

柳州市工业和信息化局
柳州市自然资源和规划局 文件
柳州市发展和改革委员会

柳工信规〔2023〕1号

柳州市工业和信息化局 柳州市自然资源和
规划局 柳州市发展和改革委员会关于印发
《柳州市鼓励建设和使用工业标准厂房
实施细则》的通知

各县、区人民政府，柳东新区、阳和工业新区（北部生态新区）管委会，各相关单位：

为贯彻落实《柳州市人民政府关于印发柳州市鼓励建设和使用工业标准厂房实施意见的通知》（柳政规〔2023〕4号）精神，经市委、市政府同意，现将《柳州市鼓励建设和使用工业标准厂房实施细则》印发给你们，请认真组织实施。

柳州市工业和信息化局



柳州市自然资源和规划局



柳州市发展和改革委员会



2023年5月9日

柳州市鼓励建设和使用工业标准厂房实施细则

为贯彻落实《柳州市鼓励建设和使用工业标准厂房实施意见》精神，推动工业标准厂房建设和使用工作顺利实施，特制定本实施细则。

一、建设要求

第一条 本细则所称“工业标准厂房”是指投资运营单位利用工业用地，进行统一设计、集中建设符合工业园区发展规划和国家通用建筑标准及行业要求，主要用于出租或出售给企业从事工业生产经营的工业厂房。

第二条 新购地建设工业标准厂房的项目，应当在土地出让合同中明确用于建设工业标准厂房；使用自有建设用地改建工业标准厂房的项目，应当在项目备案和总平面图设计方案中，明确用于改建工业标准厂房。项目投资运营单位应为依法在柳州市注册的独立法人单位，不得变相从事商业性房地产开发。

第三条 工业园区需明确工业标准厂房项目关于投资、产出、税收等方面要求，由各县区政府、开发区管委会与土地竞得人签订投资监管协议，协议包含但不限于投资、产出、税收以及《柳州市关于鼓励建设和使用工业标准厂房的实施意见》和本细则的相关要求，并负责监督落实。

第四条 原则上工业标准厂房项目总建筑面积不低于2万平方米，厂房单体建筑占地面积不低于1000平方米。

第五条 鼓励集中建设配套标准厂房行政办公及生活服务设施。配套设施用地面积和建筑面积所占比例按照《广西壮族自治区建设用地控制指标（2021年修订）》规定执行。对于所在片区未集中规划有配套服务设施的标准厂房项目，按照“一事一议”方式，结合企业诉求，经科学论证，项目配套行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比例上限可从7%提高到15%，且建筑面积占总建筑面积的比例上限可从15%提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

第六条 鼓励开发商将屋顶光伏发电设施纳入新建工业标准厂房项目同步设计和建设。按照“谁投资谁受益”原则，鼓励开发商投资建设，并统一管理，收益按相关规定或合同约定执行。

二、入驻及退出要求

第七条 企业租赁或购买标准厂房须经各县区政府、开发区管委会批准。其中，企业在城区、柳东新区、阳和工业新区（北部生态新区）购买标准厂房，还须通过市级联合论证会论证。

第八条 申请分割的标准厂房须已完成竣工验收备案，申请分割转让的标准厂房须完成国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，且必须是无扣押、查封等限制权利的情形。

第九条 标准厂房分割及分割转让前、后均不得擅自改变原厂房建筑物的规划用途和厂房内部结构（以经批准的建设工程规划许可证附图及经备案验收的施工图为准）。不得用于居住、商

业服务业等非工业用途，不得转让给个人。

第十条 标准厂房办理产权分割及分割转让只允许按栋或层为最小单元，且以层为最小单元的建筑面积不低于 1000 平方米。

第十一条 在满足规划、安全、消防、环保等条件且不改变工业用途的条件下，园区内标准厂房按栋或层分割的，不单独计算土地分摊面积，与本宗土地其他不动产权利人共同共有该宗土地面积。

第十二条 建筑区划内的道路、绿地等基础设施及其他公共场所、公用设施和物业服务用房等配套用房属于全体产权人共有，不得分割转让。行政办公、员工宿舍、食堂等服务用房应集中布置，并由开发商方自持，不得独立进行分割登记、转让或抵押。开发商也可自持非配套用房的标准厂房。

第十三条 标准厂房分割或分割转让方案须报各县区政府、开发区管委会批准，获批后不动产权利人或分割转受让双方可到不动产登记机构按规定申请办理分割登记或分割转让登记。

第十四条 各县区政府、开发区管委会应提前介入，指导分割转让双方合理分解投资监管协议中约定的各项控制性指标，在不动产转让协议中予以明确。转让方须将不动产转让协议提交各县区政府、开发区管委会予以备案。市本级范围内，如未签有投资监管协议的，应由转让受让人与各县区政府、开发区管委会另行签订。

第十五条 已完成首次登记且分割转让的标准厂房，确需再次转让的，原分割转让不动产登记须届满 3 年，且转让方案须报原分割或分割转让方案审批机关批准。

第十六条 标准厂房分割及分割转让程序由市自然资源和规划局另行制定规定。其他工业厂房产权分割及分割转让的，在符合现行建设、规划、消防等安全技术标准的前提下，参照上述分割及转让相关规定执行。原土地批准文件或土地使用权出让合同对厂房产权分割及转让作出明确约定的，以合同约定条款为准。属重大招商项目需另行约定的，按一事一议程序确定。

