**深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法**

（征求意见稿）

**第一条【立法目的】**为规范我市工业楼宇转让，促进产业空间资源有序流转，保障产业发展空间，实现产业转型升级，根据相关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】**本市行政区域内合法建成的工业楼宇及其配套设施的转让适用本办法。

创新型产业用房的转让按照《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办[2016]3号）的规定执行。

深圳经济特区高新技术产业园区内工业楼宇及其配套设施的转让，按照《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的规定执行。

《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》及我市其他处理历史遗留违法用地、违法建筑政策对经依法处理并取得合法产权的工业楼宇及其配套设施转让作出规定的，从其规定。

**第三条【术语解释】**本办法所称“工业楼宇”，是指在工业用地及混合用地上兴建的用于工业生产、研发用途的建筑物、构筑物及其附着物。

本办法所称“配套设施”包括：

（一）工业用地上为工业生产、研发提供配套服务的建筑物、构筑物及其附着物；

（二）混合用地土地使用权出让合同中明确约定为工业生产、研发提供配套服务的建筑物、构筑物及其附着物；

（三）独立宗地的工业配套宿舍用地（以下简称“独立工业配套宿舍用地”）上的建筑物、构筑物及其附着物。

本办法所称“混合用地”，是指含有工业用地用途的混合用地。

**第四条【办法实施前已出让土地上工业楼宇及配套设施转让规定】**本办法实施前作出的用地批准文件（以下简称用地批文）或者签订的土地使用权出让合同（以下简称出让合同）对工业楼宇及配套设施的转让有约定的，按照用地批文或者出让合同的约定进行转让。其中，协议出让的非商品性质的工业用地不得转让。

本办法实施前作出的用地批文或者签订的出让合同对工业楼宇及配套设施的转让未约定或者约定不明确的，除本办法另有规定外，仅能以宗地为单位进行整体转让；用地批文或出让合同约定该宗地内的工业楼宇及配套设施部分为商品性质、部分为非商品性质的，商品性质的工业楼宇以该商品性质部分为单位整体转让，非商品性质的工业楼宇不得转让。

符合本条第二款约定情形的工业楼宇及配套设施，在本办法实施前已分割转让并办理转移登记的，已分割转让的部分可以按分割登记的基本单元进行再转让。未转让的部分，商品性质的工业楼宇以该商品性质部分为单位整体转让，非商品性质的工业楼宇不得转让。

**第五条【办法实施前已出让非更新用地上工业楼宇及配套设施转让的特殊情形】**2013年12月6日前出让的工业用地或者混合用地的土地使用权人为两个或者两个以上，且用地批文或者出让合同对宗地内工业楼宇及配套设施的转让未约定或者约定不明确，但明确约定各土地使用权人各自享有的产权份额或者具体的工业楼宇及配套设施的，视为“可以分割转让”。

**第六条【办法实施前已出让更新用地上工业楼宇及配套设施转让的特殊情形】**本办法实施前，已签订出让合同的城市更新项目改造形成的工业楼宇及配套设施，自本办法实施之日起6个月内，项目实施主体可以就出让合同约定为自用或整体转让且仍由其持有的部分，向各区城市更新机构申请分割转让；逾期未提出申请或者虽在规定期限内提出申请但未在规定期限内补缴地价的，按照本办法第四条的规定执行。

**第七条【办法实施后出让土地上工业楼宇及配套设施的转让规定一】**本办法实施后采取招标、拍卖、挂牌方式出让的工业用地、独立工业配套宿舍用地或者混合用地，在签订出让合同时，应按照本市工业及其他产业用地供应管理规定对其工业楼宇及配套设施的转让进行明确约定。

本办法实施后通过拆除重建类城市更新出让的工业用地或者混合用地，在签订出让合同时，项目实施主体可选择采取以下方式之一对其工业楼宇及配套设施的转让进行明确约定：

（一）工业楼宇建筑面积（不含按规定移交政府的创新型产业用房）不超过65%的部分可分割转让，其余部分不得转让，但宗地内的配套设施可以全部分割转让；

（二）以宗地为单位进行整体转让；

（三）以宗地为单位不得转让。

**第八条【办法实施后出让土地上工业楼宇及配套设施的转让规定二】**本办法实施后出让的工业用地或者混合用地，土地使用权人应按照出让合同的约定转让工业楼宇及配套设施，不得改变。

**第九条【办法实施后出让土地上工业楼宇及配套设施转让的特殊情形】**本办法实施后，按规定仅能整体转让或者不得转让的工业楼宇或者配套设施，因人民法院强制执行、企业破产清算等原因进行转移登记后，转移登记的工业楼宇或者配套设施再转让的，按照本办法规定不得转让的部分，转移登记后仍不得转让；按照本办法规定仅能整体转让的部分，应以转移登记的全部为单位进行整体转让。

