附件

汕头（濠江）创新产业基地产业用房

管理办法

（征求意见稿）

第一章  总  则

第一条为规范汕头（濠江）创新产业基地（下称产业基地）产业用房**分割登记、**销售、转让、出租**、抵押**等行为1，促进节约集约用地，实现产业聚集发展，根据**《中华人民共和国民法典》**2、《中华人民共和国房地产管理法》、《广东省人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》（粤府〔2015〕1号）、《汕头市人大常委会关于促进和保障濠江区行政体制综合改革的决定》（汕头市第十二届人民代表大会常务委员会公告〔第24号〕）等法律、法规及政策规定，结合本区实际，制定本办法。

**说明：1.**本《管理办法》涉及产业基地产业用房分割登记、销售、转让、出租、抵押等行为，建议将表述修改为“**分割登记、**销售、转让、出租**、抵押**等行为”。

**2.**《汕头（濠江）创新产业基地产业用房管理办法》（下称《管理办法》）制定的主要依据之一为《中华人民共和国物权法》。《中华人民共和国民法典》已正式实施，《中华人民共和国物权法》同时废止。为保证《管理办法》文字使用规范，建议将制定依据中《中华人民共和国物权法》相应修订为《中华人民共和国民法典》。

第二条汕头（濠江）创新产业基地**即汕头市濠江区南山湾科技产业园内规划的珠河路以南，疏港大道以北，南科路以东，达南路以西区域**，其范围内产业用房**分割登记、**销售、转让、出租**、抵押**适用本办法。

**说明：** 按照标准路名“中心路”改为“南科路”、**“分割登记、**销售、转让、出租**、抵押”**表述与上一条保持一致。

第二章  经营条件

第三条产业基地内的产业用房包括工业用房和配套用房。配套用房指用于行政办公及生活服务设施等非生产性用房，其用地面积不得超过产业用房净用地面积的7%，计容建筑面积不得超过产业用房计容总建筑面积的20%。**为保证产业基地规划的统一性和完整性，产业基地内如土地分为多宗地出让，多宗土地上的产业用房的报批报建验收、销售管理、不动产登记等，可以视同为一宗土地办理相关手续。**

**产业用房可依照本办法进行产权分割登记、销售、转让、出租、抵押。其中配套用房不得单独销售、转让给企业，但配套用房可按比例随工业用房进行分割销售、转让给企业；配套用房可单独销售、转让给产业基地内的企业员工。配套用房首次销售给企业员工的，自签订预售或现售合同之日起5年内不得再次抵押、转让。**

**配套用房按栋销售、转让给企业的，销售、转让的配套用房计容建筑面积可以超过其购买工业用房计容建筑面积的25%；按层、室等基本单元分割销售、转让给企业的，销售、转让的配套用房计容建筑面积不得超过其购买工业用房计容建筑面积的25%。**

分割销售、转让的**产业**用房只能按比例分摊土地使用权，土地使用权不得分割销售、转让。

原用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割及分割转让的产业用房，**经项目用地单位报经濠江区人民政府审核同意，与濠江区自然资源局重新签订土地使用权出让合同或补充协议后**，可按照本办法进行**分割登记、**销售、转让、**出租、抵押**。

**说明**：1、产业基地视同为一宗土地进行统一规划、统一建设，有利于产业基地集约节约用地。若视同为一宗土地办理相关手续，涉及到土地使用权受让企业、规划条件、土地出让年限不一致等问题，以实际出让合同为准。

2、第二款参照《汕头经济特区新型产业用地（M0）管理暂行办法》（征求意见稿）》第八条第二款规定：“配套服务设施不得单独分割转让，但可按不高于分割转让的产业用房建筑面积占产业用房总建筑面积的百分比且以幢、单元等固定界限为基本单元进行分割转让。”，《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》(粤自然资规字〔2019〕3号)第七点“…工业物业建筑区内的办公、生活服务等配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随工业物业产权按规定比例且以幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割、分割转让、抵押。”，明确配套用房应该随工业用房按比例转让；参照《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法》第二十六条“M0项目中配置的配套住宅用地（R2）上建设的住宅应当优先出售给用地单位及其上下游产业链的员工，首次分割转让后，自办理不动产权登记之日起10年内不得再次转让。”结合濠江区人口少、人才缺乏、企业招工难、人才留不住等矛盾，本着引进人才的原则，故增设该条条款。

3、鉴于本次修订将配套用房纳入可分割销售、转让范围，第三款中“工业用房”修改为“产业用房”；

4、考虑到产业基地开发单位原签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440512-2016-000002、440512-2017-000001、440512-2017-000009）已约定：“产业基地范围的产业用房的销售、转让、出租必须依照《汕头（濠江）创新产业基地产业用房管理办法》（汕濠府〔2015〕28号）的相关规定执行，其中，配套用房可分割登记、出租，但不得销售、转让。”，为使《管理办法》适用于不同时期的市场主体，避免出让合同与《管理办法》产生冲突，根据《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》(粤自然资规字〔2019〕3号)第三点“三、用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割及分割转让的工业物业，原则上不得分割及分割转让，但经批准单位或土地使用权出让方审核同意，并重新签订土地使用权出让合同或补充协议后，可按照本通知有关规定进行分割、分割转让。”的规定，增设第四款。

第四条工业用房受让人是符合《汕头（濠江）创新产业基地企业入驻管理办法（试行）》且通过濠江区工业和信息化局核备的企业（非本区企业则应在濠江区注册独立核算的法人机构），或经区政府同意准入的单位。配套用房受让人必须是购买工业用房的企业或产业基地内的企业员工。

