

# 东莞市工业和信息化局文件

东工信〔2021〕261号

---

## 关于印发《关于进一步明确市产业转型升级 基地管理工作有关规定的通知》的通知

各有关单位：

《关于进一步明确市产业转型升级基地管理工作有关规定的通知》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市工业和信息化局

2021年10月18日

# 关于进一步明确市产业转型升级基地管理工作有关规定的通知

鉴于《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》（东府办〔2016〕2号）以及《关于印发〈东莞市产业转型升级基地监管指引〉的通知》（东产管办〔2018〕2号）已经到期失效，为顺利延续、加强规范产业转型升级基地管理工作，确保产业空间供给和效益产出，现就有关管理规定进一步明确通知如下：

## 一、产业用房地产权分割销售

### （一）产业用房分割销售方式

产业转型升级基地产业用房原则上执行现房销售方式，通过“一事一议”经市政府批复同意执行预售的项目，从其批复文件有关规定执行。

### （二）产业用房预售手续办理

1. 由产业转型升级基地属地镇人民政府提出项目预售申请，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，以“一事一议”方式报市政府申请预售。

2. 市住房和城乡建设局在收到市政府同意项目实施预售的批复后，参照《广东省商品房预售管理条例》对项目工程建设进

度的要求对产业转型升级基地产业用房核发预售许可证。

### （三）产业用房现售手续办理

未获市政府同意预售的产业转型升级基地或未取得预售许可证须执行现售的产业用房，须采取“先出租、后出让”的方式，待入驻企业税收贡献达到连续两年平均税收不低于1000元/平方米后，方可对该企业租赁的产业用房“转租为售”；或待基地整体达到连续两年平均税收不低于100万元/亩后，该基地在政策允许可售比例下的产业用房均可“转租为售”。

基地整体或单个企业符合“转租为售”条件后，由属地镇人民政府报市产业转型升级基地管理工作领导小组综合协调组（简称“市综合协调组”，设在市工业和信息化局）提出申请，市综合协调组组织市住房和城乡建设局、市市场监督管理局、市税务局、市不动产登记中心等部门核定后，批复准予该基地或该企业实施产业用房产权分割销售，市不动产登记中心按批复清单，依申请办理产权登记手续。

（四）在本通知印发前，已按相关规定实施产业用房分割销售的项目，继续从其相关规定执行。

## 二、企业购买产业用房入驻审批

以租赁方式进驻的企业由产业转型升级基地开发企业自主决定，但须将入驻企业信息每季度集中报属地镇人民政府备案；通过购买产业用房入驻基地的企业须按如下要求办理审批。

（一）市综合协调组负责审批。产业转型升级基地取得预售

许可证（或符合现售条件）后，由基地开发企业对入驻企业提交的资料进行初审，报属地镇人民政府审核同意后，上报市综合协调组审批。市综合协调组将同意入驻的企业名单函复属地镇人民政府并函告市不动产登记中心。

属地镇人民政府可向市综合协调组申请入驻企业审核授权，经市综合协调组提请市产业转型升级基地工作领导小组讨论同意后，由属地镇人民政府负责审核企业入驻申请，并将经审核同意入驻的企业信息报市综合协调组备案。

（二）入驻企业基地注册。入驻企业原则上须在基地注册成立独立法人后方可签订产业用房买卖合同，但属于市内注册并计划将原企业迁移（即企业名称及统一社会信用代码不变的前提下）至基地的，可先行签订产业用房买卖合同后再落户基地注册。如开发企业擅自与未经市综合协调组（或获审批授权的属地镇人民政府）审定的企业签订产业用房买卖合同，一经发现，属蓄意行为的，由市综合协调组报市政府取消其基地资格。

（三）商品房买卖合同备案办理。市不动产登记中心对经市综合协调组同意或获得授权管理资格的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。未经审核同意入驻，或虽经同意入驻但尚未在我市注册成立独立法人的企业，市不动产登记中心不予办理其买卖合同备案。市不动产登记中心办理商品房买卖合同备案，以《东莞

