附件1

东莞市产业转型升级基地茶山康盛集团

创富中心城管理实施办法

第一章 总 则

**第一条** 为推进我市产业转型升级基地建设，做好茶山康盛集团创富中心城运营管理工作，根据《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）、《东莞市产业转型升级基地及管理试行办法》（东府办〔2016〕2号）规定和按照 “一事一议”规定，制定了《东莞市产业转型升级基地茶山康盛集团创富中心城管理实施办法》。

**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** 产业转型升级基地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。

**第四条** 镇产业转型升级基地管理工作领导小组办公室（简称：“镇产管办”）设在**创新办**，牵头负责全镇产业转型升级基地认定和管理的日常工作。

**第五条** 东莞市康景实业有限公司作为茶山康盛集团创富中心城“市产业转型升级基地”的经营单位，负责项目整体开发建设及招商运营。

第二章 基地重点引进企业类型及条件

**第六条** 基地重点引进的产业及企业类型，主要分三类：

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。

**第七条** 高端的科技研发类企业、生产性服务类企业入驻基地的条件：

（一）为确保入驻企业符合东莞市产业转型升级相关要求，基地对科技研发类企业入驻条件作如下规定（企业应至少符合其中任意两项）

1. 有专职的研发团队、具备从事研发工作的基本条件；

2. 拥有合法的专利、科研成果或专有技术及其使用授权证明，所从事的项目须初具产业化规模；

3. 以从事科技研发、成果孵化及科技成果产业化、技术转让、技术咨询、技术服务等为主要的经营内容；

4. 企业拥有较强的自主研发能力、自主创新能力，有不少于一项的企业专利或生产型科研成果；

5. 企业用于产品研究与开发经费至少要占企业当年利润的20%。

（二）基地对生产性服务类高端企业入驻条件作如下规定（企业应至少符合其中任意两项）

1. 具备丰富的客户服务资源或金融风投背景的相关企业或组织；

2. 企业产权明晰，有健全的组织机构、明确的章程或合伙协议、严格的技术和财务管理制度的企业；

3. 基地引进的生产性服务类企业须符合《广东省人民政府关于印发广东省企业投资项目实行清单管理意见（试行）的通知》（粤府〔2015〕26号）、环保、节能等相关要求。

（三）基地引进的所有企业均应符合环保、节能等相关要求。

第三章 申请入驻企业办法

**第八条** 所有入驻基地的企业必须提供完备的审核材料，包括：

1. 《茶山康盛集团创富中心企业入园申请表》

2. 营业执照（复印件）

3. 项目产权证明文件

4. 项目可行性报告

5. 资格证书（由科技中介服务机构提供）

6. 组织机构代码证

7. 企业财务报表

8. 环境影响评估报告等。

凡以上材料符合基地入驻条件的，可办理入驻手续，经基地审核登记后即可入驻，同时，茶山镇政府负责对入驻企业进行备案管理。

**第九条** 在确保基地重点引进符合东莞市未来主导性产业项目和企业的基础上，允许更多业态的企业入驻。其中主体产业约占入驻企业的70%，非主体产业的创新型企业约占入驻企业的30%，以更好地实现产业多样性生态和优势互补。由茶山镇政府负责对基地业态比重进行适时监管评估。

**第十条** 根据《东莞市产业转型升级基地认定及管理实施办法》（东府办〔2016〕2号），基地对入驻企业注册地管理作出规定：

（一）凡是东莞市茶山镇注册企业，符合《东莞市产业转型升级基地认定及管理实施办法》（东府办〔2016〕2号）和本办法的，可直接办理入驻事宜。

（二）凡是非茶山镇注册企业，可先行办理入驻手续，同时承诺企业在正式入驻基地起两年内必须办理企业注册地变更事宜。

**第十一条** 对入驻基地企业的要求及优惠政策。

（一）对从东莞市外迁入基地的企业，基地要求和鼓励企业在东莞市办理注册变更和税务登记。

（二）入驻企业（未变更企业注册地为东莞的企业除外）均可享受东莞市及茶山镇鼓励产业转型升级的相关优惠政策。

（三）茶山镇政府及镇相关职能部门应建立联系机制，及时沟通基地发展情况及基地入驻企业的遇到的问题，帮助企业解决困难，使基地更好发挥自主创新功能，促进产业转型升级和结构调整。