**说明：**本次修订配套用房可进行分割销售、转让目的在于解决购买工业用房的入驻企业招工难、人才留不住的问题，故增设“配套用房受让人包括购买工业用房的企业及其员工”，对配套用房的受让对象进行限制。购买工业用房的企业的员工购买配套用房的，视同购买工业用房的企业购买配套用房。

另外，为防止产业用房受让人利用价格优势炒作房产价格，根据《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》(粤自然资规字〔2019〕3号)第八点：“分割转让后原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例不得低于40%。受让后的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起5年内不得再次转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）。高标准厂房和工业大厦的分割转让可不受本条限制。”，规定产业用房转让的时间限制。

第五条**产业**用房及作为专有部分的配套设施分割销售、转让时，作为共有部分的建筑物或配套设施应根据**《中华人民共和国民法典》**及其他有关法律法规的规定与相应的专有部分一并销售、转让。

**产业**用房分割销售、转让时，应明确专有部分与共有部分的范围。

**说明：**本次修订将配套用房纳入可分割销售、转让，原条文中的“工业用房”修改为“产业用房”。

第六条入驻产业基地的项目必须符合环境保护、节能降耗、消防安全、安全生产等有关行业管理规定和要求。

**说明：**本条未作修改。

第三章  销售和转让

第七条产业基地产业用房的销售行为可参照《汕头经济特区商品房销售条例》执行，具体操作规范由区房屋管理所制订并报区政府备案。

**说明：**本次修订将配套用房纳入可分割销售、转让，原条文中的“工业用房”修改为“产业用房”。

第八条产业用房可参照《城市房地产转让管理规定》相关规定进行转让，区房屋管理所对申报资料进行审核，符合条件的，予以交易备案，并依法缴纳税费。

权属交易备案登记需提交以下资料：

（一）登记申请书；

（二）企业营业执照或其他有效登记证书，法定代表人身份证或法人授权委托书、经办人（被委托人）身份证；

（三）区工业和信息化局核备文件或区政府同意单位准入的文件（员工进行配套用房交易备案的，则提供近三个月的个人社保证明）；

（四）不动产权证书；

（五）交易合同或证明房屋所有权发生转移的材料。

在办理不动产权证之前，必须完成物业公共维修基金的缴纳。独立使用的整栋厂房维修基金，按住宅归集标准的30%计交，分散销售的按住宅标准全额缴交。

**说明：**1、第一款、第二款第（二）、（五）项表述精简，增加员工进行配套用房交易备案需提交的资料。

1. 物业公共维修资金是产业用房的后续管养、维修的资金保障，故增设物业公共维修基金缴交条款。
2. 关于产业用房转让的规定，按办事流程修改为“符合条件的，予以交易备案，并依法缴纳税费”。
3. 按物业公共维修基金的缴纳的规定，将物业公共维修基金的缴纳的规定修改为“在办理不动产权证之前，必须完成物业公共维修基金的缴纳。独立使用的整幢厂房维修基金，按住宅归集标准的30%计交，分散销售的按住宅标准全额缴交。”

第九条 不动产登记机构依照本办法办理产业用房基本单元不动产登记。

**如项目宗地为分期分批开发建设，已竣工验收的产业用房可以依据用地批准文件或出让合同、建设工程规划许可证和竣工验收文件分期分批申请确权登记。产业用房首次分割登记时原不动产权证书先予收回注销，产业用房基本单元标注土地使用权按份共有或共同共有。剩余未建土地的立项、报建等手续凭濠江区自然资源局出具的权属证明予以申报。**

**说明：**参照东莞、潮州等地政策，允许分期分批办理不动产权证。故增设分期分批办证条款并完善相关表述。

第四章  附则

第十条本办法所称 “产业用房”，是指在产业基地内工业用地上所建用于生产（含研发）及生产配套用途的建筑物、构筑物及其附着物。

“总建筑面积”，是指产业基地内建筑物、构筑物的建筑面积总和。

“基本单元”，是指产业用房内**权属界线封闭且具有独立使用价值的空间**。**基本单元的划分原则上以规划部门出具的划分单元为依据，以房地产测绘有关技术规程及报告书给予确定。**

**“分割登记”**“分割销售”“分割转让”“分割出租”**“分割抵押”**，是指建筑物、构筑物及其附着物可分割为基本单元分别进行**不动产登记**、销售、转让、出租**、抵押**。

**说明：1、删除 “产业用房经营”的解释，全文并未提到“产业用房经营”；**

**2、修改“基本单元”的解释，按最新不动产登记对于“基本单元”的解释为准；**

**3、增设“分割登记”“分割抵押”的解释。**

第十一条本办法由区自然资源局会同区住房和城乡建设局负责解释。

**说明：**本条未作修改。

第十二条本办法自xxx年x月x日起施行，有效期到2025年12月31日。有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订、实施。

**说明：**本条待明确有效期期限。根据产业基地开发单位签订的出让合同约定,中海信（汕头）创新产业城项目应于2023年6月30日完成竣工,为更好的支持产业基地的开发建设招商，并与《汕头（濠江）创新产业基地入驻管理办法》一致，支持产业基地内入驻企业的投产及发展，建议《管理办法》修订后有效期限延续前一份政策的有效期期限，即有效期为5年。

第十三条2020年1月16日印发的《汕头（濠江）创新产业基地产业用房管理办法》（汕濠府〔2020〕9号）同时废止。

**说明：**本次修订办法发布后，原《汕头（濠江）创新产业基地产业用房管理办法》（汕濠府〔2020〕9号）同时废止。