

(以下附錄節錄自東莞市人民政府的網站，全文可參閱
<http://www.dg.gov.cn/publicfiles/business/htmlfiles/cndg/s1272/201308/670283.htm>)

附錄

东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2013〕126号
关于印发《东莞市“三旧”改造产业类
项目操作办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市“三旧”改造产业类项目操作办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室
2013年8月16日

东莞市“三旧”改造产业类项目操作办法

为贯彻实施《加快推进“三旧”改造促进产业转型升级若干意见》（东府办〔2012〕114号），鼓励和规范旧厂房用地整合改造，发展产业类项目，促进产业转型升级，根据有关法律、法规及政策，制定本办法。

第一章 总 则

第一条 年度实施计划管理。“三旧”改造产业类项目实行年度实施计划管理，只有纳入“三旧”改造产业类项目年度实施计划（以下简称“年度实施计划”）的项目才能享受东府办〔2012〕114号文的优惠政策。

年度实施计划由各镇（街道）申报，市“三旧”办会有关职能部门编制，市政府审定和印发实施。

第二条 产业准入目录管理。申请纳入年度实施计划的产业类项目需符合本办法规定的产业准入目录。产业准入目录包括工业制造业和生产性服务业两部分。

（一）工业制造业。除《产业结构调整指导目录（2011年本）》（国家发改委2011年第9号令）淘汰类以外的工业制造业。

（二）生产性服务业。在原有建筑物基础上进行改建的生产性服务业项目按照本办法办理，拆除重建的生产性服务业项目须符合控规，按市政府关于产业基地的政策办理。本办法所称的生产性服务业包括：

- 1· 现代物流业：快递、仓储、货代、运输、综合物流。
- 2· 高技术服务业：研发设计、信息服务，软件开发应用、信息系统集成服务、互联网增值服务、信息安全服务和数字内容服务、地理信息、检验检测、知识产权和科技成果转化等科技支撑服务。

3· 商务服务业：会计、审计、税务、认证认可、信用评估、广告、会展、律师、人员培训。

在产业目录的范围内，各镇（街道）可围绕专业镇建设，结合自身产业发展特点，实施产业准入管理。

第二章 年度实施计划

第三条 年度实施计划申报条件。申报项目应同时符合以下条件：

（一）项目用地符合城市规划、土地利用总体规划和“三旧”改造专项规划，纳入“三旧”改造标图建库范围；

（二）属于本办法规定的产业准入目录范围内的项目；

（三）用地面积达到 15 亩及以上，且改造后容积率达到 1.5 及以上；

（四）申报企业在我市办理了工商登记注册和税务登记，具有独立法人资格；

（五）预期当年可完成报批程序且具备开工条件。

对于非原土地使用权人实施改造的项目，应与原土地使用权人签订收购、租赁、合作或流转协议。政府主导改造的项目涉及征收集体土地的，应与集体经济组织签订征收补偿协议。

由企业为改造主体的生产性服务业项目，所涉业务应为申报企业的主营业务，项目收入须占所在地营业点收入的 50%以上。

第四条 年度实施计划申报及审批程序。

（一）每年 10 月底前，各镇政府（街道办事处）完成下一年度申报项目的审查和汇总，并报送市“三旧”办。其中，对于以生产性服务业项目名义申报的项目，所属镇（街道）经信部门须对项目的真实性、企业经营主业是否符合生产性服务业行业目录进行初审，并向镇政府（街道办事处）反馈初审意见。

（二）每年 12 月底前，市“三旧”办会同相关职能部门完成下一年度申报项目的调查和会审，形成年度实施计划，报市政府审定和印发实施。

（三）年度实施计划在每年 5 月份实施动态调整。

第五条 年度实施计划申报材料。

（一）东莞市“三旧”改造产业类项目申报表（详见附件 1）。

（二）企业经营资格证明文件，包括企业营业执照、税务登记证。同时，按国家规定需要取得相关资质资格的企业，需提交企业资质资格证明。以上材料须提供原件核对，由镇政府（街道办事处）审核后，加盖“与原件相符”印章。

