

# 东莞市工业和信息化局文件

东工信〔2023〕386号

## 关于印发《东莞市“工改M1”项目企业 入驻管理工作指引（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），市有关单位：

《东莞市“工改M1”项目企业入驻管理工作指引（试行）》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

2023年12月19日

# 东莞市“工改 M1”项目企业入驻管理工作指引（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范和指导东莞市“工改 M1”项目企业入驻管理工作，根据东莞市“工改 M1”项目工业生产用房产权分割及分割转让不动产登记的相关规定，特制定本工作指引。

## 第二章 分割转让规定

**第二条** “工改 M1”项目工业生产用房分割转让比例如下：

（一）现代化产业园区内“工改 M1”项目工业生产用房最高分割转让比例为 100%。现代化产业园外的“工改 M1”项目原则上不允许分割转让。

（二）因实施政府主导连片“工改工”而建设的工业安置房项目工业生产用房最高分割转让比例为 100%。

（三）存量“工改 M1”项目及其他经市政府同意分割的项目工业生产用房最高分割转让比例为 70%。

具体计算公式如下：

开发主体可分割转让工业生产用房的计容建筑面积=（工业生产用房总计容建筑面积-赔付或贡献用房建筑面积）\*可分割转让比例。

**第三条** “工改 M1”项目开发主体应编制“自持及分割转让用房方案”(参考格式详见附件 1), 方案中须明确项目工业生产用房的分割转让比例、面积及范围等内容; 存量“工改 M1”项目还应明确分期转让的约定标准条件。镇街(园区)结合属地实际情况, 对“自持及分割转让用房方案”进行审查确认, 并出具审查意见函。

**第四条** 存量“工改 M1”项目及其他经市政府同意分割的项目原则上在项目竣工验收后, 申请对国有建设用地使用权及房屋所有权办理首次登记, 按工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付或贡献用房建筑面积后的 30%办理增量工业生产用房转移登记; 在项目达到“自持及分割转让用房方案”制定的标准条件后, 申请对剩余可分割转让工业生产用房办理增量工业生产用房转移登记。前述“标准条件”原则上以工业生产用房总计容建筑面积扣除赔付或贡献用房建筑面积后的 30%完成企业入驻为考核依据。

### **第三章 企业入驻审查要求**

#### **第五条 市场主体注册**

入驻企业必须在“工改M1”项目所在地注册: 属东莞市内注册并计划将原企业迁移(企业名称及统一社会信用代码不变)至“工改M1”项目地的, 可先行签订工业生产用房买卖

合同后再迁移落户。属东莞市外注册且计划在“工改M1”项目所在地新成立法人的企业，须在“工改M1”项目所在地注册成立独立法人后方可签订工业生产用房买卖合同。

## **第六条 其他要求**

（一）对涉及《广东省“两高”项目管理目录（2022）年版》（查询网址：[http://drc.gd.gov.cn/ywtz/content/mpost\\_4000294.html](http://drc.gd.gov.cn/ywtz/content/mpost_4000294.html)）的“两高”企业或年综合能源消费量1万吨标准煤以上的企业申请入驻，属地镇街（园区）需征求市发改局意见。市发改局对企业综合能耗提出意见，对符合能耗要求的企业，由属地镇街（园区）按流程进行审查；对不符合能耗要求的企业，不得引进。年用电量500万度电及以上或年综合能源消费量1000吨标准煤及以上的项目，各属地镇街（园区）应引导项目单位依法依规做好节能审查工作。

（二）对涉及《危险化学品安全使用许可适用行业目录（2013年版）》（查询网址：[https://www.mem.gov.cn/gk/gwgg/xgxywj/wxhxp\\_228/201302/t20130225\\_232617.shtml](https://www.mem.gov.cn/gk/gwgg/xgxywj/wxhxp_228/201302/t20130225_232617.shtml)）且危险化学品使用量达到《危险化学品使用量的数量标准（2013年版）》（查询网址：[https://www.mem.gov.cn/gk/gwgg/xgxywj/wxhxp\\_228/201304/t20130423\\_232619.shtml](https://www.mem.gov.cn/gk/gwgg/xgxywj/wxhxp_228/201304/t20130423_232619.shtml)）有关数量标准的企业不得引进。对不在目录且使用量达不到标准的企业，由属地镇街（园区）依法进行审查。

（三）对涉及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》（查询网址：[https://www.mee.gov.cn/gzk/gz/202112/t20211214\\_964118.shtml](https://www.mee.gov.cn/gzk/gz/202112/t20211214_964118.shtml)）的入驻企业，需依法完善环保手续。

