

龙岩市永定区人民政府办公室文件

永政办规〔2022〕9号

龙岩市永定区人民政府办公室关于 印发永定区商品厂房开发经营管理办法的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），区直各单位：

经区政府常务会议研究同意，现将《永定区商品厂房开发经营管理办法》印发给你们，请遵照执行。

龙岩市永定区人民政府办公室

2022年7月7日



永定区商品厂房开发经营管理办法

第一条 为了充分利用存量土地，提高土地的投入产出率，鼓励多层商品厂房的开发，建立规范的商品厂房开发、建设和销售的监管制度，根据《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令77号）《福建省人民政府办公室关于印发〈福建省工业用地招标采购挂牌出让实施办法〉的通知》（闽政办〔2007〕127号）《福建省人民政府关于促进工业项目节约集约用地八条措施的通知》（闽政文〔2013〕246号）等有关规定，参照《龙岩市人民政府关于印发龙岩中心城区工业地产分割及销售管理办法（试行）的通知》（龙政综〔2019〕122号），结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的商品厂房开发经营，是指房地产开发企业在永定区区域内以出让方式取得的国有土地上进行配套商品厂房的基础设施建设、开发商品厂房，并转让商品厂房开发项目或者销售、出租商品厂房的经营行为。

第三条 组建商品厂房开发企业必须经建设部门批准，并按规定申请办理开发资质证书、工商和税务登记。

第四条 组建外商投资的商品厂房开发企业，必须在取得开发项目并经批准设立后，按规定申请领取开发资质证书，凭有关批准文件到市场监管、税务、外汇、金融等部门办理登记。参照房地产开发企业资质等级标准，外商投资的商品厂房开发企业除

了根据其经营项目的规模，应具备相应的自有流动资金和工程技术、经济管理人员外，还应当依照有关外商投资企业的法律、法规规定，办理有关审批手续。

第五条 根据本办法利用已出让并享受永定区工业园区地价优惠政策的投资项目用地进行商品厂房开发经营的，应由具备商品厂房开发资质的企业进行开发。涉及土地使用权转让的，应依法依规办理转让手续。从原颁发国有土地使用权证（或不动产权证）之日起 5 年内转让的，按照原土地出让合同的有关约定和永定区工业园区开发的相关规定，办理补交享受优惠政策款项的手续，未按规定办理补交享受优惠政策款项手续的项目用地不得用于商品厂房开发经营。在符合原有合同约定的土地用途、投资总额、投资强度、相关经济技术指标的前提下，未享受集约工业园区地价优惠政策和出让合同没有相关约定的工业用地可以申请办理商品厂房开发手续。

第六条 新设立的商品厂房开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，到房地产行政主管部门申请资质备案。

第七条 已取得房地产开发资质等级证书的商品厂房开发企业的资质管理依据《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令 77 号）福建省《房地产开发企业资质管理规定》实施细则（闽建法〔2000〕70 号）等相关规定办理。

第八条 商品厂房开发企业从事开发建设应严格执行商品房开发项目立项、报规、报建行政审批程序和“一书两证”的规

划管理，并到发改、生态环境、自然资源、住建等部门依法办理相关手续后，方能进行开发建设。开发建设过程中必须接受相关职能部门的监管。

第九条 新增的商品厂房开发用地必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

第十条 划拨国有工业用地进入商品厂房开发市场的应向龙岩市永定区自然资源管理部门申请。区自然资源管理部门对申请事项进行审核，符合规划及其他相关条件的，报永定区人民政府批准。准予改作商品厂房开发的，土地使用者应当依照法定程序办理土地划拨转出让手续，缴纳土地使用出让金等费用。

第十一条 商品厂房开发企业对地块的开发建设应当严格按照《国有建设用地使用权出让合同》的约定执行。经依法依规批准改变原出让合同约定的规划指标进行开发建设，应与原出让方签订合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金，办理变更登记。

第十二条 商品厂房开发企业销售商品厂房应当办理商品厂房预售许可或商品厂房现售备案。商品厂房预售应当符合下列条件：

- （一）全部土地使用权出让金付清，取得不动产权证书；
- （二）取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和工程施工许可证；
- （三）按提供预售的商品厂房计算，投入开发建设的资金达