**第十条【办法实施后通过城市更新改造形成的独立工业配套宿舍用地上工业配套设施的转让规定】**本办法实施后通过城市更新改造形成的独立工业配套宿舍用地，在签订出让合同时，其工业配套宿舍的转让应按照以下规定进行约定：

（一）开发建设用地范围内的工业楼宇不得转让的，该工业配套宿舍不得转让；

（二）开发建设用地范围内的工业楼宇仅能整体转让的，该工业配套宿舍以宗地为单位整体转让；

（三）开发建设用地范围内的工业楼宇全部或部分可分割转让的，该工业配套宿舍可分割转让。

本条规定的独立工业配套宿舍用地上的小型商业等其他工业配套设施可分割转让；但出让合同约定整宗地不得转让或者整体转让的，小型商业等其他工业配套设施从其约定。

**第十一条【工业楼宇的受让人】**工业楼宇的受让人须是经依法注册登记的企业。其中，一级工业区块线内工业楼宇的受让人应是从事制造业的生产、研发、设计等环节的工业企业或者生产性服务企业，并有3年以上合法纳税记录（或者投资方有合法纳税记录）。

区政府（含新区管委会）指定部门或机构（以下简称“区政府指定部门”）可结合辖区产业发展实际情况制定具体的准入条件或者准入企业目录。

区政府指定部门应对受让人条件进行审核并出具意见。

**第十二条【配套设施的受让人】**工业配套宿舍的受让人应是持有所在宗地内工业楼宇不动产权证书的企业，或者持有区政府指定部门划定的范围内工业楼宇不动产权证书的企业。

受让人购买预售的工业楼宇，并凭该工业楼宇购买工业配套宿舍的，在办理工业配套宿舍不动产权登记时，该工业楼宇应已完成不动产权登记。

除工业配套宿舍以外的其他工业配套设施的受让人不适用本办法有关受让人的限制规定。

本条第一款、第二款规定的“区政府指定部门划定的范围”由区政府指定部门制定后公布。

**第十三条【受让人的例外规定】**属于下列情形的，工业楼宇或者工业配套宿舍的受让人不适用本办法第十一条和第十二条的规定：

（一）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得所有权的；

（二）因继承、遗赠取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

（三）因共有分割工业楼宇或者工业配套宿舍的，由原共有权人取得所有权；

（四）用于回迁安置的工业楼宇或者工业配套宿舍登记至回迁户名下的；

（五）政府或者其指定的部门购买工业楼宇或者工业配套宿舍的；

（六）2014年8月8日前已转让（以不动产登记时间为准）或者已预售（以预售合同备案时间为准）给企业以外的受让人，且用地批文或者出让合同未约定受让人资格条件的工业配套宿舍（含单身公寓、办公式公寓、公寓式办公、商务公寓等）进行再转让的；

（七）2014年8月8日前经房改部门批准被纳入房改范围的工业配套宿舍（含单身公寓、办公式公寓、公寓式办公、商务公寓等）进行转让的。

根据本条第一款第（一）、（二）、（三）、（四）项规定取得工业楼宇或者工业配套宿舍的所有权后再转让的，次受让人应符合本办法第十一条、第十二条的规定。

政府指定的部门按照本条第一款第（五）项规定取得工业楼宇或者工业配套宿舍的所有权后再转让的，次受让人应符合本办法第十一条、第十二条的规定；但政府或者其指定的部门也可作为次受让人进行购买。

