

(以下附錄節錄自東莞市人民政府的網站，全文可參閱  
<http://xxgk.dg.gov.cn/publicfiles/business/htmlfiles/cndg/s1272/201311/694252.htm>)

附錄

# 东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2013〕144号

## 关于印发《东莞市产业转型升级基地 认定和管理试行办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市产业转型升级基地认定和管理试行办法》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11月4日

### 东莞市产业转型升级基地认定和管理试行办法

为推进我市产业转型升级基地的建设，做好产业转型升级基地认定和管理工作，结合东莞实际，特制定本办法。

#### 一、产业转型升级基地的定义

产业转型升级基地，是在工业用地上建设以现代工业产业为主要建设内容的产业项目。产业转型升级基地以发展工业设计、研究开发、营销管理、技术服务和现代生产制造为主体，主要发展符合我市资源禀赋特征以及我市产业体系高级化方向，有利于带动我市产业体系转型升级，促进新兴产业发展集聚，以技术密集型、信息密集型、资金密集型为主要特征的现代工业产业和生产性服务业等产业。

#### 二、建设产业转型升级基地的原则

（一）按照“政府主导、总量控制、准入控制、规划管控”的原则，稳妥开展建设产业转型升级基地工作。经审核认定为产业转型升级基地的项目，可在发改、国土、规划、建设、房管等有关部门享受本办法规定的相关政策。

（二）产业转型升级基地建设应按“政府主导”的原则统筹安排以及按“总量控制”的原则稳步推进，适当控制产业转型升级基地的总量，并通过探索实践后，总结经验成效，进一步规范完善认定管理工作。

（三）对申请建设产业转型升级基地的企业，实行准入控制。申请建设产业转型升级基地的企业，应具有建设项目所需的企业资质、具有一定的资本实力、具有为入驻的中小企业提供转型升级专业服务的能力。建设产业转型升级基地企业的准入管理，由市经信、科技、外经等部门负责实施。市经信部门负责对扶持内资企业的产业转型升级基地项目开发企业的准入管理，市科技部门负责对培育科研产业的产业转型升级基地项目开发企业的准入管理，市外经部门负责对扶持外经贸企业的产业转型升级基地项目开发企业的准入管理。市经信、科技、外经等部门以及各镇街（园区）应指导产业转型升级基地的建设经营单位优选入驻企业，并制定入驻企业的优惠政策。

（四）产业转型升级基地项目一般应选址在市级产业园区、中心镇以及与广州、深圳毗邻、对外联系便捷的镇街或者产业集群发达的镇街。不可选址在市生态控制线范围和基本农田、一般农用地范围内，不可邻近饮用水源保护区或在其它生态敏感区布置。由市规划、国土部门根据城市总体规划，结合土地统筹整合分区管控细则，负责制定全市产业转型升级基地的布点规划，确定符合条件的项目选址，报市政府同意后实施。

### **三、产业转型升级基地的准入条件和审批流程**

（一）项目准入审批机构。

市成立“东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组”，由市政府主要领导任组长，成员包括市发改、经信、科技、财政、国土、住建、外经、规划、城管、房管、工商等有关部门主要负责同志，领导小组定期召开会议，审定建设产业转型升级基地项目的申请；领导小组下设办公室，处理日常事务。

（二）项目准入受理。

1·产业转型升级基地项目，实行开发企业准入和项目选址准入分别受理制度。

2·申请建设产业转型升级基地项目的开发企业，应先向项目所在镇街（园区）提出申请，经镇街（园区）初审同意后，向市经信、科技或外经部门递交准入申请。市经信、科技或外经部门对申请资料进行初审，并征求市发改等部门意见，提出开发企业是否符合准入条件的初步意见，上报东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组审批。

3· 拟建设产业转型升级基地项目的镇街（园区），应依据城市总体规划、控制性详细规划、土地利用总体规划，结合当地产业和经济社会发展的实际，确定符合建设产业转型升级基地项目的选址地块，向市规划部门提出选址申请。市规划部门对申请资料进行初审，并征求有关部门意见，提出项目选址初步意见，上报东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组审批。

