|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **산업 프로젝트 관리를 진일보 강화할 것에 관한 통지**시규획국토발[2017]121호각 구(區) 인민정부, 관련 업체•기관 : 북경시 정부의 동의를 거쳐 북경시 각종 산업의 지속적, 안정적이고 건강한 발전을 보장하기 위한 목적으로 <연구개발•공업 프로젝트에 대한 감독관리를 진일보 강화할 것에 관한 통지>(경국토용[2010]480호)와 <호텔류 프로젝트 판매 관리 강화 관련 문제에 관한 통지>(경건발[2010]265호)의 지속적이고 엄격한 집행을 기반으로 이 통지 공표일부터 연구개발, 공업, 호텔, 관광, 문화, 오락 등 규획용도의 산업 프로젝트(이하 '산업 프로젝트'로 약칭)를 대상으로 다음 규정을 집행한다.1. 산업 프로젝트는 규획된 용도에 따라 설계, 개발•건설 및 사용하여야 하며 비준 없이 양도하거나 분할매각하여서는 아니된다. 프로젝트 규획용도를 거주용도로 무단 변경하는 것을 엄격히 금지한다.2. 산업용 부지를 이용한 토지•부동산 투기 행위를 엄격히 단속한다. 토지출양계약서 및 토지획발비준문건에 의거하여 건설이 완료된 산업 프로젝트와 건설중에 있는 산업 프로젝트의 사용 상황을 점검한다. 용도를 거주용도로 변경한 산업 프로젝트에 대해 규획국토부서, 주택도농건설부서가 법에 따라 프로젝트 건설업체를 엄격히 처벌하며 토지출양계약서를 해제하거나 토지획발비준문건을 취소하고 토지를 회수하며 그의 북경시 내 토지 취득 자격을 취소하고 세무 등 관련부서가 조사•검사를 실시한다.3. 산업 프로젝트(이미 매각된 프로젝트가 재매각되는 경우도 포함) 매수인은 해당 조건을 구비한 기업체•사업체, 사회조직 또는 개인이어야 한다. 산업 프로젝트가 소재하는 구(區)의 행정주관부서 또는 산업단지 관리부서는 해당 지역의 산업정책 요구에 따라 매수인의 매입조건에 대한 심사를 실시하고 서면의견을 발행하여야 하며 이와 더불어 후속적인 감독관리를 엄격히 실시하여야 한다.4. 산업용 부지 공급에 대한 관리를 강화한다. 산업 프로젝트는 수도기능, <북경시 신규증가 금지•제한 산업 목록>에 부합되어야 하며 이와 동시에 프로젝트 소재지의 구(區)정부는 지역발전계획과 결부시켜 직주근접(職住近接)을 실현하여야 한다. 도심 6구에서 첨단 제조업 생산가공라인을 건설하거나 도매시장을 신규건설•확장하거나 지역물류센터 등 프로젝트를 신규건설•확장하는 것을 엄격히 금지한다.협의출양(協議出讓) 방식으로 토지를 공급하는 산업 프로젝트에 대하여 시•구(區) 2차원적 관리•통제를 실행하고 양수인의 자격을 한정한다. 구(區)정부, 산업단지 관리부서, 각 업계 주관부서는 산업정책, 산업규모, 산업방안, 산업요구, 인구통제, 지역기능 등 면에서 심사를 실시하고 프로젝트 주체를 확정하여야 한다.입찰•경매•공시거래(招拍挂) 방식으로 토지를 취득하는 산업 프로젝트에 대하여 규획국토부서는 토지출양계약서에 건물의 용도•기능, 토지출양 조건, 프로젝트 건설업체가 스스로 사용•소유하는 건축면적 비율, 프로젝트 용지 퇴출 조건을 약정하여야 하며 후속적인 감독관리를 엄격히 실시하여야 한다.5. 구(區)정부, 산업단지 관리부서의 주도하에 산업내용, 생산액, 조세, 취업, 생태보호•환경보호 등 면에서 산업 프로젝트에 대한 종합평가를 정기적으로 실시하고 북경시의 요구에 부합되지 아니하는 프로젝트를 대상으로 한 산업 프로젝트 퇴출 매커니즘을 실시한다.