

东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2023〕7号

东莞市人民政府办公室关于印发《推动高品质、低成本产业空间建设工作方案》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《推动高品质、低成本产业空间建设工作方案》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室

2023年4月16日

推动高品质、低成本产业空间建设工作方案

为深入贯彻落实省委省政府“制造业当家”和市委市政府“制造业立市”等工作部署，抓紧建设一批高品质、低成本的产业空间，全力为优质企业提供稳定的经营发展空间，促进我市实体经济高质量发展，结合我市实际，制定本工作方案。

一、工作目标

聚焦“科技创新+先进制造”，坚持有为政府与有效市场相结合、强化空间建设与产业集聚相结合、新增建设和盘活存量相结合，充分调动国企、民企、外企、集体企业等各方面积极性，面向优质企业加快发展对产业空间的需求，力争实现5年内打造不少于5000万平方米高品质、低成本的优质产业空间，形成一批规模化、标准高、配套好、运营优的新一代产城融合型制造业园区，承载优质项目、培育产业集群，为全市制造业高质量发展提供坚实支撑。

二、实施路径

结合我市土地和产业空间现状，5年5000万平方米优质产业空间用地来源以“三旧”改造为主、新增用地为辅，按照“新地新建一批、连片‘工改’一批、品质提升一批”的路径一体推进，其中建设3000万平方米，改造提升2000万平方米以上。

新地建设一批 重点在市四大平台、七大战略性新兴产业基

地、南部九镇等重点区域，以国有企业为牵引带动，以条件成熟的新增用地为主体，快速建设一批高品质、低成本优质产业空间。

连片“工改”一批 以“工改工”用地、工业保护线内低效用地和市主导识别的产业片区等为重点，按照优质企业对优质产业空间需求，通过“三旧”改造、利益综合平衡等方式，统筹建设一批高品质、低成本优质产业空间。

品质提升一批 以镇村工业园提质增效为目标，推动低效园区改造提升、主题化发展，加快补齐产业配套空间、公共交往空间短板，吸引创新、创业、创投资源加快导入，推动从单一的生产型园区向综合的生产服务型园区提升。

三、实施计划

按照“5年打造5000万平方米高品质的低成本产业空间”的工作目标，2023年先行启动1000万平方米优质产业空间建设，其中建设500万平方米、提升500万平方米。其后，按照“以需定供”原则，在科学评估市场需求和当年建设实施情况的基础上，每年制定工作方案推进优质产业空间建设和提升。

2023年，重点选择在市四大平台、七大战略性新兴产业基地、市主导识别的产业片区、以及政府主导的连片“工改工”区域先行启动优质产业空间建设。各镇街至少要推动实施一个连片品质提升项目，成熟一个开工一个。

在具体实施地块选址上，原则上应符合如下条件：一是道路、水电气等基础设施较为完善；二是地块相对集中、连片，优先在

连片“工改工”范围内，新增用地和“工改工”用地单项目一般不少于75亩；三是土地权属清晰，符合空间底线管控要求；四是具备年内启动开发建设的条件。

四、开发建设模式

以制定出台优质产业空间工业厂房建设标准指引、镇村工业园改造提升和规范管理标准指引为引导，确保开发建设实现“高品质”；以“总成本+微利”（经通货膨胀系数修正后）、最高限价管控、优质企业奖补等多种方式，确保优质产业空间使用实现“低成本”。对政府主导建设和享受优质产业空间政策优惠建设的产业空间进行清单管理，原则上应面向符合产业布局导向的优质企业租售，其租售价格按“总成本+微利”方式确定。

（一）销售型产业用房

对纳入清单管理的销售型产业用房实行“限价格、限销售对象、闭环运行”。

1. 限价格。产业用房100%可销售，每楼栋建设进度达主体结构三分之二后可预售。基准销售价格和配套物业的基准租赁价格由开发企业按“总成本+微利”的原则拟定，按程序上报审核确定。总成本包括土地成本、建安成本、期间费用、相关税费等。微利以总成本为基数，原则上按不高于8%计算。

2. 限销售对象。产业用房销售对象从遴选企业库中按程序选取，主要包括单项冠军企业、小巨人、专精特新企业、高新技术企业、上市后备企业和产业主管部门认为需重点支持的企业等。