（三）“三旧”改造项目基本情况说明（详见附件 2）。

（四）对于非原土地使用权人实施改造的项目，应提交与原土地使用权人签订收购、租赁、合作或流转协议。政府主导改造的项目涉及征收集体土地的，应提交与集体经济组织签订的征收补偿协议。

（五）以生产性服务业项目名义申报的项目，应提交《企业项目承诺书》（详见附件 3）。

（六）其他相关证明文件。

第三章 项目报批

第六条 配套设施。工业制造业类项目可按用地面积不超过总用地面积的 7%且建筑面积不超过总建筑面积的 30%的比例，统一规划、集中建设配套设施。配套设施应为项目所需的行政办公及生活服务设施。

第七条 改造方案编报。纳入年度实施计划的产业类项目改造主体应根据《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》等规定编制改造方案并报市“三旧”办组织集中审查。

涉及集体土地征（转）为国有的改造方案需报省审批，其他改造方案由市政府审批。

第八条 规划调整。工业、仓储用地的容积率不设上限，提高容积率按控规微调办理。其他规划要素调整按现行控规调整规定办理。

第九条 建设前期手续并联审批。产业类项目可按《东莞市“三旧”改造项目建设前期手续并联审批实施方案（试行）》申领办事卡，并联办理各项建设前期手续（详见附件 4）。

第四章 财政补助

第十条 补助对象。市政府设立东莞市“三旧”改造专项资金（以下简称“专项资金”），用于补助纳入年度实施计划的产业类项目。补助分拆除补助、新建补助、引进企业奖励和不拆除改造补助等四类，由下列补助对象按本办法申请补助资金：

（一）政府收储后重新供地的项目，拆除补助的对象为镇政府（街道办事处），新建补助的对象为开发单位。

（二）集体经济组织将集体所有的旧厂房自行拆除改造的项目，拆除补助、新建补助的对象均为该集体经济组织。

（三）集体经济组织将集体旧厂房出租或流转出让给企业改造或与企业合作改造的项目，拆除补助、新建补助由集体经济组织和企业共享，由集体经济组织申请，分配的具体比例由双方约定，也可约定归属其中一方。

（四）旧厂房用地的土地使用权人自行改造的项目，拆除补助、新建补助的对象均为该土地使用权人。

（五）企业收购连片流转出让或国有出让的旧厂房用地集中改造的项目，拆除补助、新建补助的对象均为该企业。

（六）引进企业奖励的对象为镇政府（街道办事处）、集体经济组织。

（七）市政府确定的其他补助对象。

在不改变主体框架结构的情况下，对旧厂房实施改建装修，改造为创意产业园或科技企业孵化器（加速器）的，经市有关部门认定，可参照拆除补助的标准享受财政补助，补助对象参照上述规定确定。

第十一条 专项资金收入管理。

（一）专项资金来源包括：

1· 原土地使用权人自行改造补缴的土地出让金市分成部分。2012 年 9 月 1 日前签订土地出让合同的原土地使用权人自行改造项目，统一按市、镇、村 2:4:4（第三类镇 1:5:4）比例分成；2012 年 9 月 1 日后签订土地出让合同的原土地使用权人自行改造

项目，统一按市、镇、村 4:2:4（第三类镇 3:3:4）比例分成。市分成部分的 1/4（第三类镇 1/3）反拨给出让地块所在镇（街道）建立镇级专项资金，其余部分注入市级专项资金。建立了镇级专项资金的镇（街道），先利用镇级专项资金支付财政补助，不足部分再可申请市级专项资金。对按市、镇、村 4:2:4（第三类镇 3:3:4）比例分成的市分成部分土地出让金，全额注入专项资金。