市产业转型升级基地企业入驻意向申请表》审核意见为依据。

(四)严格做好风险提示。购买产业用房的企业最终能否取得不动产权证,须以注册落户并实际进驻开展生产经营活动且税收符合要求为前提。开发主体在向入驻企业实施产业用房预售时,应充分评估企业生产经营及纳税情况预期,避免企业最终因未能满足税收要求而导致无法办理不动产权证的风险。各属地镇须严格督促产业转型升级基地在项目销售现场做好风险告示,开发企业在与入驻企业签定产业用房预售买卖合同时,须参照《风险提示函》的形式对预售入驻企业进行充分的风险告知,并将《风险提示函》纳入作为商品房买卖合同的附件。

(五)做好招商业态把控。属地镇人民政府要严格把好基地入驻企业准入关,对可承载生产制造环节的厂房,要确保用于引进制造业企业的生产制造环节;对于研发用房,要引导基地引入轻型生产、研发设计、制造业企业总部、软件和信息技术服务业以及其他与制造业配套的生产性服务业企业。项目基于实际,需重点引入非上述行业企业的,需由属地镇人民政府报市综合协调组研究同意后执行。

### 三、产业用房不动产权证办理

#### (一)办证对象

必须具备以下条件的企业方可准予核发不动产权证:(1)在基地内注册成立独立法人;(2)实际进驻基地开展生产经营活动;(3)税收贡献符合有关考核要求(含企业个体或基地整体符合

税收要求的各种情形)。

## (二) 税收核算

企业办理不动产权证必须以税收贡献为前期条件。在计算规则上：(1) 税收贡献自企业完成基地注册当年起计，进驻基地之前年份产生的税收不纳入考核范围。(2) 纳入考核的税收为企业实际缴纳的增值税(含免抵调库额)及企业所得税，并按入库期计算，具体以税务部门核实金额为准。(3) 属本市企业迁入基地的，其对基地的税收贡献最高按 3000 元/平方米计入(按其实际购买产业用房建筑面积计算)；市外迁入企业税收贡献计算额度不设上限；基地开发主体及非基地内注册企业不作为税收贡献统计对象。

## (三) 办证方式

不动产权证办理可分为“整体达标、整体办证”“个别达标、个别办证”“分批释放、分批办证”“部分达标、同比办证”等四种办证方式，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综合协调组提出申请并获批为准。

### 1. 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(因办证对象不符合条件导致基地办证指标未能完全使用的不予延续，次年须重新计算基地最近连续两年整体税收贡献情况)。

### 2. 个别达标、个别办证

当单家入驻企业税收贡献达到最近连续两年平均税收不低于 1000 元/平方米后可申请办理不动产权证。

### 3. 分批释放、分批办证

将产业转型升级基地可销售产业用房总面积约平均分三批释放销售。首批释放产业用房完成 80% 面积招商后，第二批产业用房可先行出租；待首批入驻企业连续两年平均税收贡献整体达到税收承诺后，对该批企业购买的产业用房准予办理不动产权证，同时第二批释放的产业用房可转租为售，如此类推。

### 4. 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

#### (四) 办证流程

由产业转型升级基地所属镇人民政府提出办证申请，并附上申请办证企业名单报市综合协调组。市综合协调组就企业在基地注册时间征求市市场监督管理局意见，就纳税情况征求市税务局意见，就产业用房购买面积征求市不动产登记中心意见，并将经核定符合办证条件的企业名单函告市不动产登记中心，由市不动产登记中心根据名单依申请办理不动产权登记手续。市不动产登

记中心核发的不动产权证书附记应标明“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）特殊情形

1. 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）、东莞市总部企业，最高可获得1万平方米的豁免税收考核办证面积指标；省级以上“专精特新”企业，最高可获得5000平方米的豁免税收考核办证面积指标。豁免税收考核办证指标，只能在同一基地内使用，不能跨基地使用。

2. 产业转型升级基地通过有实力的企业（指经营时间达10年以上且总资产规模、年营业收入达到一定程度的）进行担保，在基地达到税收要求之前，准予基地最高按50%的可售产业用房面积核发不动产权证的，需由产业转型升级基地所属镇人民政府以“一事一议”方式报市人民政府审定。

