**《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》**

**（征求意见稿）修订说明**

十九大报告提出“建设现代化经济体系，必须把发展经济的着力点放在实体经济上”。为促进产业空间资源有序流转，实现产业转型升级，2013年以来我市陆续出台了《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（深府办[2013] 3号等相关政策，为进一步规范我市工业楼宇转让，保障实体经济产业发展空间，我局对工业楼宇转让管理制度进行修订完善，起草了《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》（征求意见稿，以下简称《管理办法》）。

**一、修订的必要性**

随着产业转型升级的不断推进，我市产业发展的形态和模式发生了深刻的变化，呈现多元化的发展趋势。现行政策已不能满足当前产业发展的实际需要，需通过对工业楼宇转让进行精细化管理，对不同业态进行精准施策，为我市产业发展提供产业空间保障。

**二、主要内容说明**

**（一）关于《管理办法》的修订思路**

《管理办法》的起草主要遵循以下思路进行：**一是以问题为导向，按照保产业、促发展的精神，完善工业楼宇转让政策。**为落实市委市政府有关“严守工业用地红线、稳定工业用地规模、保障产业发展”的要求；同时，完善土地、产业、更新、登记等相关部门或者机构对工业楼宇及配套设施转让的管理措施，增强可操作性。**二是遵循契约精神，强化土地出让合同对工业楼宇及配套设施转让的约束力。**对《管理办法》出台前已出让工业用地上的工业楼宇及配套设施，按照出让合同约定进行转让，未约定或者约定不明确的，则根据具体情况明确转让规则；对《管理办法》出台后新出让工业用地上的工业楼宇及配套设施，要求在土地出让合同中明确约定产权限制条件、受让人资格条件等内容，并应严格按照出让合同的约定进行转让，不得改变转让约定。

**（二）关于适用范围**

2013版《办法》的适用范围主要为工业楼宇，因此，文件名称为“《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》”。对于工业楼宇的配套设施，则是通过《细则》明确其也适用2013版《办法》有关工业楼宇的规定。《管理办法》则全面规范了工业楼宇及其配套设施的转让。为此，文件名称调整为“《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》”。

**（三）关于增值收益**

为落实国家有关降低实体经济企业成本的要求，降低企业用地成本，《管理办法》取消了增值收益制度，在第二十条规定，《管理办法》实施后停止收取增值收益；对《管理办法》实施前已缴纳的增值收益，同时明确不予退还。

**（四）关于工业楼宇的受让对象**

为确保工业楼宇真正用于发展产业，《管理办法》第十一条在2013版《办法》基础上进一步对工业楼宇的受让人资格进行限定，其中：一级工业区块线内的，与《深圳市工业区块线管理办法》保持一致；一级线工业区块外的，仍然“限于企业”，为满足各区发展产业的需要，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准入企业目录。在办理转移登记前，区政府指定部门应对受让人是否符合规定条件进行审核并出具书面意见。

此外，为确保《管理办法》有关工业楼宇受让对象限制的规定得以落实，在第十七条规定，区政府指定部门出具的受让人资格书面意见，应作为办理转移登记的材料提供；在第十九条第三款规定，有关工业楼宇及配套设施的产权限制条件、受让人资格、所属城市更新单元名称等内容，应在不动产登记簿以及不动产权证书中注记，以便后手权利人知悉相关权利转让约定，登记机构在办理后手转移登记时也便于把控。

**（五）关于工业楼宇的转让**

为保障我市重大产业项目的发展空间，同时满足中小企业对产业空间的需求，《管理办法》以遵循土地出让合同约定为基本原则，在第四条至第十条，区分工业用地的供应时间和不同的供应方式，分别对工业楼宇及配套设施的转让作出规定。

1.对于《管理办法》实施前已经出让的工业用地上的工业楼宇，原则上按照合同约定进行转让；未约定或者约定不明确的，原则上仅能以宗地为单位进行整体转让。鉴于《管理办法》实施前的土地出让合同存在约定部分商品性和非商品性的情况，《管理办法》明确规定，商品性质的工业楼宇以该商品性质部分为单位进行整体转让，非商品性质的工业楼宇不得转让。

