

重庆市江津区人民政府办公室 关于加强江津区标准厂房规划建设 管理的指导意见

江津府办发〔2023〕8号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为做好新时期标准厂房规划建设和运营管理工作，加快构建江津区标准厂房规划建设管理新发展格局，不断提升江津区工业经济高质量发展水平。根据《重庆市人民政府关于加快推进全市产业园区高质量发展的意见》（渝府发〔2021〕29号）、《重庆市经济和信息化委员会关于推进工业园区特色发展的指导意见》（渝经信园区〔2021〕13号）、《重庆市经济和信息化委员会关于做好标准厂房项目行政确认下放有关工作的函》（渝经信函〔2020〕356号）、《重庆市经济和信息化委员会关于加强中小企业集聚区规划建设的通知》（渝经信规范〔2021〕5号）等要求，经区政府第26次常务会议审议通过，制定本意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持政府引导与市场主导相结合、服务产业与集中集约相结合、科学规划与有序推进相结合，聚焦签约项目落地和产业发展需求，统筹存量厂房盘活改造和新增厂房建设，提升配套设施保障、招商入驻运

营水平，着力引导标准厂房规模化建设和项目加速集中落地，促进产业集聚集群发展，为工业经济高质量发展提供有力支撑。

二、建设要求

本意见所称标准厂房，是指在江津工业园区(含江津综保区)和中小企业集聚区规划建设范围内，以集约用地的形式，由符合要求的开发业主统一规划建设、产业定位明晰、以分零租售为主要目的，达到一定建筑规模的通用工业厂房，具有通用、配套、集约的特征。

(一) 工作目标。

严格控制总量，积极盘活存量。2023—2025年，全区新建标准厂房总量控制在50万平方米以内，项目用地控制在1000亩以内，项目个数控制在5个以内。盘活和改造现有标准厂房50万平方米以上。

(二) 主要任务。

1. 围绕项目落地需求建设定制化标准厂房。聚焦谋划项目、签约项目等落地需求，推动厂房建设与项目、企业、生产线精准对接，有针对性地建设特色标准厂房。围绕重大项目落地、龙头企业入驻、产业延链补链等配套建设定制化标准厂房，支持链主企业利用闲置用地和厂房建设标准厂房，吸引产业链关联企业集聚。

2. 围绕主导产业新建标准厂房。立足各地主导产业定位，合理确定标准厂房总体布局、规模和结构，严格执行建筑设计防

火等相关行业标准规定和绿色工业建筑要求，提倡采用“低成本开发+高质量建设+准成本提供”模式建设符合产业需求的优质厂房。

3. 盘活改造一批存量低效厂房。大力开展工业企业高质量发展分级评价结果运用，全面推进闲置、低效厂房改造，广泛采用置换、租赁、依法收回等多种方式，稳妥有序、分类推进低效厂房盘活利用，纠正擅自改变工业用途的行为。在确保安全、环保和产业政策的前提下，支持符合条件的闲置厂房在原有建设用地上按照标准厂房相关要求，进行厂房加层改造，提高集约化用地率。

（三）项目要求。

1. 单个项目开发建设的建筑面积宜不少于 5 万平方米（以规划自然资源部门确定的计容面积为准）。除有特殊需求的专业厂房采用单层结构外，鼓励建设三层以上，建筑高度不超过 40 米，容积率控制在 1.2—2.0 之间、建筑密度不低于 40%。

2. 标准厂房项目用地属工业用地，不得擅自改变用地性质；标准厂房建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建筑造型应经济实用，外立面应简洁、明快，不得过度装饰。

3. 标准厂房建设过程中，严格执行规划和自然资源管理部门对标准厂房建设的各项规范和要求。不得将标准厂房配套用房新建或改建为成套住房、宾馆、酒店等非为生产服务的配套设施、不得擅自扩大配套用地面积和配套建筑面积。新建标准厂房项目