第四章 基地运营管理

**第十二条** 为鼓励大众创业万众创新，促进茶山镇以及东莞市产业结构调整和创新元素聚集，基地在税收审核方面将采取“政府考核园区、园区考核企业，园区审批入园、政府支持备案”形式。自本办法实施之日起3年内，整个基地须达到年均税收贡献不低于120万元/亩。茶山镇政府作为基地监管责任方，负责对基地以3年为一个周期进行整体评估。东莞康景实业有限公司作为基地开发运营管理方，负责对基地内企业的税收标准制定和审核。

**第十三条** 基地在确保产业转型升级的属性不变情况下，园区可根据市场行情及企业入驻需求，可实施招商预售。由园区填报《茶山康盛集团创富中心企业入园申请表》，经镇产管办审核备案，由市房管局参照商品房办证模式为预售工业用房办理及核发不动产权登记手续。

对于在预售招商中遇到的相关问题，茶山镇政府可酌情受理基地开发运营方及入驻企业相关诉求，按照“一事一议”的方式呈报市政府审批。

**第十四条** 为有效利用产业空间，最大化发挥产业集聚效应，本细则规定，基地内工业用房根据市场化需求和基地发展需要，基地内工业用房总建筑面积的80%可用于分割转让和预售，其销售对象必须是符合本细则规定的行业企业；基地内工业用房总建筑面积的20%由基地开发运营单位自持。同时其分割转让销售及自持物业范围由茶山镇政府根据产业转型升级与产业招商需求划定。

**第十五条** 为赋予入驻企业更宽松的孵化成长环境和更强大的市场竞争力，对于刚刚入驻基地的企业，由基地开发运营方对其进行定期观察（以3年为一个周期），并形成评估报告报镇政府备案。茶山镇负责对基地整体运营进行审核观察（以3年为一个周期）。

**第十六条** 基地工业厂房分割销售后，自完成转移登记之日起五年内（含五年）不得转让过户，满五年后其转让过户的对象必须符合基地入驻企业相关规定，且须经基地开发运营管理方和镇政府共同审核确认后，办理转让手续。对于在5年期限内因企业注销、清算等因素确需进行转让的或满5年实行二次转让的，则可依据本办法相关规定办理转让过户。

第五章 基地监管措施

**第十七条** 东莞康景实业有限公司作为基地开发运营管理单位，负责对基地产业类别及比例进行严格把控。茶山镇政府作为监管方，负责对基地产业主体和非主体比例进行定期评估，如发现产业比例严重失调，镇政府有权采取“一事一议”的方式，呈报市政府，申请撤销茶山康盛集团创富中心城的市产业转型升级基地资格。

**第十八条** 凡是入驻基地的非茶山镇注册企业，必须承诺在两年内将企业注册地变更为茶山镇。如限期内仍未办理的，基地将取消该企业入驻资格，且按照交易合同，企业需付合同约定比例的违约金。

**第十九条** 东莞市康景实业有限公司作为基地开发运营管理单位，与镇政府签订税收承诺协议，自基地招商第三个完整会计年度计算，需确保整个基地每年缴纳税收不低于120万元/亩。

**第二十条** 东莞康景实业有限公司作为基地开发运营管理方，茶山镇政府作为基地监管方，双方共同承担以下义务：确保入驻基地企业守法经营、按章纳税，抓好安全生产、文明生产，充分发挥服务企业、服务产业的职能，加速实现产业转型升级目标。

第六章 附则

**第二十一条** 本办法解释权和修改权归属基地管理者东莞市茶山镇人民政府。

**第二十二条** 本办法自正式发文之日起实施。