

晋中市人民政府办公室文件

市政办发〔2023〕24号

晋中市人民政府办公室 关于印发山西转型综合改革示范区晋中开发区 工业不动产管理暂行办法的通知

晋中开发区管委会，市直有关单位：

现将《山西转型综合改革示范区晋中开发区工业不动产管理
办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

晋中市人民政府办公室

2023年7月3日

（此件公开发布）

山西转型综合改革示范区晋中开发区 工业不动产管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范山西转型综合改革示范区晋中开发区(以下简称晋中开发区)工业不动产管理,加强土地节约集约利用,促进资源合理配置,优化营商环境,根据《山西省开发区条例》《中共山西省委 山西省人民政府关于支持民营经济发展的若干意见》(晋发〔2018〕37号)《山西省人民政府关于加快开发区转型升级促进土地节约集约高效利用的通知》(晋政发〔2017〕28号)等相关规定,结合实际,制定本办法。

第二条 本办法所称工业不动产,是指工业用地以及在地上建设的用于生产、研发等生产经营活动的工业厂房、办公场所以及生活服务配套设施等建筑物和附属物。

第二章 开发与建设

第三条 工业不动产项目开发单位(以下简称项目开发单位)为晋中开发区所属国有房地产开发企业或通过招商引资的市场主体。项目开发单位应具有开发资质,具备独立投资、建设、运营的能力。

第四条 建设工业不动产项目,由项目开发单位向晋中开发区管委会提出申请,由晋中开发区管委会对申报开发的工业不动产项目进行审定。

第五条 工业不动产项目用地应当符合国土空间总体规划和城乡规划，符合环保准入的相关法律法规和政策规定。

工业不动产项目应当符合晋中开发区规划部门核准的规划许可条件，项目建设应合理布局，对于无特殊生产工艺和结构要求的工业项目，提倡建设2层及2层以上厂房，容积率不低于1.0，建筑密度不低于30%。行政办公、生活服务配套设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，建筑面积占地上实际总建筑面积的比例不超过30%。

未经晋中开发区规划部门批准，项目规划设计方案确定的地上总建筑面积不得变更。

工业不动产单体建筑的建筑面积不得低于1000平方米，其中建筑面积在1000—1500平方米的建筑，占总建筑面积的比例不得超过10%。

工业不动产项目按照建筑物类别执行相应的星级绿色建筑标准，做好装配式建筑推广发展工作，具备条件的，应当采用光伏建筑一体化，并认真落实可再生能源利用政策。

第六条 项目开发单位通过招拍挂等合法方式取得国有建设用地使用权，按照土地使用权出让合同、用地规划设计条件及项目投资协议内容进行开发，不得擅自改变土地用途。

第七条 工业不动产项目范围内的道路、电力、通信、采暖、给排水等基础配套设施应满足生产要求，符合环保要求。消防设施应根据预定引入的产业标准进行建设。

第八条 禁止高耗能、高污染企业以及生产设备、设施和工

艺不符合厂房建筑安全生产条件的企业入驻园区。

第九条 严禁擅自改变工业不动产规划用途。严禁在工业项目用地范围内建造或改建成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。对擅自改变工业不动产规划用途的项目开发单位或入驻企业，严格按照国家相关规定予以处理。

第三章 招商与销售

第十条 项目开发单位需按晋中开发区相关政策要求，制定招商方案，明确入驻企业的产业类型、税收、产值等指标，建立准入、退出机制，经晋中开发区管委会审核同意后，与入驻企业签订协议。

第十一条 在满足独立使用且不改变原使用性质的条件下，除生活服务配套设施以外的工业不动产可按幢、层、套、间等固定界限为基本分割单元进行转让、出租。分割的每个部分都应满足消防技术标准要求。

用于工业制造业的，工业不动产建筑物最小分割建筑面积不低于 1000 平方米，建筑面积小于 1500 平方米的单体建筑不得分割转让；用于企业总部和生产性服务业的，工业不动产建筑物最小分割建筑面积不低于 500 平方米。