3. 闭环运行。市级产业主管部门对受让对象（购房企业）进行资格认定，并将符合条件的清单函告给住建部门和不动产登记部门，住建部门和登记部门将按照清单进行商品房合同备案、不动产登记工作。自购房企业完成不动产登记之日起未满5年，原则上不允许转让，确需转让的由市不动产登记中心把关。满5年且达到监管协议要求的增加值、税收规模等要求的，可申请转让，转让价格不得高于购置价格，转让对象优先为国有企业或镇街（园区）政府及其指定单位，如国有企业或镇街（园区）政府及其指定单位放弃购买，则从遴选企业库中选取次受让主体转让。当产业用房进行二次转移时，是否符合转让条件须经属地镇街（园区）审核。

（二）租赁型产业用房

对纳入清单管理的租赁型产业用房实行“价格指导、品质管控、定向扶持”。

1. 价格指导。对于纳入优质产业空间建设清单、享受政府政策支持和资源投入建设的租赁型产业用房，开发主体应承诺其租赁价格低于同区域、同品质的产业用房租赁价格，具体下浮幅度不低于10%。基准租赁价格按“总成本+微利”的原则拟定，租赁价格年涨幅不高于3%。

2. 品质管控。对于享受政府政策支持、资源投入建设的租赁型产业用房，开发主体应按照政府制定的工业厂房建设标准指引进行开发建设，按政府要求确定产业功能定位并接受项目引进管控。

3. 定向扶持。租赁型产业用房享受租金优惠的租赁对象应为符合产业集聚导向、经属地政府产业部门认定的优质成长型中小企业。

支持各镇街对村级工业园的工业厂房统筹改造，鼓励镇村共建或村集体自行改造，给予审批绿色通道，降低税收贡献门槛等支持，按照工业厂房连片改造规范指引进行升级改造，打造现代产业园，对符合产业功能定位的优质企业可结合实际给予租金优惠。

五、建设规范指引

（一）产业定位

各镇街（园区）在项目挂牌出让前，由产业主管部门会同镇街（园区）政府明确地块具体产业定位及方向。由所在镇街（园区）与入驻企业签订产业监管协议，并落实产业监管要求。

（二）功能配比

优质产业空间建筑密度不低于 40%，原则上不大于 50%，因生产工艺、流程需求并提供相关论证说明，可适当放宽建筑密度上限。其中，高质量生产厂房不低于总计容建筑面积 70%，办公、员工宿舍、生活服务等配套设施不高于总计容建筑面积 30%。

（三）建设标准

按照适当超前的标准，制定工业厂房建设标准，根据不同产业对载体空间的共性要求，形成包括层数、层高、柱距、承重、电梯配置、配电负荷、卸货吊装等核心参数的标准化指标体系。对于不同产业、企业的个性需求，可在建设标准的基础上，进行

量身定制。具体分为三种类型：

1. 通用厂房

通用厂房主要满足一般新兴产业中小企业生产需求。应符合国家通用建筑标准及行业要求，具有相近行业高通用性和高集约性的特点，消防、节能、环保等符合国家及地方现行规范和政策要求并配置工业电梯。

2. 专用厂房

专用厂房主要满足精密制造、生物医药等产业的特殊生产要求。在符合通用厂房建设标准基础上，专用厂房可按实际需求确定建设层数，设计上需满足精密制造、生物医药等产业对 GMP 厂房建设、楼层层高、楼面荷载的特殊生产需求。

3. 定制厂房

定制厂房主要满足龙头企业聚集产业链上下游环节和特殊建设需求。定制厂房主要根据企业实际需求，以“一企一案”的方式对建设指标进行调整优化，建设适合企业特殊要求的单层面积、层高和承重荷载，满足企业先进制造的需求。定制厂房超出通用厂房标准的额外成本由定制方承担。