第十七条 各县区政府、开发区管委会应明确入驻企业退出机制。企业购买标准厂房后，未按合同规定条款使用标准厂房的，应由各县区政府、开发区管委会提出整改要求，责令限期整改。若企业未能按要求在期限内完成整改的，按照本辖区制定的标准厂房入驻企业管理制度及退出机制处理。

三、政策扶持

第十八条 推行地价优惠政策。标准厂房项目投资方承诺 50% 以上的标准厂房面积自主招商，且招商主导产业属于国家、自治区及本市优先发展产业，同时项目符合用地集约要求的（用地集约是指项目建设用地容积率和建筑系数超过原国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24 号）所规定标准 40% 以上、投资强度增加 10% 以上），可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让

最低价标准》70%确定出让底价。对现有工业用地改造后符合规划且不改变用地性质,作为标准厂房建设的,不再增缴土地价款。

第十九条 推行奖励政策。按照年度财政预算,安排总额不超过2000万元/年的奖励资金,对于年度建设标准厂房工作完成情况较好的县区、开发区进行奖励。原则上奖励资金根据县区、开发区当年新增标准厂房占比情况进行统筹分配,由县区、开发区统筹用于鼓励标准厂房建设和使用相关工作。

四、规范管理

第二十条 各项目应建立产权清晰、职责明确的管理运营机制,完善管理服务制度。管理运营要配合政府职能部门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。

第二十一条 市工业和信息化局、发展改革委统筹做好全市标准厂房建设、运营管理、入驻产业指导等工作。市自然资源和规划局、住房城乡建设局根据各自职能牵头做好标准厂房的用地出让、厂房分割及转让的指导和实施工作,并制定具体流程。各县区政府、开发区管委会制定辖区内标准厂房项目及入驻企业综合评价办法,建立标准厂房入驻企业管理制度,并明确入驻企业的退出机制。

第二十二条 本细则自印发之日起施行,有效期至2027年12月31日。

《柳州市鼓励建设和使用工业标准厂房的实施细则》政策解读

什么是工业标准厂房？

第一条为“工业标准厂房”定义，是指建设后主要用于出租或出售给企业从事工业生产经营的工业厂房。

工业标准厂房项目前期有什么要求，可建配套设施吗？

第二条至第六条为标准厂房项目前期工作要求、经济指标要求、面积要求、项目参数建议、项目配套要求等。主要包括：

1.所在工业园区需明确工业标准厂房项目关于投资、产出、税收等方面要求，由各县区政府、开发区管委会与土地竞得人签订投资监管协议。

2.原则上工业标准厂房项目总建筑面积不低于2万平方米，厂房单体建筑占地面积不低于1000平方米等。

3.鼓励集中配套标准厂房行政办公及生活服务设施。园区内标准厂房项目可按总用地面积的7%，建筑面积占总建筑面积的比例15%进行配套。所在片区未集中规划有配套服务设施的标准厂房项目，按照“一事一议”的方式，结合企业诉求，经科学论证，项目配套行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积的比例上限可从7%提高到15%，且建筑面积占总建筑面积的比例上限可从15%提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训

中心等非生产性配套设施。

工业标准厂房项目可以分割销售吗？

第七条至第十七条为企业租赁或购买标准厂房要求、分割转让方式、退出机制等，含分割最小单元、属地监管要求、公共配套分割方式、再次分割需时限要求、分割方案审批机关等。主要包括：

1.企业租赁或购买标准厂房须经各县区政府、开发区管委会批准。其中，企业在城区范围内购买标准厂房的，还要按照项目入园论证的程序经过市级联合论证会论证。

2.申请分割的标准厂房须已完成竣工验收备案，不得擅自改变规划用途和内部结构，不得用于居住、商业服务业等非工业用途，不得转让给个人。分割只允许按栋或层为最小单元，且以层为最小单元的建筑面积不低于 1000 平方米。分割或分割转让方案须报经各县区政府、开发区管委会批准。

3.办公、物业、生活等配套服务设施不得转让。

4.各县区政府、开发区管委会要指导分割转让双方分解投资监管协议中约定的各项控制性指标。已完成首次登记且分割转让的标准厂房，确需再次转让的，原分割转让不动产登记须届满 3 年，且转让方案须报原分割或分割转让方案审批机关批准。

工业标准厂房有什么支持政策？

第十八条为优惠地价，第十九条为奖励政策。主要包括：

1.标准厂房项目用地相关指标符合要求，且投资方承诺 50%

以上的标准厂房面积自主招商的，可以享受七折地价。

2.对于年度建设标准厂房工作完成情况较好的县区进行奖励，奖励资金预算总额不超过 2000 万元/年，由县区统筹使用于鼓励标准厂房建设和使用。

谁有资格开发工业标准厂房建设项目？

国有平台公司，产业运营企业，自有土地企业或企业联合体。

工业标准厂房项目办理流程和材料要求是什么？

市自然资源和规划局、住房城乡建设局根据各自部门职责牵头做好标准厂房的用地出让、厂房分割及转让的指导和实施工作，并制定具体流程和材料要求清单。

公开方式：主动公开

柳州市工业和信息化局办公室

2023 年 5 月 9 日印发