3. 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，具体由产业转型升级基地所属镇人民政府以“一事一议”方式报市人民政府审定。

4. 此前市政府对项目税收考核另有批复文件的，从其规定执行。

#### 四、明确抵押权登记

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。

## **五、产业用房二次销售**

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。

## **六、探索低效项目国企回购**

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、完善市镇两级监管机制**

（一）落实属地监管责任。属地镇人民政府作为产业转型升级基地的监管责任主体，要严格落实对产业转型升级基地开发建

设、企业招商、投产运营的全过程监管。属地镇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，并每季度书面向市综合协调组报送基地的开发建设、企业入驻及效益产出等情况。

（二）形成联合监管合力。市产业转型升级基地管理工作领导小组各成员单位结合部门职能，对口负责落实产业转型升级基地规划、建设、招商、运营、产权分割销售、不动产权证办理等全过程监管，并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。市产业转型升级基地管理工作领导小组每年专题听取各属地镇汇报产业转型升级基地有关情况；市综合协调组每年委托第三方机构对企业进驻情况进行核对。

（三）强化违规处理力度。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。

上述各项规定自本通知印发之日起实施，如存在相关部门此前已受理入驻企业审批、买卖合同备案、不动产权证办理等事项

申请但未办结的，可继续按原有程序进行办理。

本通知自发布之日起实施，有效期 5 年。

- 附件：
1. 企业申请进驻提交资料清单
  2. 东莞市产业转型升级基地企业入驻意向申请表
  3. 风险提示函

本规范性文件已经市司法局合法性审查同意发布，编号为 DGSGYHXXHJ-2021-090。

附件 1:

## 企业申请进驻提交资料清单

1. 《东莞市产业转型升级基地企业入驻意向申请表》
2. 风险提示函
3. 营业执照复印件
4. 近两年财务报表（资产负债表及利润表）复印件

附件 2:

## 东莞市产业转型升级基地企业入驻意向申请表

一、企业基本情况				
企业名称		统一社会 信用代码		
成立日期		注册资本 (万元)		
注册类型		营业执照地址		
经营范围				
意向入驻产业转型升级基地名称				
联系人		职务		联系电话
二、经营内容				
所属产业领域	新一代信息技术 <input type="checkbox"/> 高端装备制造 <input type="checkbox"/> 新材料 <input type="checkbox"/> 新能源 <input type="checkbox"/> 生命科学与生物技术 <input type="checkbox"/> 节能环保 <input type="checkbox"/> 现代服务业 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/> : _____			
企业类型	制造业企业 <input type="checkbox"/> 生产性服务业企业 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/> : _____			
经营环节(可多选)	生产制造 <input type="checkbox"/> 研发 <input type="checkbox"/> 中试 <input type="checkbox"/> 设计 <input type="checkbox"/> 创意 <input type="checkbox"/> 检测、测试 <input type="checkbox"/> 软件开发 <input type="checkbox"/> 数据服务 <input type="checkbox"/> 总部职能 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/> : _____			
※以下两项,新成立的企业可填写母公司或企业前身情况※ 母公司或企业前身名称:				
知识产权	其中, I 类知识产权拥有量__项; II 类知识产权拥有量__项。			
主要产品或服务 (前三大产品或服务)	产品或服务名称	上一完整会计年度产品产量或服务数量(请列明数量单位)	上一完整会计年度该产品或服务营业收入(万元)	

