

(以下附錄節錄自中華人民共和國廣東省自然資源廳的網站，全文可參閱
http://nr.gd.gov.cn/gdldr_info/rule/law/gfxwj/content/post_2286477.html)

附錄

广东省自然资源厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅
广东省住房和城乡建设厅 广东省生态环境厅 广东省市场监督管理局

关于印发进一步降低用地成本促进中小企业发展若干政策措施的通知

粤自然资规字〔2019〕8号

各地级以上市自然资源、发展改革、工业和信息化、住房城乡建设、生态环境、市场监管主管部门：

为贯彻落实习近平总书记关于促进中小企业发展系列重要讲话和国务院促进中小企业发展工作领导小组会议精神，按照省促进中小企业（民营经济）发展工作领导小组会议的部署要求，切实解决中小企业用地难用地贵问题，营造中小企业发展的良好营商环境，制定以下政策措施，请各有关部门认真贯彻执行。

一、加强规划计划统筹调控。各地要充分考虑中小企业用地需求，科学划定工业用地控制线，并将其纳入控制性详细规划体系进行审批和管理。各地应全面摸排辖区内的工业用地，对于规划容积率较低的，可按照节约集约用地原则打包修改涉及的控制性详细规划，科学确定工业用地的容积率、绿地率、建筑密度等规划指标，为产业发展转型预留空间。各地根据实际，优先安排年度新增建设用地指标专项用于建设标准厂房保障中小企业发展，支持各地将预留城乡建设用地规模优先保障属于省、市重点项目的中小企业用地需求。中小企业在国家级和省级开发区、产业转移园（产业转移集聚地）建设的高标准厂房和工业大厦，经所在地级以上市政府确认其容积率超过 2.0 并提出申请后，所使用的用地计划指标可由省级自然资源主管部门予以返还。在编制年度国有建设用地供应计划时，市、县自然资源主管部门要及时了解中小企业用地需求情况，将其纳入年度国有建设用地供应计划予以保障。

二、加快工业项目前期审批。优化工业项目备案，将工业项目备案权限下放到市或者县（市、区），企业可到项目属地备案，投资项目备案办理期限不得超过 3 个工作日。具备开工条件的工业项目房屋建筑和市政基础设施工程，在房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证审批阶段并联办理工程质量安全监督手续，需补正材料的，应一次性告知；已在建筑工程施工许可证申报材料中提交的材料，无需再次提交。工程质量安全监督手续办理时限应包含在建筑工程施工许可证审批办理时限内，减少行政审批时限。办理结束后，受理单位将建筑工程施工许可与工程质量安全监督手续审批结果一并发放给建设单位。深化建设项目环评审批改革，优化省、市建设项目环评审批权限，简化环评审批流程，推行环境影响登记表备案制度，减少中小企业办理环评审批的成本。

三、加大工业用地有效供给。各地应安排一定比例的储备土地优先保障中小企业用地需求，在年度土地供应计划中原则上优先安排土地用于支持中小企业建设发展。村镇级工业园土地要优先满足中小企业用地需求。鼓励利用集体建设用地建设标准厂房出租给中小企业。中小企业入驻改造提升后的村镇级工业园区的，各地可结合实际制定租金补贴等政策予以扶持。原有合法用地手续且符合国家产业政策的中小企业工业用地改造涉及搬迁的，经市、县自然资源主管

部门审核并报同级人民政府批准，可以协议出让或租赁方式为其重新安排工业用地，原用地符合“三旧”改造条件的，可交由原权利人自行改造，并按规定补缴地价。

四、创新工业用地出让模式。在中小企业工业用地供应中，积极推行弹性出让、先租后让、租赁等多种土地供应方式，采取弹性年期出让供应工业用地、届满符合要求的，可予以续期。鼓励探索使用“标准地”模式出让国有工业用地，可在完成相关区域评估的基础上，将固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位排放标准、产业项目等指标作为必要条件进行出让。

五、支持拓展用地空间。中小企业工业、仓储用地在符合规划且不改变用途的前提下，通过局部加建扩建、内部改造等方式提高厂房利用效率的，不增缴土地价款；利用地下空间的，其地下建筑面积可不纳入计容建筑面积、不增缴土地价款。鼓励各地建设高标准厂房和工业大厦，容积率在 1.6 以上、二层以上且带工业电梯的高标准厂房和工业大厦，除可进行变更（分割）不动产登记、转移（分割转让）不动产登记外，还可以按幢、层等为基本单元进行不动产首次登记。

六、明确物业产权分割转让登记。允许制造业中小企业的工业物业产权按幢、层等固定界限为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。在符合规划、不改变用途的前提下，在工业用地、仓储用地上对工业厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记和转让。所在地不动产登记机构要开辟绿色通道，加快办理不动产登记；要尽可能通过信息共享方式获取相关部门的审批、证明结果，让申请人“少跑路”，材料“免提交”“少提交”，压缩登记办理时限。

七、进一步降低工业用地出让价格。探索以基准地价、区片地价等为核心的建设用地价格成果体系和更新机制，建立合理的工业用地地价调节机制，进一步降低中小企业工业用地出让价格。属于我省优先发展产业且用地集约的中小企业制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的 70% 执行，但不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和。

八、进一步降低厂房租赁成本。对新升规中小企业租用标准厂房的，各地要优先予以安排并对租金给予一定优惠。各地可依据省关于降低民营企业生产经营成本的要求制定降低中小企业厂房租赁中介服务费用的相关政策。鼓励市、县（市、区）收储整合零散工业厂房资源，增加中小企业厂房供应。

九、规范工业厂房租售市场。各地要加强工业厂房租售市场监管力度，工业厂房要直接销售或租赁给工业或与工业生产相配套的生产性服务业的市场主体。严厉打击恶意炒作、囤积工业厂房扰乱租售市场行为，严禁承租方擅自转租、分租，防止炒作工业厂房，将上述行为的中介公司纳入信用“黑名单”，依法对严重失信行为实施信用联合惩戒。政府和村集体主导的各类工业厂房在招租前应制定招租方案，对转租分租行为进行限制。鼓励各地探索创新产业载体交易和租赁制度，破除对工业用地和厂房各种形式的垄断，抑制哄抬工业地价和租金行为。

十、建立工业用地厂房信息公开机制。鼓励有条件的地市建立租赁厂房监管平台，并实行网上登记备案制度。各地要将工业用地交易信息在自然资源主管部门门户网站上公开，定期发布工业用地价格指数；鼓励有条件的地市建立或利用现有信息公开平台，完善工业厂房供需信息发布机制，公布工业厂房租金指数，定期更新发布本地区工业厂房租金参考价格，合理引导市场预期，确保租售信息公开透明。

本文所述“中小企业”是指在中华人民共和国境内依法设立的，人员规模、经营规模相对较小的企业，包括中型企业、小型企业和微型企业。其中，中小企业划型标准以《中华人民共和国中小企业促进法》以及工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部联合印发的《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）等为依据。

本通知自2019年6月1日起施行，有效期五年。各地可结合实际制定本通知的具体实施办法。

广东省自然资源厅	广东省发展和改革委员会
广东省工业和信息化厅	广东省住房和城乡建设厅
广东省生态环境厅	广东省市场监督管理局

2019年4月23日