的生产性配套设施(工业项目配套设施指直接为工业生产服务的办公、会议、食堂和职工宿舍等行政办公和生活服务设施)用地面积不超过总用地面积的 7%，建筑面积一般不宜超过总建筑面积的 20%，确需突破的须经市规划自然资源局审核同意。

4. 项目业主单位要积极完善标准厂房区域内道路、电力、燃气、通信、给排水及污水处理等功能配套，为入驻企业和项目提供必要的保障，积极做好项目建设运营服务。

5. 鼓励标准厂房投资建设主体提升建设运营水平，加快建设完善社会化的中小企业公共服务体系，配套完善文化、教育、卫生、休闲、娱乐等功能，打造一批生产集约、生活宜居的中小企业生态家园。支持有条件的园区立足主导产业发展，探索采取市场化方式，引进发展技术研发、工业设计、检验检测、成果中试、展销推广、物流配送等专业服务，完善园区公共服务平台功能，为入驻企业提供全生命周期服务。

(四) 建设主体。

按照运营管理有主体、产业定位有特色、招商引资有资源、企业服务有平台的要求，鼓励采用国有、民营和混合所有制方式统筹推进标准厂房。鼓励专业化的产业资本积极参与标准厂房建设。支持园区以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式，与社会资本共同投资建设标准厂房以及污水集中处理、集中表面处理、集中供气供热等园区配套设施项目。允许各工业园和中小企业集聚区在满足条件的前提下通过产业资本投资、创新机构孵

化、龙头企业领建的方式建设标准厂房，就近打造配套加工区。

三、认定程序

区经济信息委为江津区标准厂房行政确认主管单位，会同江津区规划自然资源局、区住房城乡建委、区财政局等部门对项目建设方案执行情况、项目建设施工管理、人防设施、综合成本等内容开展审查，共同开展标准厂房行政确认工作。标准厂房项目行政确认分为初步确认和正式确认。

（一）初步确认流程。在项目立项后、开工建设前，由项目开发业主向项目所在地园区、中小企业集聚区管理单位提出初步确认申请，报送一式两套申报资料。项目所在地园区管理单位在5个工作日内完成对项目是否纳入专项规划、是否满足园区产业定位和产业准入要求、基本条件满足情况和申报材料的真实性开展审查。对符合申报要求的项目，由项目所在地园区管理单位向区经济信息委行文并附《江津区标准厂房初步确认审查意见表》，提出初步确认申请，报送申报资料一套。区经济信息委收到项目所在地园区管理单位初步确认申请和申报资料后，采取查阅资料、实地查看或征求相关单位意见等方式，在5个工作日内完成审核批复。对不符合要求的项目出具标准厂房项目初步确认审查意见；对符合要求或整改后符合要求的项目出具同意初步确认的意见。

（二）正式确认流程。建筑面积小于10万平方米的一次性完成正式确认，建筑面积大于10万平方米的，可分期分批进行

正式确认，每批次确认建筑面积原则上不得少于 5 万平方米。

经初步确认的项目，项目业主需严格按照国有建设用地出让合同约定的开竣工时间推进项目建设进度。项目竣工验收后三个月内，由项目业主单位向项目所在地园区管理单位提出正式确认申请，报送一式两套申报资料。项目业主单位确因特殊原因无法及时申请办理正式确认的，应及时向区经济信息委备案，否则将不予正式确认。

正式确认按以下步骤开展：

——初步审查。项目所在地园区管理单位对项目业主单位提出的申请和申报资料中项目初步确认相关要求执行情况、基本条件满足情况和申报材料的真实性在 5 个工作日内完成初步审查。对符合申报基本条件要求的项目，由项目所在地园区管理单位向区经济信息委行文并附《江津区标准厂房项目正式确认初步审查意见表》提出正式确认申请，报送申报资料一套。