<b>三、经营情况</b> ※新成立的企业可填写母公司或企业前身情况※				
母公司或企业前身名称：				
近两年企业经营情况			单位：万元	
财务指标	2019 年度		2020 年度	
营业收入				
利润总额				
净利润率				
纳税总额				
<b>四、企业分类</b> ※新成立的企业可填写母公司或企业前身情况※				
母公司或企业前身名称：				
企业性质	内资企业 <input type="checkbox"/>		外资企业 <input type="checkbox"/>	
		国有企业（含国有控股） <input type="checkbox"/>		
高企认定情况	已认定为高新技术企业 <input type="checkbox"/>		属于高新技术企业培育库入库企业 <input type="checkbox"/>	
		未认定为高新技术企业或非高新技术企业培育库入库企业 <input type="checkbox"/>		
上市情况	上市企业 <input type="checkbox"/>		挂牌“新三板企业” <input type="checkbox"/>	
		我市上市后备企业 <input type="checkbox"/>		已股改 <input type="checkbox"/> 未股改 <input type="checkbox"/>
其它	年营业收入 2000 万元以上工业企业 <input type="checkbox"/> 年营业收入 4 亿元以上工业企业 <input type="checkbox"/>		属“倍增计划”企业 （名誉倍增 <input type="checkbox"/> 、市级倍增 <input type="checkbox"/> 、协同倍增 <input type="checkbox"/> 、镇级倍增 <input type="checkbox"/> ）	
<b>五、入驻产业转型升级基地计划投资及效益预估情况</b>				
需求产业用房类型	生产制造用房 <input type="checkbox"/> 研发用房 <input type="checkbox"/>		需求面积（m <sup>2</sup> ）	
拟进驻产业用房具体坐落（栋、层、间）				
入驻形式	原企业整体搬迁 <input type="checkbox"/> 因产能或业务扩张新设企业 <input type="checkbox"/> 其它形式：_____			
计划生产的主要产品或提供的主要服务				
生产设备及生产技术情况				
生产设备计划投资总额（万元）			生产设备投资强度（元/m <sup>2</sup> ）	
预期年主营业务收入（万元）			预期单位税收贡献（元/m <sup>2</sup> ）	

<p style="text-align: center;"><b>企业承诺</b></p>	<p style="text-align: center;">本公司意向购买东莞市产业转型升级基地项目的产业用房用于自身生产经营活动，承诺以上填报内容均属事实或通过合理分析预估的情况，如有不实填报或主观刻意隐瞒、谎报、夸大之处的，自愿承担相应责任及后果。</p> <p style="text-align: right;">法定代表人：           （盖章）</p> <p style="text-align: right;">                                  年    月    日</p>
<p style="text-align: center;"><b>所属基地 意见</b></p>	<p style="text-align: right;">负责人：           （公章）</p> <p style="text-align: right;">                                  年    月    日</p>
<p style="text-align: center;"><b>所属镇审核意 见</b></p>	<p style="text-align: right;">负责人：           （公章）</p> <p style="text-align: right;">                                  年    月    日</p>
<p style="text-align: center;"><b>市综合协调组 审核意见</b></p>	<p style="text-align: right;">负责人：           （公章）</p> <p style="text-align: right;">                                  年    月    日</p>

备注说明：I类知识产权：发明专利（含国防专利）、植物新品种、国家级农作物品种、国家新药、国家一级中药保护品种、集成电路布图设计专有权。II类知识产权：实用新型专利、外观设计专利、软件著作权等（不含商标）。”

附件 3:

## 风险提示函

\_\_\_\_\_ (产业转型升级基地项目名称) 位于\_\_\_\_\_ (详细地址), 为经市政府认定的产业转型升级基地, 其产业用房可按有关规定进行产权分割销售, 项目受《关于进一步明确市产业转型升级基地管理工作有关规定的通知》及有关政策监管。

根据上述政策规定, 产业用房通过预售方式进行销售后, 须待购买方个体或基地项目整体达到相应税收贡献标准后, 方可准予相应已售产业用房办理不动产权证; 具体是以单个入驻企业或项目整体进行税收考核, 由项目对应的适用监管政策确定。无论采取何种税收考核方式, 均可能存在因税收贡献不达标导致已售产业用房无法办理不动产权证的风险, 买卖双方应充分协商约定该情形下的处理措施。

本公司确认已认真阅读《风险提示函》并充分理解相关风险因素, 且自愿承担由此带来的决策风险。同时, 本公司在购买产业用房前已充分衡量公司经营发展的预期, 并愿意配合因税收不达标导致无法办理不动产权证的后续处理手续。

购买方:

年 月 日





公开方式：主动公开

---

东莞市工业和信息化局办公室

2021年10月18日印发