규획국토부서는 건물 용도•기능에 대한 조사를 정기적으로 실시하여야 하며 규정을 어기고 거주용도로 무단 변경한 경우에 대하여 지체없이 시정을 요구하고 조사•처리를 진행하여야 하며 토지출양계약서를 해제하거나 토지획발비준문건을 취소하고 토지를 회수하여야 한다.6. 프로젝트 건설업체가 관련 규정을 위반한 경우 행정주관부서가 해당 처벌 정보를 북경시 기업신용시스템에 등록한다.중개기구가 규정을 어기고 산업 프로젝트의 건물 매매를 대리하거나 그 어떠한 방식으로 산업 프로젝트 건물을 거주 가능한 건물로 해석하여 홍보하는 경우 행정주관부서가 법에 의거하여 해당 기구의 비안(備案)등기를 말소하고 영업집조를 회수한다. 위와 같이 특별히 통보한다.북경시규획및토지자원관리위원회북경시주택및도농건설위원원회북경시발전및개혁위원회북경시지방세무관리국북경시공상행정관리국2017년 4월 19일 |  | **关于进一步加强产业项目管理的通知**市规划国土发 [2017]121号各区人民政府、各有关单位：　　经市政府同意，为保障本市各类产业持续稳定健康发展，在继续严格执行《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》(京国土用〔2010〕480号)和《关于加强酒店类项目销售管理有关问题的通知》(京建发〔2010〕265号)的基础上，自本通知发布之日起，规划用途为科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等产业项目(以下简称产业项目)同时执行以下规定：　　一、产业项目应当严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。　　二、坚决打击利用产业用地炒地炒房的投机行为。依据土地出让合同和划拨批准用地文件核查已建在建产业项目使用情况，对于改为居住用途的产业项目，规划国土、住房城乡建设部门依法从严处罚项目建设单位，直至解除土地出让合同、撤销划拨批准文件收回土地，取消其在京取得土地的资格，并由税务等相关部门进行稽查、检查。　　三、产业项目(含已售再出售的)买受人应为具备相应条件的企事业单位、社会组织或个人。产业项目所在区行政主管部门或园区管理部门应结合区域产业政策要求等对买受人购买条件进行审核、出具书面意见，同时做好后续监管工作。四、严格产业用地供应管理，产业项目应符合首都功能定位、符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》，同时属地区政府应结合区域规划落实职住平衡。城六区严禁发展高端制造业的生产加工环节、严禁新建和扩建批发市场、严禁新建和扩建区域性物流中心等项目。　　以协议出让方式供地的产业项目，实行市区分级管控，限定受让人资格，区政府、园区管理部门、各行业主管部门要从产业政策、产业规模、产业方案、行业要求、人口调控、区域功能定位等方面审查并确定项目主体。通过招拍挂方式取得土地的产业项目，规划国土部门要在土地出让合同中约定建筑使用功能、土地转让条件、项目单位自用自持建筑面积比例、项目用地退出的条件，严格后期监管。五、区政府、园区管理部门牵头从产业内容、产值、税收、就业、生态环保等方面定期对产业项目进行综合性评估，对于不符合本市要求的，实施产业项目退出机制。规划国土部门要定期对建筑使用功能进行核查，对违规改变为居住用途的，应及时予以纠正、查处，直至解除土地出让合同、撤销划拨批准文件收回土地。　　六、项目建设单位违反相关规定，由行政主管部门将处罚信息纳入本市企业信用信息系统。　　中介机构违规代理或以任何方式宣传产业项目的房屋可用于居住的，行政主管部门将依法注销机构备案、直至吊销营业执照。特此通知。北京市规划和土地资源管理委员会北京市住房和城乡建设委员会北京市发展和改革委员会北京市地方税务管理局北京市工商行政管理2017年4月19日 |