（三）产业转型升级基地认定标准。产业转型升级基地认定应符合以下 4 个条件：

1· 项目的产业属性必须是都市型工业、创意产业和生产性服务业等，以从事工业设计、研究开发、营销管理、技术服务和生产制造为主体的产业。主要有以下三类：

第一类，科技含量高的产业。主要包括 IT 产业即信息产业，即高端新型电子信息产业、有机发光显示、新一代通信、新型电子元器件、物联网、云计算、大数据产业、三网融合、下一代互联网及网络增值服务、集成电路、软件业、高端消费电子产品等；服务外包业，即电子商务服务业、生产性服务业等；光机电一体化设备，即数控机床、工业自动化成套设备等；仪器仪表等；生物技术、中医药制剂的提取、化学原料药、食品保鲜及发酵技术等；环保技术与产品的开发研制等；新能源、新材料的研究开发等；3D 打印等。

第二类，无污染的都市型工业。主要包括都市型工业产品的研究、开发和设计等；旅游产品、文教卫体用品、音像制品的开发、生产和经销等；服装设计与制作、服饰配件开发与生产、挑花刺绣等；广告业、装饰装潢业、包装印刷业等；电子元器件组装、钟表、眼镜维修与制作等；食品加工制造业等；珠宝首饰加工业等。

第三类，工业企业总部基地建设项目，即为工业总部企业发展提供平台和载体的工业性建设项目。工业总部企业，是指具有设计研发、销售、采购、结算、投资营运中心、决策管理等功能或部分功能，对一定区域内的下属机构（含子公司或分支机构）行使管理和服务职能的总部企业。企业所属行业以我市五大支柱产业和四个特色产业为主。

2· 项目单位用地投资强度不少于 3000 万元/公顷，单位用地年产值不少于 3000 万元/公顷。

3· 符合产业规划、城市总体规划、控制性详细规划和土地利用总体规划。

4· 项目土地开发面积不得少于 3 万平方米；容积率不得小于 1.5。

（四）产业转型升级基地认定流程和申报资料。

1· 开发企业准入认定流程。

（1）开发企业通过镇街（园区）向市经信、科技或外经部门提交申请资料；

(2) 市经信、科技、外经部门对申请资料进行初审，并征求市发改等部门意见，提出开发企业是否符合准入条件的初步意见，上报东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组审批；

(3) 东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组定期召开会议，讨论审定开发企业准入资格；

(4) 东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组办公室将审定结果报市政府确认。

## 2· 开发企业准入申报资料（一式六份，提交复印件的，应备原件核对）。

(1) 《东莞市产业转型升级基地开发企业认定申请表》（镇街加具意见）（原件）；

(2) 开发企业的企业登记资料；

(3) 产业转型升级基地项目建议书；

(4) 开发企业的业绩证明。

## 3· 项目选址准入认定流程。

(1) 以镇街（园区）为申请单位，向市规划部门提交申请资料；已取得土地权属的，应注明土地权属单位。产业转型升级基地项目的开发单位应取得建设产业转型升级基地项目开发企业的准入资格；

(2) 市规划部门对申请资料进行初审，并征求相关职能部门意见，提出项目选址是否适合建设产业转型升级基地的初步意见，上报东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组审批；

(3) 东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组定期召开会议，讨论审定项目选址；

(4) 东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组办公室将审定结果报市政府确认。

## 4· 项目选址准入申报资料（一式六份，提交复印件的，应备原件核对）。

(1) 《东莞市产业转型升级基地项目选址申请表》（镇街加具意见）（原件）；

(2) 产业转型升级基地项目选址涉及土地的相关资料（镇街国土、规划部门协助提供），包括项目用地红线图（含 dwg 格式电子文档）；土地使用证（复印件，如未办理土地使用证的，不用提交）；项目所在范围的土地利用总体规划图；项目所在范围的控制性详细规划图则；土地利用现状图；项目规划开发修建性详细规划和建筑方案。

#### 四、产业转型升级基地的建设管理和批后监管

(一) 产业转型升级基地项目的用地性质为工业用地，项目应符合产业规划、城市总体规划和土地利用总体规划，可建成现代化工业区或融合工业生产、工业研发、工业办公及其它配套服务业的工业产业综合体。产业转型升级基地项目建设可使用国有或集体建设用地，国有建设用地必须通过出让方式取得土地权属，集体建设用地必须通过集体土地流转出让方式取得土地权属。新增的产业转型升级基地项目用地在公开出让时，产业转型升级准入资格可设定为交易条件。不得在其它性质土地上开发建设产业转型升级基地项目。

