中山翠亨新区高标准厂房项目分割转让用房受让方产业准入认定管理办法（试行）

(征求意见稿）

1. 为规范高标准厂房项目分割转让用房行为，进一步激活中山翠亨新区产业发展及市场主体活力，根据《中山市自然资源局 中山市工业和信息化局关于印发<关于支持和鼓励制造业企业建设高标准厂房的实施细则>的通知》、《关于印发<下放翠亨新区、火炬开发区、小榄镇事权及管理权清单（试行）>的通知》等文件精神，结合发展实际，特制定本办法。
2. 高标准厂房项目除受让方审核、受让方产业准入外，其余分割转让相关事宜应遵循《中山市自然资源局 中山市工业和信息化局关于印发<关于支持和鼓励制造业企业建设高标准厂房的实施细则>的通知》（中山自然资函〔2022〕942号）规定要求。高标准厂房项目受让方审核、受让方产业准入遵循本办法相关规定。
3. 高标准厂房项目受让方满足以下条件：
4. 受让方应为政府鼓励的制造业企业及其相关产业链合作伙伴企业（需四上企业）；
5. 受让方为中山翠亨新区合法注册纳税的法人单位，且无不良信用记录，对被列入经营异常名录、严重违法企业名单、相关主管部门认定有失信行为企业予以禁入；
6. 受让方产业类型符合中山翠亨新区产业发展导向；
7. 受让方不能属于高污染、高耗能、高排放行业；
8. 受让方与翠亨新区管理委员会、项目开发主体共同签订三方高标准厂房分割转让履约监管协议书。
9. 高标准厂房项目开发主体在进行分割转让申请前需明确告知受让方，让其严格按照规划用途经营使用、不得擅自改变用途，并在高标准厂房分割转让履约监管协议书中予以明确。
10. 高标准厂房项目分割转让后，开发主体与中山翠亨新区签订的履约监管合同持续生效，开发主体继续履行合同约定，受让方配合积极完成协议约定的各项考核指标。
11. 高标准厂房项目开发主体与翠亨新区管理委员会签订的监管协议中对受让方产业准入另有约定的，按监管协议相关约定执行。
12. 转让规定

1.分割转让厂房及配套建筑应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让方须为在中山市注册纳税且与转让方有产业链合作伙伴关系的企业。

2.用地批准文件或土地出让合同约定不得分割及分割转让的，不得分割及分割转让；约定分割及分割转让要求的，从其约定；无约定分割及分割转让要求的，均可按本政策执行；土地或建筑纳入“三旧”改造的，可按“三旧”改造相关政策执行。

3.建筑分割时，只涉及土地使用权份额的分配，按土地使用权共同共有登记发证并注记，不得将一宗土地分割为多宗土地。

4.自持比例及时间。分割转让后原权利人自持的工业功能的建筑面积占分割转让前工业功能确权登记的建筑面积比例不得低于30%，自持时间不少于15年；配套建筑的分割转让比例不得超过工业功能建筑的分割转让比例。

5.厂房及配套建筑不得以任何形式预售；厂房及配套建筑转让后，5年内不得再次转让。

1. 项目准入资格认定流程：

（一）申请

项目开发主体向中山翠亨新区投资促进局提出受让方准入申请，并如实填报《中山翠亨新区高标准厂房项目产业准入申请表》（附件1）、提交齐备的相关能力证明资料，该相关能力资料必须包括产业链合作伙伴关系证明。对申请资料不齐备或填写不规范的，受理部门予以退回，申请主体补充完善后重新申请；对不符合中山市自然资源局 中山市工业和信息化局关于印发<关于支持和鼓励制造业企业建设高标准厂房的实施细则>的通知》及本办法要求的,不予受理。

（二）审查

1.受理部门对申请项目是否符合本办法进行初步审查（5个工作日内），审查内容包括开发主体履约情况、园区建设现状、分割转让面积约定、以及受让方产业类型、信用情况、投入产出情况等。

2.受理部门在受理申请后同步征求区生态环境局、区应急管理局、区科技金融局、区产业发展局、自然资源局翠亨分局等有关单位（下称“高标准厂房准入有关单位”）对项目准入资格认定的意见（5个工作日内）。高标准厂房准入有关单位对受让方申请内容存在疑问的，受理部门可根据反馈意见要求申请主体在30个工作日内对申请材料进行补充、修改、完善（如有特殊情况可适当延长至45个工作日），逾期未补充材料的视为放弃本次申请。

（三）审议

翠亨新区新区招商引资工作指挥部根据受理部门提交的初步审查情况及高标准厂房准入有关单位意见，对受让方准入资格进行审议，并将审议结果告知申请人。

（四）签订履约监管协议书

对于通过准入的项目，由翠亨新区管理委员会与项目开发主体、受让方共同签订三方高标准厂房分割转让履约监管协议书（3个工作日，附件2）。

1. 本办法自印发之日起实施，有效期3年。