到工程建设总投资的 25%以上，工程形象进度达到总工程量的五分之一以上；

(四)开发建设企业须具备与开发规模相适应的房地产开发资质。

第十三条 申请商品厂房预售许可或现售备案，参照普通商品房办理流程及相关规定办理。

第十四条 销售商品厂房时，买卖双方须订立《商品房买卖合同（预售）》，开发企业应当自签约之日起 30 日内，向房地产主管部门办理商品房买卖合同备案手续。工业园区范围内商品厂房办理销售合同登记备案需提交以下资料：

- (一) 经园区管委会审核确认的企业法人单位买受名单；
- (二) 经当地市场监管局审核的《商品房买卖合同（预售）》；
- (三) 买受人身份证明文件；
- (四) 资金缴款凭证；
- (五) 涉及境外销售的，需提供龙岩市国安局备案证明材料；
- (六) 按规定需要提供的其他资料。

第十五条 商品厂房预售款监管参照《福建省建设厅关于印发〈商品房预售管理暂行办法〉的通知》（闽建房函〔2005〕88号）《龙岩市永定区商品房预售资金监督管理实施细则（试行）的通知》（永建〔2017〕139号）《龙岩市永定区商品房预售资金监督管理实施细则（试行）的补充通知》（永建房〔2018〕35号）的有关规定执行。

第十六条 商品厂房开发企业必须按照批准的详细规划与开发地块的各项基础设施和公用设施的配套建设同步，并按已批的规划指标建设。建成的商品厂房应按规定组织竣工综合验收，竣工综合验收不通过的，不予办理产权登记。

第十七条 商品厂房开发企业在厂房取得建设工程竣工验收备案证明文件后 30 日内，应向房地产主管部门申请房产测绘成果审核再向永定区不动产登记中心申请所有权首次登记。

第十八条 申请商品厂房确权登记应提交下列资料：

- (一) 申请书原件；
- (二) 《不动产权证》（或国有土地使用权证）或国有建设用地使用权出让合同、交地确认书和出让宗地界址图及出让金发票、涉税证明；
- (三) 《商品房预售许可证》（或《商品房现售备案证明书》）；
- (四) 《建设工程竣工规划条件核实意见书》；
- (五) 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》、房屋建筑工程竣工验收报告；
- (六) 《建筑工程竣工测量报告》；
- (七) 建设用地规划许可证及附图、建设工程规划许可证及附图（总平面图）；
- (八) 国有建设用地使用权分户登记明细表；
- (九) 权籍成果资料：勘测定界报告、宗地图（各幢建筑物垂直投影坐标）、不动产权籍调查表、房产分户图、房产测绘成

果图册、面积差异说明、竣工图纸(需加盖相关审批单位公章);

(十)《企业(法人)营业执照》(新年检)副本复印件;
法人代表身份证明、委托书及受托人身份证复印件;

(十一)所登记商品厂房的门牌号码证明;

(十二)法律、法规规定应提交的其他资料。

第十九条 商品厂房出售对象仅限于入驻商品厂房项目的工业企业、生产服务企业法人(以下简称“入驻企业”),不得向个人出售,也不得向未入驻商品厂房项目的工业企业、生产性服务企业以外的对象出售。商品厂房开发企业出售厂房时,可按《国有建设用地使用权出让合同》及相应备案的《商品房买卖合同(预售)》约定按栋、按层(单元)分割转让登记。采用分层分割转让登记时,第一层生产性用房产权根据招商需求进行分割,分割单元必须符合消防、环保、安全、不动产登记等规范要求且最小分割单元(在公共部位明确、满足房屋独立使用条件下)不得小于500平方米;第二层及以上生产性用房应按层分割。买卖双方应签订《商品房买卖合同(预售)》,并经房地产行政主管部门办理合同备案后,到不动产登记部门办理商品厂房不动产转移登记。办理商品厂房不动产转移登记应提交以下资料:

(一)不动产登记申请表;

(二)买卖合同原件及商品房买卖合同备案表原件;

(三)申请人身份证明文件;