2· 集体经济组织与其他单位合作改造，办理转让手续缴纳的税费，市留成部分全额注入专项资金。

3· 产业类项目引进企业后，自与引进企业签订相关物业租赁或买卖合同第二年起，每年提取该企业所得税市留成部分 20%注入专项资金，连续提取三年。

4· 镇级专项资金的收支管理参照本办法执行，由镇（街道）财政分局负责分账核算，专款专用。市“三旧”办、市财政局负责镇级专项资金的业务指导及使用监管。

（二）专项资金来源的第 1 项由市财政局分季度核实，抄送市“三旧”办备案。第 2、3 项分别由市国土资源局、国税局分季度核实，并抄送市“三旧”办、财政局备案。

（三）市财政局负责开设专项资金账户，并核算该账户的收支情况。市财政局每个季度对市国土资源局上报的专项资金收入数据核实无误后，从年初预算安排的“三旧”改造税费返还专项支出中将款项拨入专项资金账户。专项资金当年收支有结余的，结转下一年度使用。

第十二条 专项资金支出管理。

（一）专项资金支出包括拆除补助、新建补助、引进企业奖励和不拆除改造补助等四部分。

（二）拆除补助。拆除补助是在旧厂房拆除或旧地块平整、取得项目建设工程施工许可证后，由补助对象向市财政局申请。

1· 补助标准。市财政局按相关合同、协议或土地使用权证载明的用地面积实施以下补助：

（1）对原有厂房自行改造的，补助 40 元/平方米；

（2）以租赁形式取得开发权的，补助 60 元/平方米；

（3）以收购、回购、流转出让、划拨补办出让、完善征收手续后协议出让方式取得土地的，补助 80 元/平方米。

2· 申请流程。

（1）补助对象提交有关材料和《“工改工”项目财政补助申请表》（下称《申请表》，详见附件 5）报镇（街道）“三旧办”初审。镇（街道）“三旧”办初审后，报镇政府（街道办事处）审核。

（2）镇政府（街道办事处）对补助对象上报的材料核实无误后，核定应补助的用地面积和金额，在《申请表》上签署意见并加盖公章后送市“三旧”办。其中，分期拆除改造或只对部分旧厂房进行拆除改造的项目，统一按各镇（街道）城建管理部门证明的被拆除的旧厂房占地面积核定（详见附件 6）。

(3) 市“三旧”办对镇政府(街道办事处)报送的材料核实无误后,在《申请表》上签署意见并加盖公章,送市财政局。

(4) 市财政局核实无误后,将补助资金直接拨付到补助对象开设的账户。

3·申请材料。

(1) 年度实施计划;

(2) “三旧”改造方案批复;

(3) 市住建局核发的《建设工程施工许可证》原件及复印件;

(4) 旧厂房拆除前后的照片和镇(街道)城建管理部门出具的证明(详见附件6),未留存拆除前照片的,提供拆除前的局部影像图和地形图。

(5) 原土地使用权证或完善用地手续后取得新土地使用权证的原件及复印件;

(6) 以租赁形式取得开发权的,需提供与土地使用权人签订的租赁合同原件及复印件;

(7) 《“工改工”项目财政补助申请表》(详见附件5);

(8) 市行业主管部门意见或行业协会的认定证明文件(生产性服务业项目)。

(三) 新建补助。新建补助是在新建项目竣工验收后,由补助对象向市财政局申请。

1·补助标准。市财政局根据竣工验收备案证书载明的建筑面积实施以下补助:

(1) 容积率为1.5-2.0(下限含本数,上限不含本数,下同)的,全部建筑面积补助60元/平方米;

(2) 容积率为2.0-3.0的,全部建筑面积补助80元/平方米;

(3) 容积率为3.0以上的,全部建筑面积补助100元/平方米。

2·申请流程。

(1) 补助对象提交有关材料和《申请表》报镇(街道)“三旧”办初审。镇(街道)“三旧”办初审后,报镇政府(街道办事处)审核。

(2) 镇政府(街道办事处)对上报的材料核实无误后,核定应补助的建筑面积和金额,并在《申请表》上签署意见并加盖公章后送市“三旧”办。

(3) 市“三旧”办对镇政府(街道办事处)报送的材料核实无误后,在《申请表》上签署意见并加盖公章,送市财政局。

(4) 市财政局核实无误后,将补助资金直接拨付到补助对象开设的账户。

3·申请材料。

(1) 年度实施计划;

(2) “三旧”改造方案批复;

(3) 市住建局核发的工程竣工验收备案证书和《建设工程施工许可证》原件及复印件;

