

---

# 关于进一步优化市产业转型升级基地管理工作 有关规定的通知

为积极应对新冠肺炎疫情影响，支持我市产业转型升级基地企业纾困发展，经市人民政府同意，我局印发了《关于进一步支持产业转型升级基地企业纾困发展有关事项的通知》（东工信〔2022〕293号），获得基地和入驻企业一致认可。鉴于该政策已到期失效，为优化产业转型升级基地管理服务，加大基地招商引资扶持力度，助力地方经济发展，现就有关事项通知如下：

## 一、基地资格认定

不再新增认定产业转型升级基地。原有的产业转型升级基地资格不得擅自转让，如确需转让基地开发运营资格的，须由属地镇人民政府提出变更开发主体申请，经征求市工业和信息化局、市科技局、市商务局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市不动产登记中心等部门意见后，报市政府审定同意后方可延续其已认定的基地资格。

## 二、企业入驻审批

（一）以租赁方式入驻基地的企业，由产业转型升级基地开发企业自主决定，但须将企业进驻信息及时在企莞家平台线上登记，并每季度集中报属地镇人民政府备案。

（二）以购买产业用房方式入驻基地的企业，须按如下程序

---

要求办理入驻审批：

1、基地开发企业初审。基地开发企业对入驻企业提交的资料进行初审，在企莞家平台线上登记，分批报属地镇人民政府审核。

2、属地镇人民政府履行审核责任。属地镇人民政府应在7个工作日内对基地上报的材料进行审核，重点审核材料的真实性和完整性、入驻企业是否符合产业发展导向和基地产业定位、是否签署风险提示函等，出具明确的审核意见并盖章后，以属地镇人民政府的名义函告市住房和城乡建设局并抄送市工业和信息化局和不动产登记中心等有关部门。

3、市综合协调组备案。市工业和信息化局（市产业转型升级基地管理工作领导小组办公室综合协调组，简称市产管办综合协调组，设在市工业和信息化局）对属地镇人民政府上报通过审核的购买产业用房入驻基地企业信息进行备案，形成产业转型升级基地购买产业用房入驻企业总台账。

### **三、产权分割销售**

（一）产业转型升级基地项目用房分为产业用房和配套用房。产业用房包括用于工业以及与之配套的生产性服务业项目的生产制造、中试、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等用房。配套用房包括办公、会议、展览、宿舍、食堂、文体设施、小型商业等用房。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%**。

(二) 产业转型升级基地产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产业用房总建筑面积的 **80%**。配套用房不得进行产权分割、出售、转让。

(三) 产业转型升级基地产业用房原则上执行现房销售方式，并依据规划主管部门的规划核准文件，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。通过“一事一议”经市政府批复同意执行预售的项目，目前达到现房销售条件的，准予通过现房销售的方式进行分割销售。市住房和城乡建设局对经属地镇人民政府同意入驻并已在基地注册成立独立法人的企业(或计划将原企业迁移入驻基地的东莞市范围内注册企业)，可为其办理产业用房买卖合同备案手续。

#### **四、不动产权证办理**

##### **(一) 办证方式**

在基地内注册成立独立法人且实际进驻基地开展经营活动并满足税收贡献标准的企业，可申请办理所购买产业用房的不动产权证。办理不动产权证可分为“个别达标、个别办证”“部分

达标、同比办证”“整体达标、整体办证”等三种办证方式，基地具体适用何种办证方式（可多选），由属地镇人民政府向市工业和信息化局（市产管办综合协调组）提出申请并获批为准。

### 1.个别达标、个别办证

（1）优质企业直接办证。符合以下任一情形的，准予其直接申请办理所购买产业用房的不动产权证，不再设置税收贡献等指标限制：

- a.倍增企业，包括“倍增计划”试点企业及协同倍增企业。
- b.专精特新企业，包括国家、省、市级专精特新企业。
- c.规上企业，包括规模以上工业企业和生产性服务业企业。

（2）不符合直接办证条件的入驻企业，连续两年平均税收达标，可申请个别办理不动产权证。将产业转型升级基地项目总体税收要求按基地规划产业用房面积摊分计算每平方米税收贡献，作为每个基地的单个企业达标标准。

表：各基地单个企业税收贡献达标标准

基地名称	占地面积 (亩)	税收总要求 (元)	规划产业用房 面积 (m <sup>2</sup> )	单个企业税收 贡献达标标准 (元/m <sup>2</sup> )
茶山创富中心城	50	50000000	181268.9	275.83
凤岗都市智谷	52.5	52500000	87441	600.40
凤岗天安数码城	259	259000000	459728	563.38
厚街黄金小镇	128.5	128500000	214306.58	599.61

寮步松湖智谷	250	250000000	607884	411.26
常平珠宝文化 产业中心	202	202000000	535535.44	377.19
清溪力合双清 产学研建设项目	180	180000000	184034	978.08
谢岗碧桂园 智造创新中心	153.8	153800000	218042.33	705.37
北大智汇谷项目	143	143000000	257321.66	555.72

## 2.部分达标、同比办证

每年根据产业转型升级基地最近连续两年税收贡献情况，计算一次当期实际可办证面积指标，具体计算方法如下表：

税收贡献比例 (A)	理论可办证的最大面积 (B)	当期实际可办证面积 (C)
A=基地最近连续两年税收贡献 平均数/基地总税收要求	B=可销售产业用房总面 积*A	C=B-累计已办证建筑 面积