(二) 产业转型升级基地项目由工业用房和配套设施用房两部分组成。

1· 工业用房应符合下列要求：工业用房不能建设为类住宅形式，否则市规划部门不予核发建设工程规划许可证，市住建部门不予核发商品房预售许可证（现售备案证书），市房管部门不予核发房产证。工业用房允许分拆进行产权登记、销售、转让、出租，工业用房依法办理房地产初始登记后方可进行转让。工业用房每栋楼最小建筑面积不得小于 600 平方米。工业用房最小分拆单元建筑面积（指套内建筑面积）不得小于 300 平方米。房屋买受人可以申请办理共用宗土地使用权证和独立房产证，并可再次转让。市房管部门应在产权证上标明“非居住用途”。工业用房不得改为住宅用途，该内容应在房屋转让合同中明确约定。

2· 配套设施用房应符合下列要求：配套设施用房，包括科研、行政办公及生活服务设施的用地面积，不得超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不得超过项目计容建筑面积的 30%。产业转型升级基地项目严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所、培训中心和商铺等非生产性配套设施。配套设施用房不得出售、转让，只能出租给进驻产业转型升级基地的合法市场主体（指经国家批准进入市场，以营利为目的，从事商品生产、经营、服务活动的经济实体）及其员工。配套设施用房发证、施工、验收等手续均不得早于工业用房。

(三) 产业转型升级基地项目的修建性详细规划方案经市规划部门初审，上报市城建工作领导小组审批通过后实施。

(四) 产业转型升级基地项目的土地管理由市国土部门负责，项目用地出让时应注明为“属产业转型升级基地项目”，并在土地出让合同中约定相关规划设计条件。经东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组批准，使用已出让土地建设产业转型升级基地项目的，须向市国土部门申请签订《国有土地使用权出让合同变更协议》，约定相关规划设计条件后，才能办理后续报建手续。

（五）产业转型升级基地项目的规划建设管理由市规划、住建部门负责。产业转型升级基地项目应严格按照经批准的规划设计条件进行开发建设。已出让土地如确需调整容积率等规划控制指标的，应按程序申请对控制性详细规划进行调整，上报市规划委员会审批，项目用地由市土地储备中心收回，按程序重新公开出让。

（六）产业转型升级基地项目的开发销售管理由市住建、房管部门负责。工业用房分拆销售的具体办法由市住建、房管部门制定。工业用房的出售或转让对象必须为工业企业法人或其股东，不能为自然人，由所在镇街（园区）进行把关。经审定符合出售或转让条件的，由各镇街（园区）出具证明。依据法律、法规、规章、本办法规定及土地使用权出让合同明确约定不得分割转让的，不得办理分证登记。

（七）市国土、规划、住建、房管等部门在核发土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证（现售备案证书）和房产证时，须注明“属产业转型升级基地项目”。已取得上述证件的，须在证件上补充注明“属产业转型升级基地项目”。

（八）项目建成运营后，项目经营管理单位要建立入驻企业档案，每季度向市经信、科技、外经部门上报《东莞市产业转型升级基地入驻企业基本情况表》，并配合各有关部门做好产业和税收情况统计工作。由市经信、科技、外经部门负责对项目的运营情况进行跟踪评价。

（九）产业转型升级基地项目应按照法律规定缴纳国家和省市规定的各项税费。

（十）市有关职能部门负责项目的批后监督管理。市有关部门负责定期对项目的使用情况进行检查，对违规行为按规定进行查处。开发、经营管理和使用单位不得在使用过程中擅自改变建筑物的使用性质。以商品住宅名义违规宣传、转让产业转型升级产业基地工业用房的，由市有关职能部门依法查处。

（十一）市有关职能部门依据本办法并结合相关法律法规，制定产业转型升级基地建设项目的配套政策和相关实施细则，经东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组同意后实施。

（十二）产业转型升级产业基地的建设、交易和物业管理等，本办法未详尽的，按国家和省市的相关法律法规的规定办理。

## **五、附则**

本办法由东莞市产业转型升级产业基地管理工作领导小组办公室负责解释，自公布之日起试行，并根据实际情况适时修订，有效期两年。