区经济信息委对项目所在地园区管理单位报送的申报资料进行审核，并组织江津区规划自然资源局进行实地核实，对不符合要求的，退回项目所在地园区管理单位进行整改完善。

——联合审查。对符合要求或整改后符合要求的，由区经济信息委组织江津区规划自然资源局、区住房城乡建设委、区财政局等部门对项目进行联合审查，出具联合审查意见。

——批复确认。对通过联合审查且符合正式确认要求的项目，由区经济信息委在 10 个工作日内完成审查批复，并向项目

所在地园区管理单位发放《标准厂房建设项目正式确认书》。

四、政策保障

（一）各工业园发展中心应按照不低于 10%的比例制定标准厂房建设规划，优先利用工业用地“三清”工作和工业企业高质量发展分级评价工作清理出的企业闲置（低效）用地保障标准厂房项目建设。强化土地收储，全面推行“标准地+承诺制”改革，鼓励标准厂房项目用地采用长期租赁、租让结合、先租后让、弹性出让等方式。以先租后让方式供应的工业用地，租赁期满达到合同约定条件的，在同等条件下原租赁企业优先受让。在不改变用地主体的前提下，工业企业利用原有存量厂房和土地兴办生产性服务业或创新创业载体的，在 5 年内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。

（二）在经国家或市政府批准的工业园区、中小企业集聚区规划建设范围内的标准厂房项目，新出让标准厂房用地的出让底价可按市场评估价的 70%确定。

（三）经正式确认的标准厂房项目，可享受以下扶持政策：

1. 用于建设标准厂房的工业用地出让金，在扣除国家和市级按规定计提的规费后，区级留成部分优先安排用于工业园区（中小企业集聚区）基础设施建设。

2. 标准厂房项目相关税收政策参照普通工业项目执行。项目建设业主销售房产，土地增值税按 2%预征，预征时点延至房产竣工并办理过户手续环节，待项目整体达到可清算条件时清算

土地增值税应纳税额。标准厂房公共服务平台建设和运营企业符合西部大开发税收优惠条件，可减按 15% 税率缴纳企业所得税。对入驻标准厂房年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

3. 生产性用房及配套用房(仓储、检验检测、自用车库等)，免缴防空地下室易地建设费。对符合城市规划和不改变用途的存量工业用地，经批准在原用地范围内进行技术改造、建设多层厂房、实施厂房改造加层或开发利用地下空间而提高容积率的，不再增收土地价款。

4. 入驻经确认的标准厂房且主营业务符合国家发展改革委《产业结构调整指导目录》《西部地区鼓励类产业目录》的项目，应缴纳的所得税按 15% 优惠税率执行。

5. 本意见中未列明，国家、市、区为鼓励集约化用地对标准厂房规划建设和管理运营设置的其他奖励扶持政策。

五、日常监管

（一）加强存量标准厂房规范化管理。

1. 存量标准厂房项目参照本意见管理，本意见印发以前未经确认的存量标准厂房项目，符合确认条件的，应及时按照本意见明确的程序完成正式确认。

2. 项目所在地园区管理单位和项目业主要合力加大闲置标准厂房招商引资力度，切实盘活闲置厂房。对空置率超过 20%

的项目业主，项目所在地园区管理单位要严格把关，引导项目业主优先盘活存量、暂停新增标准厂房项目建设和继续扩大标准厂房建设规模。

3. 标准厂房项目业主单位要履行好主体责任，负责做好标准厂房项目和入驻企业的安全、环保管理。项目所在地园区管理单位要履行好属地责任，负责加强对标准厂房项目安全、环保等工作的日常监督管理。区经济信息委要履行好行业指导责任，加强对已进行行政确认标准厂房项目的安全、环保工作指导。

标准厂房建设过程中的安全、环保监管责任按照在建项目有关规定进行管理。

（二）建设管理。

1. 各园区管理单位具体负责标准厂房项目建设和使用的日常监管，发现违反标准厂房规划建设规范行为的，应按协议及时制止并责令开发业主或入驻企业予以纠正，对不及时纠正的，终止优惠政策，收回政策性补助；对违法违规的，移交有权单位严肃处理。