根据本条第一款第（六）、（七）项规定取得工业配套宿舍的所有权后再转让的，次受让人不适用本办法第十二条的规定。

**第十四条【政府优先购买权的条件和程序】**按照本办法规定仅能整体转让的工业楼宇及配套设施，自用地批文生效之日或出让合同签订之日起不满20年进行整体转让的，政府及其指定的部门在同等条件下享有优先购买权。

市不动产登记机构受理工业楼宇转移登记申请后，经审查属于本条第一款规定情形的，应当通过市不动产登记机构网站进行公告，公告期限不得少于10个工作日。

优先购买权行使主体决定行使优先购买权的，应当在公告期内书面告知市不动产登记机构及转让方；逾期未告知的，市不动产登记机构可以办理后续不动产登记工作。

**第十五条【现售和预售】**工业楼宇及配套设施须在办理不动产登记并取得不动产权利证书后方可转让、抵押，但城市更新项目改造后形成的工业楼宇及配套设施可进行预售。

**第十六条【划分专有部分与共有部分】**工业楼宇及作为专有部分的配套设施分割转让时，作为共有部分的建筑物应与相应的专有部分一并转让。

工业楼宇及配套设施分割转让测绘前，转让方应当制定工业楼宇及配套设施共有部分与专有部分的划分方案，并提交规划国土主管部门或者其委托部门进行审核，确定宗地内专有部分与共有部分的具体范围。

**第十七条【工业楼宇及工业配套宿舍转移登记的基本要求】**工业楼宇及工业配套宿舍按照本办法规定转让的，在办理转移登记时，申请人除应提交法律、法规规定的办理不动产转移登记所需的材料外，还应提供区政府指定部门出具的受让人符合条件的书面审核意见。

**第十八条**【**工业楼宇及配套设施分割转移登记的特殊要求**】工业楼宇及配套设施按照本办法规定分割转让的，在办理转移登记时应提交以下材料：

（一）规划国土主管部门或者其委托部门对专有部分与共有部分划分的审核结果；

（二）依法需补缴地价的，提交已补缴地价的证明文件；

（三）需要进行分割改造的，提交规划国土主管部门或者其委托部门出具的楼宇分割改造规划验收合格证明文件、消防主管部门出具的楼宇分割消防安全验收合格文件或者备案凭证、测绘部门出具的楼宇分割测绘查丈报告、建设主管部门出具的楼宇分割改造竣工验收备案证明。

**第十九条【登记】**按照本办法规定可以分割转让的工业楼宇及配套设施，可按幢、层、套、间等不动产单元进行不动产登记。

按照本办法规定，宗地内工业楼宇及配套设施不得转让或者仅能整体转让的，以栋作为不动产单元进行不动产登记；如需抵押的，应以不得转让或者整体转让的全部为单位进行抵押。

按照本条第一款、第二款规定办理不动产权登记的，有关工业楼宇及配套设施的产权限制条件、受让人资格条件、所属城市更新单元名称及其开发建设用地范围、是否为混合用地中的工业配套设施等内容，不动产登记机构应在不动产登记簿以及不动产权证书中注记。

**第二十条【增值收益问题处理】**本办法实施后停止收取增值收益。本办法实施前已签订工业楼宇或者配套设施转让协议但未办理转移登记的，不需缴纳增值收益。

本办法实施前已缴纳的增值收益，不予退还。

**第二十一条【土地使用权出让合同应明确的相关内容】**本办法实施后出让工业用地或者混合用地的，在签订出让合同时，应在出让合同中明确约定宗地内各建筑与设施的类型及其面积、产权限制条件、受让人资格条件等有关工业楼宇及配套设施转让的内容；属于混合用地的，应明确混合用地中工业配套设施的类型及其面积；属于城市更新用地的，还应明确宗地所属的城市更新单元名称及其开发建设用地范围。

工业楼宇及配套设施的产权限制条件以及受让人资格要求按照本办法的规定发生改变的，应在出让合同补充协议中予以明确。

**第二十二条【产业监管】**本办法实施后采取招标、拍卖、挂牌方式出让工业用地或者混合用地，区政府应与用地单位签订产业监管协议，在产业发展监管协议中明确受让企业的投资强度、土地产出率、产值能耗等监管要求。区政府应当制定产业发展监管协议的格式文本、履约考核标准和考核实施细则。

本办法实施后通过城市更新改造形成的工业楼宇及工业配套宿舍转让时，受让人应符合本办法规定和区政府指定部门制定的工业楼宇准入目录。

**第二十三条【监督检查】**区政府应组织区相关职能部门对产业监管协议约定的内容进行监管。

规划国土、产业等相关主管部门应各司其职，对擅自改变工业楼宇及配套设施使用功能等违规行为依法予以查处。

**第二十四条【物流用地上的楼宇转让】**物流用地上的建筑物、构筑物及其附着物的转让按照本办法的相关规定执行。

**第二十五条【效力】**本办法自发布之日起施行。《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（深府办[2013]3号）、《<深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）>实施细则》（深规土[2013]721号）、《深圳市规划和国土资源委员会关于工业楼宇转让管理有关事宜的通知》（深规土[2014]428号）废止。