## 3.整体达标、整体办证

当基地整体达到最近连续两年平均税收不低于 **100** 万元/亩，则准予该基地所有可售产业用房申请办理不动产权证。

(二) 税收贡献核算规则。以税收贡献作为不动产权证办理条件的，税收核算范要求如下：

1. 税收贡献统计对象包含在基地内注册的所有企业和单位，自企业完成基地注册当年度起计，税收贡献核算包括但不限于增值税、企业所得税、城市维护建设税、免抵税额等，不含土增税、

---

关税、出口退税。

2.市内、外企业迁入基地的，其对基地的税收贡献额度均不设上限。

3.基地开发主体注册地在基地内的，最近连续五年平均税收贡献可纳入基地税收贡献统计，与基地整体最近连续两年平均税收合并统计，按达标情况申请“整体达标、整体办证”或“部分达标、同比办证”。基地开发主体连续缴税未满五年或未在基地内注册的，不作为税收贡献统计对象。

4.对于通过入驻企业缴纳税收贡献无法达到基地整体税收考核要求的项目，需要通过开发主体补缴税收贡献地方留成部分从而获得项目整体办证资格的，由属地镇街人民政府与开发主体进行协商，核算税收贡献差额，按**25%**计算地方留成部分由开发主体进行补缴，补缴税收贡献地方留成部分【计算方式：补缴金额=（约定税收贡献年度标准-连续两年平均实际税收贡献）×**25%**】由市财政和所属镇街财政各占**50%**，具体实现路径和收缴名目由财政部门提出解决方案。

（三）不动产权证办理流程如下：

1.基地申请。由市产业转型升级基地向所属镇人民政府提出办证申请。

2.镇府审核。镇政府组织当地市场监管、税务等部门，对基地企业的注册情况、税收贡献等指标进行审核确认，出具书面审

---

核意见，并报市工业和信息化局（市产管办综合协调组）。

3.市局复核。市工业和信息化局（市产管办综合协调组）对办证申请就进行复核。经复核确认符合办证条件的企业名单，由市工业和信息化局（市产管办综合协调组）函告市不动产登记中心。

4.登记办理。市不动产登记中心根据市工业和信息化局（市产管办综合协调组）提供的企业名单依申请办理不动产权登记手续。市不动产登记中心核发不动产权证时，证书附记应标明“属产业转型升级基地项目，自完成转移登记之日起原则上5年内(不含)不得转让过户”的字样。

## 五、完善后续监管

（一）市产业转型升级基地管理工作领导小组各成员单位应加强部门和属地镇之间的沟通联系，建立信息共享机制，形成监管合力。属地镇人民政府作为产业转型升级基地的监管责任主体，须建立日常监管制度，定期对基地开发企业和产权分割受让对象进行检查。

（二）对开发企业未获销售资格变相销售产业用房，将产业用房改造成居住用房出售等各种违规行为，属地镇一经发现应当立即停止其产权分割销售权利并令其进行整改，对整改不到位或情节严重者，由属地镇报请市工业和信息化局（市产管办综合协调组）提请市政府取消违规项目的开发企业及基地资格；对产权

---

分割受让对象存在隐瞒实情、伪造证明、骗取资格等违规购房行为的，取消其购房资格，情节严重者由市工业和信息化局（市产管办综合协调组）依据有关规定将其纳入严重失信名单，并通过市信用平台依法公示；上述行为涉嫌犯罪的，将依法移交司法机关处理。

（三）产业用房分割销售后，自完成转移登记之日起原则上 5 年内（不含）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，经所属镇审批后方可办理转让手续。

（四）对产业转型升级基地的产业用房（含开发主体自持部分）和配套用房（属于全体业主共有的物业服务用房、公用设施和全体业主共有的其他公共场所除外），应允许其办理抵押权登记，具体操作办法可参照《东莞市新型产业用地（M0）项目不动产登记实施细则（试行）》（东不动产〔2019〕22 号）中关于抵押权登记的具体规定执行。

## 六、处理历史遗留问题

（一）对 2019 年 9 月 2 日前已入驻基地并签订产业用房买卖合同的企业，对产业用房购买主体（含市外企业，目前已在基地注册成立独立法人）与实际注册并入驻的经营主体不一致，经所属镇街确认两者属于关联企业的，在符合办证考核条件前提

---

下，准予其以备案的产业用房购买主体申请办理不动产权证。

(二)对经营不善难以为继或严重失信的产业转型升级基地，可由市属国有综合产业平台公司按产业转型升级基地《项目供地协议》或《项目投资协议》中“土地及物业回购”的相关条款回购盘活利用。对无相关条款约定的，由属地镇人民政府与产业转型升级基地开发主体参照《关于印发〈东莞市招商引资项目投资协议范本（修订版）（项目投资效益协议书（范本）〉的通知》（东招创办〔2020〕10号文）“项目回购”的相关条款签订补充协议，由市属国有综合产业平台公司回购盘活利用。

## 七、其他事项

(一)本通知所称的产业转型升级基地是指按照《东莞市产业转型升级基地认定和管理试行办法》（东府办〔2013〕144号）以及《东莞市产业转型升级基地认定和管理实施办法》（东府办〔2016〕2号）有关规定，经市政府批复同意认定的基地项目。

(二)本通知印发之前如存在相关事项已申请但尚未办结的，可继续按原有程序进行办理或依本通知重新申请办理。

(三)本通知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。自发布之日起实施，有效期5年。以前规定与本通知不一致的，以本通知为准。