2.对于《管理办法》实施后出让的工业用地上的工业楼宇，以招拍挂出让方式出让的，按我市工业及其他产业用地供应管理相关规定执行；属于城市更新出让的，如果采取拆除重建方式更新的，允许分割转让不超过65%的工业楼宇。

为遵循契约精神，强化出让合同的约束力，对于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，《管理办法》第九条规定，因人民法院强制执行、企业破产清算等原因进行转移登记的，转移登记后的工业楼宇或者配套设施的转让应与转让前的工业楼宇或者配套设施的转让限制挂钩。

**（六）关于配套宿舍的转让及受让对象**

为充分发挥配套宿舍服务产业发展的功能，《管理办法》在第七条、第十条、第十二条将配套宿舍转让与工业楼宇挂钩，并区分宗地内的配套宿舍与独立成宗的工业配套宿舍分别进行规定。对于宗地内的配套宿舍，其转让方式与宗地内工业楼宇的转让方式挂钩，受让对象限于持有宗地内工业楼宇不动产权证书的企业，或者持有区指定部门划定范围内工业楼宇不动产权证书的企业。对于独立成宗的工业配套宿舍，考虑到其出让的初衷即是为周边工业生产研发提供配套服务，《管理办法》规定，该办法实施后出让的独立工业配套宿舍用地，通过城市更新改造形成的，其转让方式与开发建设用地范围内工业楼宇的转让方式挂钩；通过招标、拍卖、挂牌方式出让的，其产权限制应按照本市工业及其他产业用地供应管理规定进行约定。两种方式出让的独立工业配套宿舍用地其受让对象均限于持有区指定部门划定范围内工业楼宇不动产权证书的企业。

此外，对于小型商业等其他配套设施，考虑到其所有权人是否为企业不影响其服务工业生产、研发功能的发挥，《管理办法》原则上允许其分割转让，对受让对象也未作限制。但土地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。

**（七）关于不动产登记**

对于按《管理办法》规定可以分割转让的工业楼宇及配套设施，可以按栋、层、套、间进行登记；按《管理办法》规定不得转让或者仅能整体转让的工业楼宇及配套设施，允许按栋登记。但考虑到工业楼宇及配套设施的整体性，《管理办法》规定，工业楼宇及配套设施如需抵押的，应以不得转让或者整体转让的全部为单位进行抵押。同时，《管理办法》在第十七条、第十八条对工业楼宇及配套设施转移登记的要求进行明确。一般情况下，工业楼宇及配套设施转让应按照不动产登记的有关规定提交相应的材料；属于工业楼宇或者配套宿舍的，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。如果工业楼宇及配套设施进行分割转让的，除了满足前述要求外，还应提交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方案的审核结果，该划分方案应遵循《中华人民共和国物权法》以及《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕7号）的规定；依法需补缴地价的，应提交已补缴地价的证明文件；需要进行分割改造的，应提交相关部门出具的楼宇分割改造规划验收、消防安全验收、竣工验收备案的证明文件及测绘查丈报告。

此外，考虑到不动产登记机构在落实《管理办法》有关工业楼宇及配套设施的转让规定时，主要依赖土地出让合同进行，为此，《管理办法》第二十一条规定，《管理办法》实施后出让工业用地或者混合用地的，在签订土地使用权出让合同时，应在土地使用权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。

**（八）关于产业监管**

为保障工业楼宇及其配套设施用于发展产业，《管理办法》除对受让人条件以及资格审核进行规定外，同时进一步强调产业监管的内容。对非更新出让的工业用地或者工业混合用地，在土地出让时，用地单位应与区政府签订产业监管协议，在产业发展监管协议中明确受让企业（包括用地单位以及进行转让时的受让人）的投资强度、土地产出率、产值能耗等监管要求。对更新改造的工业用地或者工业混合用地，《管理办法》规定，用地上的工业楼宇及配套宿舍进行转让时，受让的企业应符合区政府指定部门制定的工业楼宇准入目录。

专此说明。

2019年2月2日