(四)涉税证明原件;

(五) 不动产权登记证明书原件;

(六) 法律、法规规定应提交的其他资料。

第二十条 商品厂房应严格按国有建设用地使用权出让合同约定土地使用条件和建设工程规划许可的内容及附图、附件进行开发、建设和使用,不得擅自改变。

第二十一条 商品厂房开发中的生产服务设施用地面积不得超过项目总用地面积 7%, 入驻企业必须在购得生产性用房后才能申购工业用地上的非生产性用房, 购买非生产性用房建设面积不得超过购买生产性用房总建筑面积的 20%, 已购买的非生产性用房不能再单独分割、转让、抵押。原工业用地用途不得改变。非生产性用房可分割转让最小单元(在公共部位明确、满足房屋独立使用条件下)的界限以办理工程规划许可施工图标注为准。

商品厂房可参照《民法典》《福建省物业管理条例》等有关法律法规进行物业管理。商品厂房开发企业应加强物业管理, 设立相应的物业管理机构, 确保区域内企业生产生活安全有序。物业管理正常开展后, 方可收取物业管理费, 物业管理费按市场调节价, 由业主和物业服务企业协调约定的标准收取。商品厂房首期公共专项维修基金参照住宅专项维修基金管理办法等相关规定进行管理, 由园区管委会设立专户收取, 具体办法由园区管委会研究制定。

开发企业销售商品厂房时, 应与购买方在网签备案合同中明确各自在厂区管理上的权利和义务。

第二十二条 商品厂房开发企业以租赁方式经营的，必须与承租方到区房地产行政主管部门办理租赁登记备案。租赁登记备案需提交以下资料：

- （一）房屋租赁备案申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）房屋所有权证（含共有的权证）；
- （四）房屋租赁合同（协议）；
- （五）国有土地使用证或不动产权证（含共有的权证）；
- （六）区房地产主管部门规定的其他资料。

第二十三条 商品厂房开发企业转让在建厂房或国有建设用地使用权证，依照国家土地和房地产交易有关规定办理。

第二十四条 任何单位和个人不得涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书。企业遗失资质证书，必须在新闻媒体上声明作废后，方可补领。

第二十五条 未经批准预售或现售备案的商品厂房，不予办理不动产权登记。

第二十六条 商品厂房开发企业必须取得建设工程竣工验收备案证明文件，商品厂房才能交付使用。

第二十七条 在不违反地块规划设计条件及消防等相关规范、规定的情况下，单宗商品厂房项目可统一规划、设计、验收。不同商品厂房项目之间指标不允许统筹。

第二十八条 入驻企业由园区管委会根据产业要求和入驻

标准出具项目确认书后，向商品厂房开发企业购买生产性用房和非生产性用房，并按照经区自然资源局竣工规划条件核实的内容分割单元，办理不动产权证。

第二十九条 商品厂房开发企业或入驻企业不得违反区自然资源局竣工规划条件核实的内容进行分割转让。对分割转让的，不动产登记部门不予办理不动产权证等产权过户手续。

第三十条 入驻企业购得的生产性用房及非生产性用房原则上 5 年内不得转让或出租，如因企业发展壮大需要外迁或经营不善等其他原因确需转让或出租的，必须经当地政府或园区管委会同意。入驻企业需转让的生产性用房及非生产性用房由商品厂房开发企业优先回购，再向符合条件的其他入驻企业出售或者出租；如商品厂房开发企业放弃回购，则由入驻企业直接向符合条件的其他入驻企业转让。

如企业需要转让非生产性用房的，只允许向该商品厂房项目开发范围内已取得生产性厂房的入驻企业转让，且受让方接受转让后其所有非生产性用房总建筑面积不得超过其所有的生产性用房总建筑面积的 20%。

第三十一条 商品房产权分割及不动产权证办理方面由区自然资源局具体解释，商品厂房销售管理方面由区住建局具体解释。

第三十二条 本办法自印发之日起实施，有效期三年。

抄送：区委办公室、区人大常委会办公室、区政协办公室、区纪委监委办公室。

龙岩市永定区人民政府办公室

2022年7月7日印发