## 第四章 入驻管理

### 第七条 审查原则

通过购买工业生产用房入驻“工改 M1”项目的企业，入驻审查由属地镇街（园区）负责，并向市工信局做好入驻企业备案工作。

### 第八条 入驻流程

（一）“工改 M1”项目备案。拟实施工业生产用房分割转让的“工改 M1”项目在“自持及分割转让用房方案”审查确定后，应在“企莞家”平台（<https://im.dg.gov.cn/>）办理备案手续。

（二）开发主体初审（3个工作日内完成）。意向购买工业生产用房入驻“工改 M1”的企业可通过“企莞家”平台进行线上申报，填报《东莞市“工改 M1”项目购买工业生产用房企业入驻申请表》（附件 2），由开发主体进行入驻资格审查，并出具审查意见（加盖公章）。

（三）镇街（园区）、部门审查（5个工作日内完成）。开发主体初审通过后，需在“企莞家”平台将上述资料报属地

镇街（园区）、市工信局进行审查或复核审查。

1.经属地镇街（园区）审查无异议的，属地镇街（园区）将通过审查的入驻企业名单函告市住房和城乡建设局。

2.经属地镇街（园区）审查有异议的企业，可报市工信局进行复核审查。市工信局将复核审查通过的入驻企业名单函告市住房和城乡建设局。

3.市不动产登记中心办证。市不动产登记中心根据经备案的不动产买卖合同依申请按程序办理工业生产用房产权登记。工业生产用房产权登记时须标注“该项目（或XX地块）属于‘工改M1’项目，不得再次分割”字样。

### **第九条 申报资料**

（一）东莞市“工改M1”项目购买工业生产用房企业入驻申请表（附件2）；

（二）身份证明（境内法人免提交营业执照，由登记部门自行核查并打印归档；其他组织提供组织机构代码证或其他身份证明）；

（三）涉及第六条有关能耗、安全、环保审查的，需提供相应的佐证材料。相关佐证材料可以通过法定证照、书面告知承诺、政府部门内部核查和部门间核查、网络核验、合同凭证等办理的，申请人无需提交相关材料。

## 第五章 监督管理

### 第十条 二次转让限制

工业生产用房分割转让后，自完成转移登记之日起原则上 5 年内（不含）不得转让过户。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，经属地镇街（园区）审批后方可办理转让手续。

### 第十一条 履约监管

属地镇街（园区）根据已签订的《项目供地协议》或《项目投资协议》对“工改 M1”项目履约达产情况进行跟踪管理。

### 第十二条 日常监管

（一）属地镇街（园区）为“工改 M1”项目日常监管第一责任主体，按照相关规定对开发主体和入驻企业的生产经营活动、产值、财政贡献等情况进行监测、管理。

（二）开发主体应加强对入驻企业的日常监管，具体包括：

1. 开发主体是“工改 M1”项目开发建设、运营管理安全生产主要责任人，依法对项目内的安全生产工作履行统一协调、管理职责，严格执行“一线三排”工作机制，对项目内企业定期开展安全生产检查。入驻企业不得擅自将工业生产用房和配套用房转租、分租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位和个人。经开发主体同意转租、分租给符合条件的单位的，应当依法明确各方安全生产管理职责。

2. 开发主体作为项目运营管理主体，应制定项目建设、销售和运营管理制度，负责做好入驻企业资格初审及日常监管。协助属地镇街（园区）建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产值、工业投资、财政贡献、R&D 投入、知识产权、综合能耗等情况，确保应统尽统。入驻企业纸质档案需在企业正式签约当天建立，档案内容包括但不限于申请入驻时提交的申报资料、征求部门意见情况、审查批复、备案、入驻合同等，档案编号为东莞市“工改 M1”项目购买工业生产用房企业入驻申请表编号。

## 第六章 附则

**第十三条** 落实供电政策要求，新增“工改 M1”项目产权可分割部分应在源头上实现供电直接抄表到户；引导和支持存量“工改 M1”项目开展转供电改造，提高抄表到户比例，规范电价收费行为，优化营商环境。

**第十四条** 本工作指引由市工业和信息化局会同市投资促进局负责解释和修订。

**第十五条** 本工作指引自 2023 年 12 月 19 日起实施，有效期至 2026 年 8 月 28 日。实施过程中可根据实际形势变化进行修订。

附件：1.项目自持及分割转让用房方案（参考样式）

2.东莞市“工改 M1”项目购买工业生产用房、企业入驻申请表

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-2023-078

公开方式：主动公开