六、推进机制

（一）建立统筹推进机制

成立市推进优质产业空间建设工作专班，充实专业工作力量，与当前的拓空间工作一体部署、一体推进、一体督导。

“1+N”指市政府工作专班和各镇街（园区）政府工作专班。市政府工作专班由市政府分管市领导作为总召集人，负责全面统

筹我市优质产业空间建设工作，审议年度任务、年度项目计划，协调解决重要事项和重大问题，决策重大事项。各有关部门按职能分工负责。

各镇街（园区）政府工作专班负责落实产业空间用地和资金投入，制定“工改工”连片改造和连片品质提升方案，组织土地供应材料以及相关的报批、公示、公告等工作。

（二）建立推进激励机制

1. 建立财政金融支持推进机制。统筹谋划加大财政对产业发展的支出，积极通过政策性金融工具、专项债、配套金融支持等方式拓展融资渠道，落实资金保障。

2. 建立强化国企引领推进机制。发挥国有企业落实政策强、融资成本低的优势，对市属国企、镇（街道）属企业按照“总成本+微利”供给优质产业空间的，降低投资利润率考核要求。对市属国企、镇（街道）属企业开发建设的优质产业空间产业用房可100%向优质企业分割销售。

3. 建立“一项目一方案”支持机制。对纳入年度计划的项目，按照市重大项目进行管理，根据项目的特点量身定制实施方案、实施主体，在不违反法律法规、不突破底线管控的前提下，给予项目快速落地最大力度的支持。

（三）完善政策体系

1. 制定优质产业空间分割销售试点方案，对可分割的优质产业空间供给工作原则、开发模式、试点主体、用地选址、土地年限及地价、供应对象和租售管理等重点内容进行规定，加快推进

建设一批高品质、低成本、可分割的产业空间。

2. 制定工业厂房建设标准指引，规范镇村“自改”和市场主体厂房建设，引导建设高标准厂房。满足现代企业生产布局、荷载、层高、物流、强弱电、给排水等建设要求，并支持模块化或定制化厂房建设，满足新兴产业的生产需求。

3. 制定镇村工业园改造提升标准指引，规范镇村工业园改扩建和品质提升建设，引导参照高标准厂房荷载、层高等标准对现有厂房进行改造升级，对照现代企业对物流、强弱电、给排水、绿化等设施要求进行配套优化。

（四）形成部门工作合力

为确保实现“5年5000万”的工作目标，进一步明确部门责任分工，形成强大工作合力。各部门分工具体如下：

1. 市发展和改革委员会负责统筹我市优质产业空间建设工作，研究制定有关改革试点方案和政策支持措施，研究制定年度任务、年度项目计划和任务分解，协调解决重要事项和重大问题，加强项目落地的考核督导。

2. 市自然资源局负责优质产业空间识别研判和资源要素保障，按年度任务需要推动土地整备、开展项目选址、加快连片“工改工”，按照职责分工做好项目规划方案、土地供应方案的审核和报批。

3. 市工业和信息化局负责统筹我市镇村工业园提升改造工作，识别低效镇村工业园，研究制定年度任务、年度项目计划和任务分解，制定镇村工业园改造提升标准指引，加快镇村低效工

业园向现代产业园转变。

4. 市投资促进局负责会同市工业和信息化局和各镇街（园区），结合全市产业发展重点、项目用地情况、优质企业分布情况等建立企业准入标准和遴选企业库，结合自身职能对项目产业布局和企业招引开展审核工作。

5. 市住房城乡建设局负责对产业用房租赁价格进行监测，对保障性住房租赁价格进行监督指导。

6. 市国资委负责推动市属国有企业参与优质产业空间建设，优化市属国企业绩考核制度，加大对市属国企厂房建设规模、产业空间品质、管理服务水平等考核力度，实现社会效益和经济效益并重。

7. 市属国资企业平台负责试点项目厂房、配套用房的开发建设、销售、运营全流程服务；拟定产业用房定价方案和基准销售价格、办理预售等工作；配合做好产业监管工作。

8. 市财政局、市不动产登记中心等相关部门结合自身职能配合开展相关工作。

附件：2023年1000万平方米优质产业空间实施任务目标

附件

2023 年 1000 万平方米优质产业空间实施任务目标

序号	镇街（园区）	任务数（亩）
1	松山湖	900
2	水乡	300
3	谢岗镇	300
4	塘厦镇	300
5	滨海湾	300
6	长安镇	300
7	虎门镇	300
8	厚街镇	300
9	清溪镇	200
10	大岭山镇	200
11	樟木头镇	200
12	大朗镇	200
13	凤岗镇	200
14	黄江镇	200
15	道滘镇	200
/	合计	4400

公开方式：依申请公开

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委监委，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

2023年4月16日印发