(4) 《“工改工”项目财政补助申请表》(详见附件5);

(5) 市行业主管部门意见或行业协会的认定证明文件(生产性服务业项目)。

(四) 引进企业奖励。引进企业奖励是镇政府(街道办事处)与集体经济组织合作改造及集体经济组织自行改造建成的产业类项目引进企业后,自与引进企业签订相

关物业租约或购买合同第二年起,每年提取该企业所得税市留成部分 20%奖励给镇(街道)、集体经济组织,连续奖励 3 年。

1· 申请流程。

(1) 镇政府(街道办事处)与集体经济组织合作改造的项目,由镇政府(街道办事处)提出申请(取得的奖励资金的分成由双方自行商定),提交有关材料和《申请表》报市“三旧”办审核。

(2) 集体经济组织自行改造的项目,由集体经济组织提交有关材料和《申请表》报镇(街道)“三旧”办初审。镇(街道)“三旧”办初审后,报镇政府(街道办事处)审核。镇政府(街道办事处)核实材料无误后,在《申请表》上签署意见并加盖公章送市“三旧”办。

(3) 市“三旧”办核实材料无误后,在《申请表》上签署意见并加盖公章后送市财政局。

(4) 市财政局核实无误后将补助资金直接拨付到补助对象开设的账户。

2· 申请材料。

(1) 营业执照;

(2) 年度实施计划;

(3) “三旧”改造方案批复;

(4) 与企业签订的相关物业租约或购买合同的原件及复印件;

(5) 《“工改工”项目财政补助申请表》(详见附件 5)。

(五)不拆除改造补助。不拆除改造补助,是指在不改变主体框架结构的情况下,对旧厂房实施改建装修,改造为创意产业园或科技企业孵化器(加速器)的,经市有关部门认定,可参照拆除补助的标准享受财政补助。

1· 补助标准。参照上述拆除补助的标准。

2· 申请流程。

(1) 在取得创意产业园或科技企业孵化器(加速器)的认证后,补助对象提交有关材料和《申请表》报镇(街道)“三旧”办初审。镇(街道)“三旧”办初审后,报镇政府(街道办事处)审核。

(2) 镇政府(街道办事处)对改造主体上报的材料核实无误后,核定应补助的用地面积和金额,在《申请表》上签署意见并加盖公章后送市“三旧”办。

(3) 市“三旧”办对镇政府(街道办事处)报送的材料核实无误后,在《申请表》上签署意见并加盖公章,送市财政局。

(4) 市财政局核实无误后,将补助资金直接拨付到补助对象开设的账户。

3· 申请材料。

(1) 年度实施计划;

(2) “三旧”改造方案批复;

(3) 市有关部门对创意产业园或科技企业孵化器(加速器)的认证文件;

(4) 原土地使用权证或完善用地手续后取得新土地使用权证的原件及复印件;

(5) 以租赁形式取得开发权的，需提供与土地使用权人签订的租赁合同原件及复印件；

(6) 《“工改工”项目财政补助申请表》（详见附件5）。

(六) 单个项目累计申请的补助（含拆除补助、新建补助）总额最高不超过1000万元。单个项目是指省或市批复同意的一宗“三旧”改造项目，以市“三旧”办复转或核发的同意改造方案实施的批复为准。

(七) 若当年专项资金收入不足以支付补助支出的，市财政局应通知市“三旧”办将补助申请留待下一年度办理。

第十三条 专项资金预决算管理。

(一) 市“三旧”办应在每年10月编制下一年度财政预算时，根据年度实施计划、改造方案批复以及改造项目实施情况，科学、合理编制下一年度专项资金的收支预算计划。

(二) 市财政局对市“三旧”办编制的专项资金收支预算计划审核后，纳入部门综合预算支出安排，报市政府同意后执行。

(三) 年度终结后2个月内，市财政局会同市“三旧”办编制专项资金决算报表报市政府审批。

第十四条 财政补助监督检查。

(一) 市“三旧”办会同市财政局每年抽取20%的项目进行详细检查（包括改造项目的现场检查），若发现有弄虚作假，收回已拨付的补助资金；若发现镇（街道）、村（社区）协助项目业主弄虚作假，则停止办理该镇（街道）、村（社区）的“工改工”改造项目财政补助申请。