第十二条 项目开发单位自持比例应不低于建筑总面积的 30%。首次办理预售许可时，项目单位应提供由晋中开发区规划部门出具的自持部分证明。自持部分需转让时，应经晋中开发区管委会批准。

第十三条 工业不动产进行预销售的，应当具备以下条件：

(一) 已全部缴清土地出让金，取得不动产权属证书；

(二) 领取《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》；

(三) 完成开发投资总额的 25%、建筑物主体工程三分之一以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；

(四) 应当具备的其他条件。

对于企业总部定制 3000 平方米以上工业厂房的，可参照省、市对房地产支持的有关政策执行。

第十四条 项目开发单位实施预售前，应与市住建局和商业银行签订《预售资金监管协议》，其资金的存放、使用和监督管理工作参照商品房预售资金监管相关管理规定办理。

第十五条 项目开发单位在办理工业不动产登记前，应先向市规划和自然资源局办理不动产权籍调查入库。项目开发单位向市住建局申请办理工业不动产买卖合同网签备案时，晋中开发区招商部门应出具《审核确认书》。工业不动产买卖合同网签备案所需资料和流程参照商品房买卖合同网签备案的要求办理。

第十六条 工业不动产实行现售的，应当具备以下条件：

(一) 取得不动产权属证书及《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》；

(二) 完成工程竣工验收备案；

(三) 供电、供水、通讯等基础配套设施具备交付使用条件；

(四) 已经明确物业管理的方式、机构。

第四章 工业不动产交易登记

第十七条 工业不动产登记应符合《不动产登记暂行条例》《山西省城市房地产交易管理条例》等有关法律法规规定，参照商品房不动产交易和登记业务的流程条件办理。

第十八条 晋中开发区招商部门应在工业不动产项目首次登记前向市规划和自然资源局提供项目的基本信息。信息内容包括工业不动产项目名称、坐落、土地使用权人、房屋使用性质、分割不动产单元总数及相应建筑面积等其他需要说明的事项。

首次登记时，每个不动产单元分摊的土地使用权面积应采用定量不定位的方式，按建筑面积比例进行分摊，计算公式为：每个分割单元分摊面积=该分割单元建筑实测面积×宗地面积÷规划设计方案确定的地上总建筑面积。

共有的公用设施、物业用房等，只在工业不动产登记簿上予以记载，不另行颁发不动产权属证书。

市规划和自然资源局进行不动产首次登记时，应在不动产权属证书附记栏中注明该不动产为工业不动产。

第十九条 工业不动产转让时，晋中开发区招商部门应向市规划和自然资源局出具同意转让的书面意见，项目开发单位和入驻企业须向市规划和自然资源局提供工业不动产网签备案的买卖合同及其他法定相关材料。

第二十条 入驻企业取得工业不动产产权后，不动产产权转让的，需经晋中开发区管委会批准后办理不动产转移登记。

第五章 附 则

第二十一条 科研用地上不动产分割转让，应符合《山西省

自然资源厅关于印发〈产业用地支持政策 23 条〉的通知》（晋自然资发〔2022〕6 号）有关规定，并经晋中开发区管委会同意，采用“一事一议”的办法。分割方式在《山西转型综合改革示范区晋中开发区项目入区投资协议》中明确，办理程序参照本办法执行。

第二十二条 本办法自 2023 年 8 月 3 日起施行，有效期为 5 年。本办法生效后，经晋中开发区管委会同意，现有存量企业利用自有存量土地建设工业不动产的，参照本办法执行。2023 年 2 月 24 日印发的《晋中市人民政府办公室关于印发山西转型综合改革示范区晋中开发区工业不动产管理暂行办法的通知》（市政办发〔2023〕4 号）同时废止。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位。

晋中市人民政府办公室

2023年7月3日印发
