**南沙新区新兴产业园区投建指南**

　　为保障和促进广州南沙新区科学发展，全面贯彻落实我区新型城市化发展战略，聚焦培养新产业、新业态、新技术、新模式，推进我区产业结构调整和转型升级，实现地产多元化发展，促进我区战略性新兴产业的规模化、集约化和高端化，切实解决新兴中小企业用地难问题。南沙新区制定并公布实施了《广州南沙新区(自贸片区)支持新兴产业园发展的用地管理意见》。为具体推进南沙新区新兴产业园区建设，现就新兴产业园区建设认定申请、土地供应、开发建设、供后评价、物业出让等五个阶段的建设指南说明如下：

　　一、园区认定申请阶段

　　新兴产业园区投建方根据国家、省、市鼓励发展的新产业、新业态政策要求和园区产业定位，制定园区项目准入条件和管理办法、进驻园区企业认定办法，并报区投促局牵头会审审定。该阶段，投建方需要向区投促局提供以下申请资料：

　　1. 提请建设新兴产业园区的申请;

　　2.项目建议书(包括园区产业类型、用地需求、投入产出比、园区产业定位、园区项目准入条件和管理办法、进驻园区企业认定办法等);

　　3.新兴产业园区投建方企业资质及资金证明文件;

　　4.土地权属资料(存量用地改造为新兴产业园区的项目需提供，“存量用地”是指投建人自有历史工业用地，一般不小于100亩，南沙管委会审定的投资项目除外)。

　　区投促局牵头会审审定同意新兴产业园区项目后，参照南沙现行产业项目用地引进的流程，征询相关部门意见，并按程序报管委会主任会议审定。

　　二、 土地出让阶段

　　新兴产业园区项目用地按程序报经南沙土地管理委员会审定同意后，由区国土规划局负责土地出让工作。

　　(一)已有土地改造为新兴产业园区

　　对于已经管委会主任会议审定的存量土地上兴建的新兴产业园区项目，土地权利人应根据经批准的新规划建设方案，与区国规局重新签订《国有建设用地使用权出让合同》变更协议，土地用途变更为新兴产业园综合用地，按照申请缴交出让金时点、新旧用途市场评估价差价补交土地出让金，并办理土地或房屋的变更登记手续。该阶段，投建方需要向区国土规划局提供以下申请资料：

　　1.提请签订《国有建设用地使用权出让合同》变更协议的申请;

　　2.区投促局关于审定同意新兴产业园区项目的书面意见;

　　3. 项目建议书(包括园区产业类型、用地需求、投入产出比、园区产业定位、园区项目准入条件和管理办法、进驻园区企业认定办法等);

　　4. 土地权属资料。

　　由区国土规划局根据投建方上述申请，出具项目用地规划设计条件，评估需补缴土地出让金，按程序签订《国有建设用地使用权出让合同》变更协议。

　　(二)新建新兴产业园区

　　新兴园区土地出让方式主要用公开挂牌出让方式供地，也可采用公开招标出让方式供地，招标内容一般由商务标、技术标和地价标组成。鼓励“租让结合，先租后让”的出让方式供应土地。具体挂牌和招标流程按照现行产业用地项目土地招拍挂流程执行。

　　三、园区建设阶段

　　(1)已有园区改造为新兴产业园区

　　利用存量建设用地开发建设新兴产业园的，应按照重新确定的规划条件报建和实施建设改造。具体报建流程与其他产业建设项目一致。

　　(2)新建新兴产业园区

　　在签订土地出让合同后2年内，先行实施园区总体规划和基础设施建设。新兴产业园区内产业类设施的开发应不迟于非产业类配套设施的开发。

　　四、 供后评价阶段

　　供后评价由区产业园办牵头引入专业第三方对园区实施供地后评估。具体实施办法与评价标准由产业园办牵头制定。新兴产业园投产后，按照合同约定评价期限，截止前3个月提交评价资料，由第三方机构具体实施评估。由区产业园办在供后评价阶段确定园区销售对象。

　　五、 物业出让阶段

　　经供后评价达到要求的园区，方可销售产业、办公和配套住宅。物业出让的其它限制条件详见新兴产业园应按规划要求和竣工验收实际用途进行房地产确权登记。园区内房地产出租、出售应按有关规定和出让合同约定办理。

　　本指南自公布之日起实施，试行2年。