

# 赣江新区临空组团管理委员会

赣新临管字〔2019〕54号

## 关于印发《赣江新区临空组团管委会 关于工业地产项目规划建设的管理规定》 的通知

管委会各部门，樵舍、乐化管理处，临空国土分局，临空市场监管局，临空城投集团公司：

《赣江新区临空组团管委会关于工业地产项目规划建设的管理规定》已经管委会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



2019年5月8日

（此件主动公开）



# 赣江新区临空组团管委会 关于工业地产项目规划建设的管理规定

(试 行)

第一条 为进一步规范工业地产项目的规划建设，切实加强监管，根据江西省及赣江新区、南昌市相关管理规定并结合赣江新区临空组团实际，特制定本规定。

## 第一章 总 则

第二条 为确保工业地产项目管理工作的有序、合理，工业地产项目遵循“总量控制、合理布局、错位发展、有序推进及一案一策、一事一议”的原则,以促进园区工业地产持续健康发展。

第三条 工业地产，是指按照相关政策，为推进土地集约节约利用，为中小企业提供发展平台，在临空组团范围内，由符合要求的工业地产开发企业，在依法取得国有出让的工业用地上统一规划建设的工业生产性企业和生产性服务业使用的载体，并达到一定建筑规模要求，用于出售给企业法人单位或企业化管理的自收自支事业单位的通用工业厂房。工业地产项目的土地用途为工业用地。

第四条 工业地产项目审核必须在符合赣江新区土地利用

总体规划、赣江新区临空组团土地利用专项规划、赣江新区城市总体规划和临空组团控制性详细规划、临空组团产业发展规划等基础上，结合临空组团主导和特色产业的功能定位及已有工业地产项目建设现状等因素，形成布局合理、特色鲜明、错位发展、功能互补的工业地产发展格局。

## 第二章 指标条件

第五条 临空组团管委会每年新增工业地产项目总用地面积原则上不超过年度新供工业用地总量的 20%。单个工业地产项目用地面积原则上不少于 50 亩且不高于 150 亩，并须报请赣江新区管委会审核。

第六条 对工业地产项目应加强统筹协调，推进土地、技术、人才、资本等要素资源的集约使用，努力构建工业地产可持续发展的长效机制。在符合赣江新区城市总体规划和临空组团控制性详细规划的前提下，依规确定工业地产项目的容积率、建筑密度和绿地率等控制性指标。

除生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目外，工业地产项目不得建造单层厂房，在符合安全生产和环境保护要求的前提下，多层标准厂房一般不低于三层。

容积率控制区间为 1.5—2.5，建筑密度控制区间为

35%—45%，绿地率控制区间为 10%—25%。对工业地产项目中的小独栋建筑规模进行限制，小独栋建筑的面积必须大于 1000 平方米；大于 1000 平方米且小于 5000 平方米的小独栋建筑不得超过项目地上总建筑面积的 30%。

在规划设计时应明确园区服务办公、生活配套设施用地(仅用于本项目内企业的配套和服务)不超过项目总用地面积的 7%，配套设施的建筑面积不超过地上总建筑面积的 15%。配套建筑设施必须全部自持。配套建筑按现行政策规定建设，企业生产经营场所不得与员工宿舍、配套职工食堂混同，工业地产开发企业应为入驻企业建设专门的公共食堂、倒班宿舍楼等。

第七条 对经批准的工业地产项目，在符合控规要求的前提下，工业地产项目用地的挂牌起始价需以土地评估公司的评估结果为依据核算，并报请临空组团管委会予以确认。拍卖起始价应高于自用工业项目的土地价格，且不得低于区域内同地段工业用地基准地价。国土部门编制的工业地产项目出让方案经临空组团管委会批准后，采取招拍挂方式公开出让。

第八条 工业地产项目原则上必须自持地上总建筑面积的 30%以上；若引进了引爆性产业项目或项目对园区经济做出重大贡献，可以一事一议，适当降低自持比例，最低不得低于 20%。自持建筑只能自用、自营或出租，不得办理分割转让。

第九条 为给生产型企业预留充分发展空间，在工业地产项

目方案审查时必须明确：用于工业企业生产型用房原则上应不低于总建筑面积的 50%，并严格规划功能分区，每个分区必须符合交通、消防、人防等技术规范要求。应建防空地下室建筑面积小于 1000 平方米的工业地产项目，项目建设单位可申请防空地下室易地建设，经人防部门审批后须缴纳防空地下室易地建设费。

