**关于《开封市汴东先进制造业开发区标准厂房分割及分割转让实施细则（试行）》的**

**起草说明**

现将《开封市汴东先进制造业开发区标准厂房分割及分割转让实施细则（试行）》起草情况，说明如下：

一、起草依据

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《不动产登记暂行条例》、《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）、《河南省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（豫政办〔2021〕27号）、《河南省人民政府办公厅关于实施开发区土地利用综合评价促进节约集约高效用地的意见》（豫改办〔2023〕13号）、《关于印发河南省开发区多层标准厂房规划用地管理办法的通知》（豫自然资发〔2023〕47号）相关文件精神，为进一步优化产业空间资源配置，促进土地节约集约利用、助推**开封市**汴东先进制造业开发区经济和优化营商环境高质量发展，开封市自然资源和规划局顺河回族区分局起草了《开封市汴东先进制造业开发区标准厂房分割及分割转让实施细则（试行）》。

二、起草过程

（一）谋划起草阶段。我们反复研究了《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》和省关于开发区标准厂房建、租、售相结合的市场化运作方式，标准厂房按幢、层、跨、间等固定界限为基本单元进行分割转让和登记，标准厂房投资建设、招商引资、运营管理等工作要求。由市自然资源和规划局组织顺河自然资源和规划分局代表、汴东开发区投资运营单位代表、市自然资源和规划局机关科室和市不动产登记中心对开发区标准厂房分割及分割转让进行会商研判的基础上，赴山东临沂、江苏盐城、湖北荆州进行实地学习交流，探索我区工业地产运作模式，并结合我区实际起草了《开封市汴东先进制造业开发区标准厂房分割及分割转让实施细则（试行）》（征求意见稿），该《实施细则》对标准厂房的概念、自持比例、土地使用权分摊、监督责任等问题进行了细化、明确。

（二）征求意见阶段。开封市自然资源和规划局顺河回族区分局以顺河区政府名义在向相关市直部门征求意见的基础上，在政府门户网站公开征求社会各方面意见。经汇总、研讨相关反馈意见，对合理性建议采纳后修改和完善了《实施细则》；对未采纳意见进行了电话沟通，并达成一致意见。

三、主要内容

《开封市汴东先进制造业开发区标准厂房分割及分割转让实施细则（试行）》共五部分，包括适用范围、条件及要求、办理程序、监管责任和其他事项。主要明确以下内容：

（一）明确适用范围。本《实施细则》仅适用于**开封市**汴东先进制造业开发区内的标准厂房分割及分割转让。定义了标准厂房、分割、分割转让的概念。

（二）明确分割及转让的基本条件及要求。**一是**项目占地规模为50亩及以上，建筑面积5万平方米以上。**二是**投资运营单位自持的标准厂房面积应不低于标准厂房总面积的50%（不包括行政办公及生活服务等配套用房）。**三是**标准厂房需完成首次登记，未改变工业用途，且无抵押、查封等限制情况。**四是**明确分割基本单元不小于500平方米，且符合安全、消防、环保、规划等基本要求。**五是**分割后的标准厂房转让、抵押时，其占用范围内分摊的建设用地使用权一并转让、抵押。标准厂房公共区域和共用设施属项目全体业主共有共用、配套用房项目属投资运营单位所有。**六是**标准厂房分割转让后，不得再次分割。**七是**分割后的标准厂房可以转让，受让方必须是符合入园条件的企业。**八是**对投资运营单位自持的标准厂房满5年后确需转让的，在满足分割转让有关规定条件下，报区政府审核，转让时行政办公、职工宿舍、食堂、车库等配套用房须一并转让。

（三）明确了办理程序。**一是**投资运营单位持材料提出分割或分割转让申请。**二是开封市**汴东先进制造业开发区管理委员会组织相关职能部门对消防、环保、规划等进行联合审查并出具意见。**三是**市级相关部门成立联合审核小组，按本实施细则规定的条件及要求对顺河回族区的审查意见进行审核，并出具审核意见。**四是**依据审核意见、测绘报告等材料申请市不动产登记中心办理变更及转移登记。

（四）明确了监管责任。**一是**投资运营单位要建立入驻企业档案，定期将入驻企业情况报送**开封市**汴东先进制造业开发区管理委员会，并做好产值、税收、研发投入、综合能耗等情况统计工作。同时，要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。**二是开封市**汴东先进制造业开发区管理委员会科学制定企业入园标准，对项目投资强度、亩均税收、安全环保、违约罚则等进行约定，确保分割转让后监管协议明确的各项指标综合实现。对未达到约定条件的已入园企业，及时予以限期整改，对整改后仍未达到验收标准的，按照转让或协议收回建设用地使用权有关规定处理。同时，要强化对投资运营单位的建设、运营和分割及转让等环节进行监管，建立健全监管机制、巡查机制，保障企业安全生产经营。对违反相关规定的企业依法予以处理。

（五）明确了试行期限。试行期2年。

四、意见建议

为破解**开封市**汴东先进制造业开发区工业标准厂房分割及分割转让面临的困难和问题，进一步优化开发区产业空间资源配置、促进土地节约集约利用，急需出台《实施细则》对相关工作进行规范。建议对《开封市汴东先进制造业开发区标准厂房分割及分割转让实施细则（试行）》审定后，由顺河回族区人民政府、市资源规划局、市发改委、市工信局、市住建局、市生态环境局、市应急管理局联合印发。

以上说明，请予审议。