

# 重庆市江津区人民政府办公室 关于印发《重庆市江津区标准厂房 管理办法实施细则（试行）》的通知

江津府办发〔2025〕57号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市江津区标准厂房管理办法实施细则（试行）》已经区政府第92次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市江津区人民政府办公室

2025年12月17日

（此件公开发布）

# 重庆市江津区标准厂房管理办法 实施细则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范全区标准厂房建设行为和市场秩序，提升产业园区设施和服务标准化水平，促进中小企业集聚集群发展，推动土地集约节约利用，提高园区亩均效益，根据《重庆市经济和信息化委员会关于印发〈重庆市标准厂房管理办法（试行）〉的通知》（渝经信规范〔2025〕4号）要求，制定本实施细则。

**第二条** 本细则所称标准厂房，是指在园区规划建设范围内，具备以下条件的通用工业厂房。

（一）单个项目开发建设的计容面积原则上不低于1万平方米。

（二）生产性用房自然层数原则上不少于2层，从严控制单层厂房。

（三）建筑风貌应体现工业建筑特征，建筑造型应经济适用，外立面应简洁明快，不过度装饰，区别于商业、商务、住宅等非工业建筑。

（四）项目用地范围内无成套住宅、专家楼、宾馆、招待所

和培训中心等非生产性配套设施。

**第三条** 江津工业园区、江津综保区标准厂房管理职责、建设管理、运营管理执行本细则。

## **第二章 职责分工**

**第四条** 区级相关部门、园区管理单位按照职能职责和管辖区域做好标准厂房项目管理工作。

（一）区经济信息委统筹指导全区标准厂房综合服务工作，负责指导江津工业园区管委会、江津综保区管委会做好标准厂房综合服务和招引企业、培育产业等工作。

（二）区发展改革委负责做好新建标准厂房项目投资备案工作。

（三）江津区规划自然资源局负责做好标准厂房土地出让、规划许可、竣工规划核实、不动产登记等工作。

（四）区住房城乡建委负责做好标准厂房项目施工许可审批、消防验收（备案）；指导属地园区做好在建项目施工安全、指导监督项目运营单位做好物业管理服务等工作。

（五）区生态环境局负责指导涉及环境敏感区标准厂房项目做好环境影响评价等工作，指导属地园区管理单位落实相关环境保护监督管理工作。



(六)区应急管理局负责指导园区管理单位做好入驻标准厂房工贸企业安全生产监督管理工作。

(七)江津工业园区管委会、江津综保区管委会负责加强标准厂房项目建设环节管理,指导督促标准厂房土地使用权人集约节约利用土地、项目开发业主严格按照《重庆市工业用地规划导则(修订)》中明确的标准厂房项目相关指标规范开发,并加强项目建设过程管理、运营机构规范管理。负责对利用产业园区内符合详细规划且未出让工业用地,以及利用产业园区内已出让普通工业用地建设标准厂房开展可行性、必要性等分析,提出建设标准厂房项目初步意见,报区政府审定。负责指导各工业园发展中心、有关镇街做好标准厂房规划建设和运营管理、综合服务和招引企业、培育产业、安全生产、环境保护等工作。

(八)有关区级部门按照职能职责指导本行业领域入驻标准厂房的生产性服务业企业落实好安全、环保主体责任。

### 第三章 建设管理

**第五条** 严格控制新建标准厂房,积极盘活存量。综合运用依约整改、合作经营、引导转让、对外租赁、协商回购、司法处置、无偿收回等多种方式推进闲置标准厂房盘活利用。纠正擅自改变工业用途的行为。



**第六条** 标准厂房用地按“标准地”供应，项目规划用地性质为“M-工业用地”，招商引资协议中应明确为建设标准厂房，土地出让合同中需明确土地出让用途为“M-工业用地（标准厂房）”。

**第七条** 标准厂房建设主要采取政府主导、产业运营、企业自建、企业联合建设等模式。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。项目建设单位应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。

**第八条** 项目开发业主应为具备房地产开发资质的独立法人企业或具备独立法人资格的政府平台公司。

在符合法律法规的前提下，允许具备上述资质要求的企业与其他企业参照房地产项目进行标准厂房项目联合开发。

标准厂房项目建设应依法依规办理相关建设施工手续，严格按照审批红线和审定的设计方案开展建设，未按规定违规开展建设的，由相关部门依法严肃处理。

**第九条** 拟实施的标准厂房项目，土地使用权人、项目开发业主（含联合开发企业）、运营机构之间应签订正式协议明确开发模式及各方的权利义务。



#### 第四章 运营管理

**第十条** 标准厂房销售不得实行认购或预售制。标准厂房项目通过审批验收、竣工验收并办理产权登记后，方可整体出售或按规划审批确定的基本单元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，严禁作为商业用途。办公、物业管理、生活等配套服务设施和地下车库不得分零出售。

标准厂房项目业主违规开展认购、预售等行为的，由相关部门依法严厉打击。

本细则施行前已按照标准厂房项目完成用地出让且建设完成的项目，因修建单层厂房导致土地未充分利用的，经江津工业园区管委会审核，并报区政府同意后，可以向江津区规划自然资源局申请签订《国有土地使用权出让合同变更协议》，按照项目招商引资协议、容积率等实际情况补缴相应的价款后，允许其按照标准厂房项目整体出让或分割转让。

**第十一条** 标准厂房租售对象为利用项目生产性用房从事实际生产经营且符合标准厂房产业定位的工业企业和研发创新、技术转移、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等生产性服务业企业，但不得改变功能和土地用途、不得再次分割转售。



**第十二条** 标准厂房租售或二次转让对象需符合拟入驻园区产业定位，与属地园区发展中心（镇街）签订入园协议后，按流程办理标准厂房租赁或产权转让手续。

**第十三条** 对完成项目综合验收的标准厂房项目，由江津区规划自然资源局按程序开展不动产登记。其中，分割办理不动产登记的，需符合规划自然资源、住房城乡建设部门相关规定，并按第十二条之规定提供入园协议。

**第十四条** 项目业主单位应通过自建自营、与第三方合作等方式，组建标准厂房运营管理机构，负责招商引资、物业管理、企业服务等工作。应加强已租售单元的装修过程管理，及时发现和制止入驻企业破坏建筑风貌、违法加层、乱搭乱建等问题，对拒不改正的应立即向园区发展中心报告，由园区发展中心会同相关部门依法严肃处理。

标准厂房运营管理机构要切实做好租售对象业态把控，不断完善公共服务体系，为入驻企业提供创新创业、技术咨询、市场开拓、政策咨询、投资融资、法律维权、人才培养、商务合作等多层次、全方位的公共服务。

### 第五章 附则

**第十五条** 本实施细则施行前已完成标准厂房正式确认程

序的项目，后续运营管理事宜参照本实施细则执行；已完成用地出让并依法取得施工许可证的在建、拟建标准厂房项目，按本实施细则执行。

**第十六条** 本实施细则自印发之日起施行，有效期2年。本区以前有关规定与本实施细则不一致的，以本实施细则为准；国家、市新出台标准厂房政策的，从其规定。