(二) 市监察、审计部门依法对专项资金的管理和使用情况进行监督。

第五章 分割销售与产权登记

第十五条 分割销售的条件。同时符合以下条件的，其工业生产使用部分可以分割预售或现售，并参照商品房销售办法办理独立的《房地产权证》：

(一) 项目应为纳入年度实施计划的工业制造业项目。

(二) 用地为经依法有偿出让、确权登记并领取《国有土地使用权证》的工业用地。

(三) 销售的工业生产使用部分总建筑面积不少于10500平方米，用于分割的单栋建筑面积不少于5000平方米，分割销售的最小单位为层，层或单元层的可销售建筑面积不少于1000平方米。

(四) 受让人为在莞登记注册、具独立法人资格的企事业单位。

工业生产使用部分，是指全部用作工业生产用途的独栋厂房，以《建设工程规划许可证》的建筑物分层平面图明确的使用功能为准。

年度实施计划内的工业制造业项目的配套设施和生产性服务业项目，可以自用、出租，但不得分割销售。

第十六条 预售许可。

(一)符合分割销售条件的项目,可凭年度实施计划,按现行商品房项目申领预售许可证的资料要求,到市住建局申请办理其工业生产使用部分的预售许可证。

(二)办理预售许可的最低规模不得小于栋,不得分层、分单元办理预售许可。经审核资料符合要求的,市住建局核发预售许可证,并在预售许可证备注栏注明“工改工”项目。

(三)项目取得预售许可证并进行预售的,其预售资金的收存和使用按我市现行商品房预售款管理办法实施。

第十七条 项目建档、买卖合同备案和房产确权登记。

(一)取得预售许可证的项目按商品房预售办法到市房管部门办理房地产项目建档、商品房买卖合同备案登记及终止、按揭登记及注销、商品房确权、转移登记、抵押登记等手续,并参照商品房项目缴纳国家和省市规定的各项税费。

(二)项目办理建档手续,须在房产系统的准售房源中注明“工改工”项目。合同备案环节须审核属地镇政府(街道办事处)或其授权部门核实受让人符合产业准入目录(工业制造业)的书面证明(详见附件7),同时按照企事业单位所需的资料进行合同登记备案,并在合同文本及房产系统网上注明“工改工”项目。

第十八条 二手交易。二手交易的受让人必须是在莞登记注册的企事业单位,提交属地镇政府(街道办事处)或其授权部门核实符合产业准入目录(工业制造业)的书面证明,按照企事业单位所需的资料进行二手交易过户。

第十九条 受让人监管。项目招商工作由属地镇政府(街道办事处)审核把关。各镇政府(街道办事处)应严格审查项目工业生产使用部分受让人(包括二手交易受让人)的准入条件,并加强日常监管,确保已销售部分不得擅自改变用途。

第六章 项目监管

第二十条 事前监管。

(一)生产性服务业项目整体转让,受让人应为生产性服务业从业单位,办理转让手续时参照第十八条提交当地镇政府(街道办事处)或其授权部门核实符合产业准入目录的书面证明。

(二)纳入年度实施计划的产业类项目建成使用和出租,各镇政府(街道办事处)按照《东莞市商事登记制度改革实施方案》规定出具经营活动场所同意的文件前,应核查经营活动场所是否位于产业类项目改造范围内,使用和承租单位是否为第二条规定的产业的从业单位。

第二十一条 事后监管。各镇(街道)每季度汇总形成产业类项目范围内的工商登记清单,核查实际使用单位是否为规定的产业从业单位,并报市“三旧”办备案。市综合执法局每半年进行项目抽查。对未经批准改变土地及建筑用途的,责令限期整改;逾期未改的,按照相关法律法规进行处理。

第七章 附 则

第二十二条 本办法由市“三旧”办会同市发改局、财政局、住建局、国土资源局、房管局、城乡规划局、经信局解释。

第二十三条 本办法自印发之日起开始实施,有效期至2015年9月30日。