第十条 工业地产项目的停车位需根据产业定位和企业实际需求配置，并考虑未来发展状况预留。工业用地内每栋厂房或每单元（排屋式厂房）应至少设置一个装卸车位，不得占用内部环通道路。

### 第三章 准入及报建

第十一条 工业地产项目的开发鼓励以管委会自主开发为主体，可投资多元化。对园区国有独资平台公司自主开发的工业地产项目，自持比例可适当放开，具体比例由临空组团管委会研究确定。

工业地产项目的开发主体为其他企业的，原则上企业应当具备较强的经济实力及行业影响力，有园区开发或工业地产开发的成功经验，并依法办理工商税务登记。

第十二条 工业地产项目开发建设过程中不得擅自改变土地用途和业态。自然资源、房屋登记主管部门在办理入驻企业相关登记手续前应征询临空组团管委会意见。

第十三条 签订工业地产项目投资协议书后,开发建设单位参照经营性房地产项目到规划、建设、产业、环保、消防、人防等部门依法办理报建审批手续。原则上一年内项目必须开工建设,项目建设周期一般不得超过三年,相关部门需加强监督管理。对于分期建设的,其开工、竣工时间应符合《国有建设用地使用权出让合同》的相关规定。

#### 第四章 销售及租赁

第十四条 工业地产预售前,项目建设单位须到南昌市或赣江新区住房保障和房产管理局申请办理预售许可证。工业地产项目在规划设计时,项目建设单位须对项目自持房屋的栋号和面积予以明确,经赣江新区临空组团管委会确认后,方可申请办理预售许可相关手续。自持建筑不可售。

第十五条 应坚持工业地产姓“工”的原则。为避免对商业地产健康发展产生冲击,工业地产项目用房的购买人及租赁人必须为工业企业、生产型服务企业法人,不得向个人租售。临空组团管委会和住房城乡建设部门应对销售价格依据相关规定进行监控,避免畸高价格对赣江新区及南昌市地产价格水平产生不良影响。

第十六条 工业地产项目按栋核发《商品房预售许可证》,

以栋或自然层为最小单位销售。以栋销售的，建筑面积不得少于1000平方米；以自然层销售的，建筑面积不得少于500平方米。申请办理预售许可时须遵照赣江新区或南昌市对工业地产预售许可、房屋登记的相关管理规定。

第十七条 积极引导入驻企业在办理不动产证前，将企业的工商、税务关系落入临空组团。工业地产开发建设单位协助购房企业凭营业执照到相关管理部门办理产权登记手续。

第十八条 出售或转让工业地产的买受人或受让人应为符合工业园区准入条件的企业。报请临空组团管委会审核同意后可，交易双方可申请工业地产所有权转移登记。

第十九条 入驻企业首次购房后，原则上5年内不得转让，5年后进行二次交易的对象也必须为工业企业、生产型服务企业法人。购房不足5年，但因企业发展壮大或公司注销需进行转让的，由园区国有独资平台公司以成本价优先回购，经临空组团管委会同意后，方可到相关管理部门办理不动产变更手续。

## 第五章 其他

第二十条 工业地产项目开发建设单位必须按照批准的设计方案组织实施开发地块的各项基础设施和公用配套设施建设。

第二十一条 工业地产开发建设单位应明确项目招商、企业



服务和物业管理服务的方案，并经临空组团管委会审定，为入驻企业提供创业辅导、人才引进、科技创新、政策对接、法律咨询、市场开拓等公共服务平台。工业地产开发建设单位要保障水、电、气等生产生活要素供给，对工业厂房内公共管网、设施设备等进行维修保养。

第二十二条 工业地产项目入驻企业须经临空组团管委会审核后再办理租售手续，企业的产业类型原则上基本符合该工业地产项目可研报告的产业类型。

第二十三条 工业地产厂房严禁改变使用性质，擅自改变使用性质的工业地产项目由临空组团管委会负责督促整改直至依法查处。

第二十四条 各相关部门根据法定职能依法对工业地产项目及入驻企业开展巡查与监管。要切实落实工业地产项目的监管主体责任，监督开发单位履约情况，定期巡查项目是否按时开竣工、是否达到项目协议书中约定的指标条件、建设要求和租售范围等；定期审核企业运行指标，监督核查土地利用状况，督促已批未建或未建成的工业地产项目加快建设进程；定期对不符合环保、安全等规定的企业进行督促整改及清理。

第二十五条 本规定自发布之日起试行，试行期一年，最终解释权归赣江新区临空组团管委会。

