

(以下附錄節錄自東莞市經濟和信息化局的網站，全文可參閱
<http://www.dgetb.gov.cn/dgetbWebLib/WebPage/NewsView.aspx?SNID=20160122091328695>)

附錄

东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2016〕2号

关于印发《东莞市产业转型升级基地认定 和管理实施办法》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实施办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市产业转型升级基地认定 和管理实施办法

第一章 总则

第一条 为完善我市产业转型升级基地的准入认定和监督管理，加快我市产业集聚创新发展，根据《关于支持产业新业态发展促进大众创业万众创新用地政策的意见》（国土资规〔2015〕5号）和创建国家自主创新示范区的工作要求，结合我市实际，特制定本办法。

第二条 产业转型升级基地是指经市政府认定，在工业用地或科研用地上建设以技术密集型、信息密集型、资金密集型为主，产权可分割销售的现代工业产业和与之配套的生产性服务业用房的产业项目。

第三条 产权分割销售是指房屋产权可按商品房相关规定进行分割和销售。

第四条 市产业转型升级基地管理工作领导小组办公室（简称“市产管办”）设在市经信局，牵头负责全市产业转型升级基地认定和管理的日常工作。

第五条 产业转型升级基地按照“政府主导、总量控制、产业明晰、集聚发展、注重效益、合法规范”的原则稳妥推进。

（一）政府主导、总量控制。适当控制总量，实行差异化

发展，各镇街（园区）原则上认定产业转型升级基地的数量不超过2个。确需超过2个的镇街（园区），需按“一事一议”原则向市政府提出申请。

（二）产业明晰、集聚发展。产业转型升级基地的产业定位必须清晰明确，入驻的企业产业属性必须符合基地的产业定位。

（三）注重效益、合法规范。产业转型升级基地项目的产业和经济效益指标须符合相关准入要求，项目选址、规划、布局、产权分割和登记必须符合国土、规划、住建、房管等相关规定。

第二章 基地资格准入认定

第六条 基地规划选址

市规划局负责受理产业转型升级基地项目选址审核。

（一）选址准入程序

1. 拟建设产业转型升级基地项目的选址用地须连片或相邻100亩以上（“三旧”改造项目降低为50亩以上），用地性质为工业用地或科研用地，容积率不低于2.0。

2. 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，确定符合建设产业转型升级基地项目的选址地块，以镇街（园区）为申请

单位，向市规划局提出选址规划申请，已取得土地权属的，应注明土地权属单位。

3. 市规划局对项目选址准入申请进行初审，并征求市国土资源局意见，提出审核意见。

（二）申请资料

1. 项目选址准入申请表；

2. 项目选址涉及土地的相关资料，包括用地红线图（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）、控制性详细规划、土地利用总体规划、修建性详细规划方案等。

第七条 开发企业准入认定

（一）申请开发企业准入认定的，必须同时符合以下条件：

1. 项目主导产业明确且符合我市产业导向。

2. 项目投资总额不低于6亿元，投资强度不低于600万元/亩，达产后，年产值不低于1200万元/亩，年税收贡献不低于100万元/亩（“三旧”改造项目投资总额降低为不低于3亿元，投资强度降低为不低于400万元/亩，年产值降低为不低于600万元/亩，年税收贡献降低为不低于40万元/亩）。

3. 须符合我市工业固定资产投资项目能耗“双红线”规定。

4. 必须在我市注册成立独立法人。

（二）准入认定程序

各镇街（园区）负责受理辖区内开发企业的准入申请。

1. 开发企业向所在镇街（园区）递交申请资料，提出准入申请；

2. 镇街（园区）对符合条件的申请企业出具初步审查意见，并根据项目性质提交对口的市经信局、商务局或科技局审定。

3. 市经信局、商务局、科技局对开发企业准入申请审定后，报市产管办备案。

（三）申请资料

1. 开发企业准入认定申请书；

2. 开发企业认定申请表；

3. 开发企业的企业登记资料；

4. 项目投资可行性报告、规划建设和招商运营方案；

5. 以往类似项目开发业绩情况资料（新成立企业不须提供）；

6. 近两年财务报表（新成立企业提供相关资产证明）；

7. 与镇街（园区）签订的投资意向书和效益保障履约承诺协议书。

第八条 基地资格认定

通过规划选址审批和开发企业准入认定后，开发企业方可申报认定产业转型升级基地资格，并获得产权分割销售许可。项目选址利用“三旧改造”用地的，除了满足上述条件外，还

须获得“三旧”改造方案批复，方可申报认定产业转型升级基地资格，并获得产权分割销售许可。

（一）认定审批程序

1. 已获得基地规划选址审核同意和开发企业准入认定的开发企业，向市产管办提出基地资格认定申请；
2. 市产管办组织论证评估，并征求市相关部门和镇街（园区）意见，形成审核意见。
3. 市产管办将相关资料上报市政府审定。

