

潮州市人民政府文件

潮府〔2017〕44号

潮州市人民政府印发关于鼓励通用厂房建设 促进工业地产发展的实施意见的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《关于鼓励通用厂房建设促进工业地产发展的实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。



公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2017年10月11日印发

关于鼓励通用厂房建设促进工业地产发展的实施意见

为进一步提高土地利用效率，促进产业集聚，帮助中小微企业实现低成本扩张和低成本转化，推动中小微企业规范化、园区化发展，不断做大做强，现结合我市实际，制定本实施意见。

一、通用厂房含义

本文所指通用厂房是指在我市产业园区、工业集中区内，由符合要求的开发业主统一规划建设，达到建筑规模要求，用于出租或出售给中小微企业从事工业生产和生产性服务经营的工业厂房。通用厂房具有通用性、配套性、集约性和节能省地的特征。

二、通用厂房开发要求

（一）鼓励潮州市中潮产业园投资开发有限公司、潮州市中炬科技产业园发展有限公司等产业园区开发建设公司和具有房地产开发三级以上资质的各类开发企业通过开发建设、收购改造等方式发展通用厂房。

（二）每处通用厂房原则上要求占地 1500 平方米以上，建筑面积 6000 平方米以上。楼层一般应在 4 层（含）以上，建筑容积率应达到 2.5 及以上（收购改造项目建筑容积率可以放宽到 1.5 及以上），生活配套设施不超过总占地面积 7%。

（三）专门规划的通用厂房区域，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，以满足入驻中小微企业生产经营的需要。通用厂房区域内的配套设施不得出售，绿化、卫生、治安和消防等应推行物业管理。

（四）通用厂房入驻企业须在我市办理工商、税务登记手续，具有独立企业法人资格，并报当地经信部门备案。

（五）通用厂房项目单独核算，确定最高限价，税前利润不超过销售收入的10%（政策性减免、返还和奖励除外）。

（六）通用厂房建设所需土地，主要通过盘活存量土地、利用“三旧改造”政策、新增及收储的建设用地等途径解决。

三、扶持政策

（一）通用厂房项目属工业园区重点项目，各县、区政府（管委会）和市各开发区（园区）管委会要在基础设施配套、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。

（二）通用厂房项目的用地应优先保证，其建设用地依法通过“招拍挂”方式取得。对现有工业用地和“旧厂房”，在不改变用途的情况下，鼓励利用“三旧改造”政策建设新厂房。工业用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

（三）支持对现有的工业物业产权进行收购改造，允许制造业企业的工业物业产权按幢、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。

（四）通用厂房建设按照经批准的设计图纸，在公共部位

明确、满足房屋独立使用的条件下，依法办理产权登记后，可按幢、层等固定界限为基本单元进行出租、出售。出售的厂房可以分户办证，依法办理不动产权登记，各有关部门要简化办理程序及手续。

（五）允许通用厂房在完成地下工程后，在销售限价范围内提前招商或预售，通用厂房预售按我市现行商品房预售政策执行。预售对象须符合通用厂房入驻要求，并在所在市开发区（园区）管委会或县区经信部门完成登记备案。

（六）对入驻通用厂房的中小微企业，给予一定补助或奖励。对购买通用厂房的，按其缴纳的购房契税的60%给予一次性财政补助，补助资金按照企业属地，由市、县区财政按实负担。对入驻（购买或租赁）通用厂房并投产的企业，对前3年给予入驻奖励：经营满1年和连续经营满2年的，每平方米每年奖励45元；连续经营满3年的，对第3年给予每平方米奖励60元。入驻奖励资金最高不超过当年企业纳税额地方留成部分的50%，由市、所在县区按照5:5的比例分级负担。对符合条件的企业，中山对口帮扶潮州指挥部办公室给予叠加奖励措施，具体实施细则另行制订。

（七）鼓励国有银行和商业银行积极创新金融产品，为通用厂房项目建设提供土地和厂房按揭等融资服务。

四、监督管理

（一）通用厂房项目在完成项目立项后，开发业主应向所在市开发区（园区）管委会或县区经信部门进行登记备案。市

开发区（园区）管委会和各级发改部门应将本单位出具的通用厂房项目立项批复文件同时抄送经信主管部门。

（二）通用厂房交房（出售或出租）必须符合以下条件：1、通用厂房已经竣工，符合消防及安全生产等要求并通过验收；2、满足生产经营条件，厂房产权明晰。

通用厂房交房前必须到所在市开发区（园区）管委会或县区经信部门进行登记备案。具体备案要求由通用厂房项目所在市开发区（园区）管委会和各县、区经信部门另行制订。

（三）各县、区政府（管委会）和市各开发区（园区）管委会按照属地管理原则，具体负责通用厂房项目建设的日常监管，严禁通用厂房开发建设中出现以下行为：

1. 项目建成后达不到通用厂房认定的基本要求；
2. 销售价格超过最高限价；
3. 改变通用厂房用途，用于居住、办公、商务等；
4. 未经消防设计审核及验收，将通用厂房改建为涉及生产、储存或生产工艺涉及易燃易爆危险物品的厂房；
5. 其他违法违规行为。

（四）各县区和市各开发区（园区）管委会要对辖区内工业厂房的出租出售情况进行登记造册，建立存量厂房供需信息平台，实行动态管理，及时向社会公布，帮助并指导开发业主开展厂房招商。

（五）通用厂房项目须成立物业管理部门，并协助当地政府部门做好入驻企业的管理和服。入驻企业要自觉接受有关

部门的检查监督。

交房后如对厂房进行改建（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）应向公安消防机构申请消防设计审核、验收或设计备案、验收备案后方可投入使用。

五、附则

各县区政府（管委会）和市各开发区（园区）管委会可根据本实施意见，结合实际制定实施细则。市有关职能部门应当根据各自职责，制定完善相关配套制度。

本实施意见与法律法规或国家、省相关政策相抵触的，以法律法规及国家和省的相关规定为准。我市原有文件规定与本意见相抵触的，以本实施意见为准。

已享受本实施意见扶持的固定资产投资，不重复享受我市其他相同或雷同优惠措施。

本实施意见自印发之日起施行，有效期至 2020 年 12 月 31 日。