天津港保税区管理委员会关于印发《天津港保税区工业厂房销售管理实施方案》的通知

各有关单位：

为贯彻落实《市住房城乡建设委关于支持工业厂房销售推动高端产业集聚发展的通知》（津住建发〔2021〕9号，以下简称《通知》），支持产业园区提升新动能承载力，推动高端产业集聚发展，结合保税区实际，现制定保税区工业厂房销售管理工作实施方案。

一、适用范围

天津港保税区（含空港、临港、海港）区域范围内，土地用途为工业用地，并按规划部门审定的建设工程设计方案实施建设，且主体结构已封顶的新建工业厂房（不包括已办理不动产首次登记的项目）的销售及再次转让行为。

二、政策要求

（一）工业厂房销售，应当符合国家、天津市、滨海新区相关规定及保税区产业定位等指标要求。申请工业销售的项目，原则上应为房地产开发类，即固定资产投资备案行业类别应为“房地产K类”。固定资产投资备案行业类别为其他类型（如工业制造、工业研发等）,需经管委会批准后，方可办理申请销售手续。

（二）工业厂房可以按幢、层或套进行销售，原则上最小销售单元建筑面积不得小于500平方米。2020年8月1日前已取得建筑工程施工许可证的工业厂房，最小销售单元建筑面积不得小于300平方米。

（三）办理商品房销售许可的工业厂房须达到建筑主体结构封顶。

（四）工业厂房购买对象及再次转让的工业厂房买受人，原则上应为在保税区依法注册登记的独立法人企业，并符合保税区管委会对于项目产业类别的要求。

三、办理程序

（一）对《通知》印发之前已开工建设的非“房地产K类”工业项目申请办理销售手续的，原招商单位应组织发改、规建等部门，从产业定位、规划内容等方面对工业厂房销售可行性进行论证，并报请管委会审议。审议通过的，由管委会出具《同意办理商品房销售许可证的函》（附件1）。对《通知》印发之后新开工建设的工业项目，由项目招商单位向管委会提出销售申请，并取得管委会出具的《同意办理商品房销售许可证的函》。

（二）工业项目开发建设单位，持《同意办理商品房销售许可证的函》及相关要件，向新区住建委申请办理工业厂房销售许可证。

（三）招商单位对工业厂房意向购买企业，向发改局申请进行入区评估。经评估符合入区条件的，由招商单位出具《企业购房资格确认单》（附件2），并将相关信息向投促局报备。对于无招商单位，自行购买工业厂房的企业，由投促局组织项目向发改局进行入区评估。

（四）规建局依据招商单位出具的《企业购房资格确认单》，将购买企业的名称、机构代码证号等信息录入天津市商品房销售审批系统或存量房屋网签系统。

四、相关规定

（一）购买工业厂房的企业，不得擅自变更用途。如企业对已竣工投入使用的工业厂房进行装修改造的，须办理建筑工程施工许可证，办理质量安全、消防审批手续，依法进行工程建设、消防验收等手续。

（二）为保障安全有序，便于运营管理，工业项目宜以幢、层为单位进行销售。对单层面积过大有按套销售需求的企业，应在销售方案中提出需求并阐明原因，论证通过后方可办理相关手续。

（三）工业厂房开发建设单位出租已取得销售许可证的工业厂房，应会同招商单位参照购买程序，对承租单位履行入区评估。经评估符合入区条件的，方可签订工业厂房租赁合同，并办理租赁备案手续。

（四）工业厂房开发建设单位，应当负责保障、维护项目配套设施，聘请专业物业服务公司承担项目物业管理工作，满足入驻企业需求。鼓励开发建设单位开展售后运营管理，为入驻企业搭建创业辅导、政策对接、投融资服务、市场开拓等公共服务平台。

本方案自印发之日起实施。

特此通知。

附件：1.关于同意办理商品房销售许可证的函

 2.企业购房资格确认单

2023年11月24日

（此件主动公开）

附件1

关于同意\*\*\*\*项目申请办理商品房销售

许可证的函

滨海新区住建委：

依据《市住房城乡建设委关于支持工业厂房销售推动高端产业集聚发展的通知》，对国务院和市人民政府批准的工业园区及我市京津冀产业转移重点承接平台（以下统称工业园区）范围内，符合国家和本市相关规定及项目所在区人民政府对相关工业园区产业定位，土地用途为工业用地，并按照规划资源部门审定的建设工程设计方案实施建设，且主体结构已封顶的新建工业厂房（不包括已办理不动产首次登记的项目），可以核发销售许可证。

\*\*\*\*\*项目坐落于保税区\*\*\*\*\*\*，该项目符合保税区产业发展定位。该项目行业类别为“\*\*\*\*\*\*”。经我委组织相关部门认真研究，同意该项目进行工业房地产销售，并申请办理销售许可证。

年 月 日

附件2

企业购房资格确认单

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 购房企业名称 |  |
| 购房企业机构代码 |  |
| 招商单位意见 | 按照《市住房城乡建设委关于支持工业厂房销售推动高端产业集聚发展的通知》(津住建发〔2021〕9)等规定，经评估符合入区条件，同意该企业购买我区\*\*\*\*\*\*\*\*\*项目工业厂房。部门盖章：确认日期： |
| 备 注 |  |