（二）申请资料

1. 项目规划选址申请资料及通过审核认定的相关资料；
2. 开发企业准入申请资料及通过审核认定的相关资料。

第九条 经市政府认定的产业转型升级基地项目，纳入市重大项目管理。

第十条 基地开发企业应制定基地的相关运营管理制度，并对入驻企业严格管理，确保入驻企业有序运行和兑现效益承诺。

第三章 项目供地和规划建设

第十一条 项目供地应通过公开招拍挂方式取得。项目用地出让时，须向市国土部门申请办理供地手续；用地单位须与属地镇政府（街道办事处、园区管委会）签订项目履约监管协

议书，明确约定相关监督条款，属地政府负责监管；再与市国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同》（注明“属产业转型升级基地项目”），并按规划批准文件约定相关规划设计条件。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办理土地使用条件变更手续，如涉及土地闲置的，须先按《闲置土地处置办法》进行闲置地处置，再办理后续相关用地、报建手续。

第十二条 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，上报市城建领导小组审批通过后实施。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，项目用地由市土地储备中心收回，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，按程序重新公开出让。市规划部门在核发建设工程规划许可证时，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”。

第十三条 经批准建设的产业转型升级基地项目，在依法取得土地使用权证和工程规划许可证后，应到市住建部门办理项目施工许可证，对符合要求的由市住建局核发施工许可证，并在施工许可证上注明“属产业转型升级基地项目”。

第四章 企业入驻

第十四条 入驻企业的准入资格

(一) 入驻企业必须符合以下准入条件:

1. 产业属性符合基地的产业定位。
2. 在东莞注册成立独立法人。
3. 提供税收效益承诺保证, 自进驻基地后年平均缴纳税收不低于 1000 元/平方米 (“三旧” 改造项目入驻企业年平均缴纳税收不低于 400 元/平方米)。
4. 符合所入驻产业转型升级基地的可行性报告、规划建设和招商运营方案的相关要求。

(二) 准入审核程序

各镇街 (园区) 负责受理入驻企业的准入申请。

1. 意向入驻企业通过开发企业向基地所在镇街 (园区) 提出准入申请, 由镇街 (园区) 审批;
2. 入驻企业与基地开发企业签订效益承诺监管协议书;
3. 镇街 (园区) 将核准的入驻企业相关资料报市产管办备案。

(三) 申请资料

1. 《东莞市产业转型升级基地入驻企业核准表》;
2. 申请入驻企业的企业登记资料;
3. 申请入驻企业近两年财务报表 (新成立企业提供相关资

产证明);

4. 效益保障履约承诺协议书;
5. 受理单位认为需要补充提交的其他资料。

第五章 分割产权

第十五条 产权分割的相关规定

(一) 产业转型升级基地项目用房分为工业用房和配套用房。工业用房主要用于研发、生产用途。配套用房指办公用房、宿舍、食堂等配套设施。

(二) 由规划部门核发的规划核准文件应明确工业用房和配套用房所占的建筑面积, 其中配套用房建筑面积不得超过项目计容建筑面积的 15%, 独立占地的项目配套用房用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。

(三) 产业转型升级基地工业用房允许分拆进行产权登记、销售、转让、出租。其可分割转让部分的建筑面积应当经实地测量, 并用表单形式列明各个可分割转让部分的地址门牌号(包括幢号、层数、房间号)、建筑面积及套内面积等, 可分割转让的建筑面积不得超过工业用房总建筑面积的 80%。分割转让对象可以按有关规定申请办理独立房产证。配套用房不得进行产权分割、出售、转让。

(四) 入驻企业原则上实行 2 年观察期, 采取“先租赁后

出让”的方式，企业入驻基地后 2 年内年平均税收贡献经所在镇街（园区）审核达到当初承诺条件，方可办理房地产权证。境内外上市企业，拟上市企业（仅包括已在证监部门备案企业、市认定的上市后备企业）、国家高新技术企业总部可不受此条款约束。

（五）工业用房按照房屋基本单元（每个基本单元面积不得少于 300 平方米）进行分割销售。房屋基本单元是指依据《房屋登记办法》规定，有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号等）的房屋，其中固定界限由规划部门在其核发的规划核准文件（包括规划许可证，规划总平面图，分层平面图等）以及相关规划核准文件中标注；住建、房管部门依据规划部门核发的规划核准文件进行分割。

（六）工业用房分割销售后，自完成转移登记之日起原则上 5 年内不得转让过户。期限内因企业注销、清算等因素确需进行转让的或满 5 年要实行二次转让的，其转让对象必须符合入驻企业准入的相关规定，经所属镇街（园区）审批后方可办理转让手续。