2. 标准厂房项目建设用地未按协议约定开发建设，经规划自然资源管理部门依法认定为闲置用地的，由规划自然资源管理部门按《闲置土地处置办法》依法处理。

（三）租售管理。

1. 经正式确认后的标准厂房项目，生产用房可按单层最小分隔单元的使用面积不小于 300 平方米分割转让，定向租售给符

合产业定位的工业企业或生产性服务业企业，但不能改变功能和土地用途。对整体转让的，转让土地用途按原出让合同约定用途确定。配套建设的行政办公及生活服务设施占用的建设用地不得单独分割转让。

2. 标准厂房的租售对象已为依法登记注册、具有独立法人资格、依法纳税、合法经营、具有良好信用记录且符合标准厂房产业定位的工业企业和科技研发、工业设计、检验检测认证、工业互联网等生产性服务业企业。

3. 标准厂房正式租售或二次转让前，各园区管理单位应对照招商引资协议进行审核。

本意见自印发之日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。国家、市新出台标准厂房政策的，遵照执行。

- 附件：1. 江津区标准厂房初步确认审查意见表
2. 江津区标准厂房正式确认初步审查表
3. 江津区标准厂房正式确认联合审查表

重庆市江津区人民政府办公室

2023 年 1 月 18 日

（此件公开发布）

附件：1

江津区标准厂房初步确认审查意见表

项目名称				
业主单位				
建设单位				
资料清单		审查情况		
序号	名称	是否按要求提供	是否查验原件	备注
1	申报材料真实性承诺			
2	开发业主营业执照			
3	房地产开发资质证书			
4	土地出让合同			
5	项目备案证或立项批复			
6	项目建设用地规划许可证			
7	项目工程规划许可证			
其他审查情况		审查情况		备注
1	是否纳入专项规划			
2	是否满足园区产业定位和产业准入要求			
3	项目是否满足基本条件			
审查结论： 经我单位初步审查，该标准厂房项目（符合/不符合）初步确认条件，同意提交初步确认。 审查单位（盖章） 年 月 日				

注：本表一式三份，申请单位、属地管理单位、主管单位各存档一份。

附件 2

江津区标准厂房正式确认初步审查表

项目名称					
业主单位					
建设单位					
立项文号		立项时间		建设周期	
动工时间		完工时间		竣工验收备案情况	
资料清单		审查情况			
序号	名称	是否提供	是否查验原件	是否通过审查	
1	申报材料真实性及遵守销售限价和不改变用地性质承诺				
2	初步确认意见				
3	开发业主营业执照				
4	房地产开发资质证书				
5	土地出让合同				
6	项目备案证或立项批复				
7	项目建设用地规划许可证				
8	工程规划许可证				
9	建设工程施工许可证				
10	建设项目环保、消防、人防、竣工备案等资料				
11	乙级及以上工程造价咨询公司出具的综合成本审核报告				
其他		审查情况		备注	
1	初步确认相关要求执行情况				
2	基本条件满足情况				
初审结论： 经我单位初步审查，该标准厂房项目（符合/不符合）正式确认条件，同意提交联合审查。 审查单位（盖章） 年 月 日					

备注：本表一式三份，申请单位、属地管理单位、主管单位各存档一份。

附件 3

江津区标准厂房正式确认联合审查表

项目名称					
业主单位					
建设单位					
立项文号		立项时间		建设周期	
动工时间		完工时间		竣工验收备案情况	
江津区规划自然资源局意见： (盖章) 年 月 日			区住房城乡建设委意见： (盖章) 年 月 日		
区财政局意见： (盖章) 年 月 日			区经济信息委意见： (盖章) 年 月 日		
审查结论	经联合审查，本项目（符合/不符合）江津区标准厂房正式确认有关条件，（同意/不同意）对该标准厂房项目正式确认。 重庆市江津区经济和信息化委员会 年 月 日				

备注：本表一式三份，申请单位、属地管理单位、主管单位各存档一份。