调处理涉及标准厂房建设管理的重要事项，解决标准厂房项目在办理审批手续、开工建设等方面的问题。重大问题报请县政府研究决定。

- 4.负责对标准厂房规划建设管理等实施监管，及时发现违法违规问题，并提请有关部门予以查处。

（三）建设申请流程

由建设主体报项目属地园区、镇（街道）初审，并上报县政

府，组织召开联席会议，进行专题研究，提出初步意见。项目属地园区、镇（街道）根据联席会议提出的意见，拟定标准厂房建设方案，并将确认后项目信息推送至县自然资源和规划局、县住房城乡建设局、县行政审批局等部门，办理项目建设手续。

（四）预售许可

1.建设单位申请办理标准厂房预售许可的，应当具有房地产开发资质；土地须为出让用地并提供土地出让金全额缴纳证明。预售前需明确公摊面积清单并作为买卖合同附件给予明确。

2.标准厂房预售许可办理流程参照商品房预售许可有关规定办理，核发《商品房预售许可证》；建设主体首次申请办理标准厂房预售许可时，须提供登记备案的《物业管理服务合同》。县住房城乡建设局负责研究制定标准厂房的物业配套管理办法，并负责标准厂房物业管理企业的协调、指导工作。

3.办理预售许可时应提供标准厂房自持比例证明。项目属地园区、镇（街道）负责制定标准厂房项目自持建筑面积比例，自持比例依照进入产业园区协议执行；未做约定或者约定不明确的，自持比例不低于地上建筑面积的 15%（自持比例不含配套设施）。

4.标准厂房的开发经营管理参照《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》等执行；标准厂房的预售资金监管标准由项目属地园区、镇（街道）结合施工合同价款及配套建设所需资金并统筹考虑项目建设主体自带产业经营（或项目建设主体有自持部分的）情况等因素进行确定；预售资金监管

节点比例参照商品房预售资金监管节点比例执行。

（五）入驻企业条件

1.符合我县发展要求，依法登记注册、依法纳税、合法经营、具有良好信用记录的企业。

2.必须符合国家产业导向政策和我县产业发展要求、污染物总量控制等国家环境保护有关规定、安全生产有关要求。

三、标准厂房分割转让基本要求

1.标准厂房预售的，买受人持项目属地园区、镇（街道）签订的入园协议到县住房城乡建设局进行买卖合同备案。转让双方要持县住房城乡建设局备案的商品房网签备案合同（设计用途为工业厂房）、项目所在地政府和买卖双方约定的土地共用、分割、分摊处置方案等相关资料向不动产登记部门申请办理转让、登记等手续。在满足规划、安全、消防、环保等要求且不改变工业用途的条件下，厂房土地原则上以共用宗地面积进行不动产登记；买受人取得不动产权后拟再次转让的，按有关要求办理。

2.共用的行政办公、物业、生活配套服务等附属设施不得转让，所占用的建设用地不得与整宗地分割转让，不得设定抵押等担保物权；产业园区内的水泵房、消防控制室及必备的生产配套用房不得进行分割转让；共用的消防、生活、生产设施设备等由产业园区投资运营主体与厂房受让单位签订相关协议书，就共用设施设备的使用、管理、维护、责任等进行约定。

四、优惠政策

（一）城市基础设施配套费。依据高唐县人民政府配套费相关文件落实执行。

（二）用地指标。选址建议优先选择批而未供土地，其他选址应符合以下要求：国土空间规划批复前，选址需符合现行“两规”，且已纳入城片开发方案；涉及新增用地的尽量申请省重点项目，其中省重大项目由省统筹计划指标，其他省重点和市重点项目由我县“增存、增违”挂钩化解虚拟指标解决，其他项目使用增减挂钩指标解决；进驻标准厂房的项目类型需符合《2019年山东省建设用地控制标准》。

五、运营监管

（一）规范运营。鼓励支持建立产权清晰、职责明确的产业园区运营机构，完善各项管理服务制度。加强对入驻企业安全生产、环境保护、产品质量、节能降耗等方面的日常服务和监管。

（二）加强服务。完善标准厂房网络信息基础设施，支持建设公共服务平台，为入驻企业提供商务办公、金融服务、技术开发、产品检测认证、法律、信息咨询、教育培训、仓储物流、政策性融资担保等公共服务。加强对入驻企业转型升级的指导，推动“小升规”，支持开展“机器换人”，鼓励向“专精特新”方向发展。坚持“亩产论英雄”导向，加快建立企业“亩产效益”综合评价制度，倒逼落后产能尽快淘汰、低效企业转型转产，支持优质企业和项目加快发展。

（三）强化监管。属地园区、镇（街道）和相关职能部门要

做好标准厂房建设、管理的指导和监督工作，把好建设和入驻环节关口，及时掌握进度动态。

物流、仓储园区的分割转让参照标准厂房分割转让政策执行。

本文件自下发之日起执行，有效期 2 年。其他未尽事宜，由联席会议研究确定。如上级制订新政策，按新政策执行。县行政审批局负责实施意见的解释工作。

高唐县人民政府

2023 年 1 月 31 日

（此件公开发布）

抄送：县委有关部门，县人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，
县检察院，县人武部。

高唐县人民政府办公室

2023 年 1 月 31 日印发