第十六条 符合分割销售条件的工业用房，参照商品房相关政策，通过现房销售的方式进行分割销售，并依据规划主管部门的规划核准文件，以房屋基本单元进行房地产权登记和核发房地产权证。市住房和城乡建设局在核发商品房销售许可证

和市房产管理局核发房地产权证时，须注明“属产业转型升级基地项目”。

第六章 退出机制和监督管理

第十七条 各镇街（园区）负责辖区内产业转型升级基地日常监管工作，加强对产业转型升级基地发展评估及管控。

第十八条 产业转型升级基地实行严格监管制度，对在建设和运营中违反履约承诺协议的基地开发企业，相关镇街（园区）或市相关部门可通过市产管办提请市政府撤销基地资格，并停止办理产权分割和确权登记。

第十九条 市各有关职能部门应根据各自职能对基地的建设、运营和分割销售等环节进行监管，对违反相关规定的企业依法予以处理。

第二十条 基地开发企业要建立入驻企业档案，定期将入驻企业情况通过所在镇街（园区）报市经信局、商务局或科技局备案，并做好产业、税收、R&D投入、综合能耗等情况统计工作。

第七章 附则

第二十一条 本办法由东莞市产业转型升级基地管理工作领导小组办公室负责解释。

第二十二条 对本办法发布前已以市政府名义认定基地资格的项目仍按以前办法执行，无须再重新认定。对已认定开发企业，但尚未以市政府名义认定基地资格的项目，仍须按照本办法规定进行基地资格认定，其企业入驻、产权分割和后续的监管按本办法执行；新申请项目一律按本办法执行。

第二十三条 对于推动我市产业转型升级有特殊贡献、产业带动力强、效益突出的产业转型升级基地项目或入驻企业，对本办法中的观察期、产权分割（预售）、税收标准等部分约束条件有适当放宽特别需求的，经所在镇街（园区）党政联席会议研究同意并提出有效监管措施和明确承诺，可按“一事一议”方式报市政府审定后给予办理。

第二十四条 本办法自发布之日起实施，有效期 5 年。以前规定与本办法不一致的，以本办法为准。

公开方式：依申请公开

抄送：市委属各单位，市人大办，市政协办，市纪委办，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市人民政府办公室秘书科

2016年1月6日印发

东莞市产业转型升级基地开发企业认定申请表

所在镇街(园区):

填报日期: 年 月 日

| | |
|-------------|--|
| 开发企业名称: | 投资方: |
| 经营范围: | |
| 法人代表: | 注册时间: |
| 注册资本(万元): | 投资总额(万元): |
| 项目选址: | 建设周期: |
| 项目产业属性: | |
| 投资强度(万元/亩): | 产出强度(万元/亩): |
| 土地开发面积(亩): | 容积率: |
| 预期税收(万元): | |
| 资料提交情况 | <input type="checkbox"/> 镇街(园区)递交的开发企业准入认定申请书; <input type="checkbox"/> 开发企业的企业登记资料; <input type="checkbox"/> 项目投资可行性报告、规划建设和招商运营方案; <input type="checkbox"/> 以往类似项目开发业绩情况资料(新成立企业不须提供); <input type="checkbox"/> 近两年财务报表(新成立企业提供相关资产证明); <input type="checkbox"/> 投资意向书和效益保障履约承诺协议书; <input type="checkbox"/> 其他: 以上资料一式6份,提供复印件的,备原件核对。 |
| 申请单位签章 | 法定代表人: _____ (公章) 年 月 日 |
| 所属镇街园区意见 | 负责人: _____ (公章) 年 月 日 |
| 市主管部门意见 | 负责人: _____ (公章) 年 月 日 |

东莞市产业转型升级基地入驻企业核准表

所在镇街(园区):

所属基地:

填报日期:

年 月 日

| | | | |
|--|--|-------|--|
| 企业名称: | | 股权结构: | |
| 经营范围: | | | |
| 法人代表: | | 注册时间: | |
| 投资总额: | | 注册资本: | |
| 经营面积: | | 营业额: | |
| 产业属性: ; <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 符合基地产业定位 | | | |
| 预期税收 (万元): | | | |
| 资料提交情况 | <input type="checkbox"/> 申请入驻企业的企业登记资料; <input type="checkbox"/> 申请入驻企业近两年财务报表(新成立企业提供相关资产证明); <input type="checkbox"/> 入驻企业与基地开发企业签订的效益保障履约承诺协议书; <input type="checkbox"/> 其他: 以上资料一式 6 份,提供复印件的,备原件核对。 | | |
| 申请单位签章 | 法定代表人: _____ (公章) 年 月 日 | | |
| 所属基地意见 | 负责人: _____ (公章) 年 月 日 | | |
| 镇街园区意见 | 负责人: _____ (公章) 年 月 日 | | |