

# 东莞市万江街道办事处文件

万办〔2021〕31号

## 关于印发《万江街道科技企业孵化器产权分割 受让对象操作细则》的通知

各有关部门单位：

现将《万江街道科技企业孵化器产权分割受让对象操作细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市万江街道办事处

2021年12月9日



# 万江街道科技企业孵化器产权分割 受让对象操作细则

## 第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实《广东省人民政府印发关于进一步促进科技创新若干政策措施的通知》（粤府〔2019〕1号）、《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法〉》（东府办〔2019〕34）文件精神，加快推进科技企业孵化器建设，完善科技企业孵化器产权分割受让对象的相关制度和流程，结合万江实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于经东莞市人民政府批复同意，可进行产权分割的科技企业孵化器产权分割项目。

**第三条** 建立万江街道科技企业孵化器产权分割受让对象管理审核机制，由街道经济发展局（科技创新工作专责组）牵头，街道自然资源分局、住房和城乡建设局、规划管理所（不动产登记中心、城市更新中心）等部门结合各自职能，共同负责审核科技企业孵化器产权分割项目受让对象申请。

## 第二章 重点支持产业

**第四条** 重点支持符合《国家重点支持的高新技术领域》《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》最新规定的产业范围。鼓励孵化器引进符合万江街道产业导向的企业，主要包括但不限于：

（一）先进制造与自动化、电子信息、新材料、新能源、节能资源与环境、生物与新医药、航空航天企业。

（二）智能制造产业技术中心、研发中心，并落户万江注册的企业。

（三）国内外大型企业的区域科研总部、研发中心、运营总部，并落户万江注册的企业。

（四）信息服务、检测服务、金融服务、现代物流等生产性服务业企业；玩具动漫、文创设计等创意产业。

（五）街道办事处引进招商项目或团队，并落户万江注册的企业。

（六）获得市级或以上创新创业大赛资助的项目或团队，并落户万江注册的企业。

（七）不属于上述产业范围，但发展潜力大的优质企业，可采用“一事一议”方式报街道办事处研究讨论后执行。

### 第三章 受让对象条件

**第五条** 科技企业孵化器产权分割转让项目的受让对象资格包括但不限于《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》（东府办〔2019〕34号）文件要求的有关条件：

（一）主体资格。在万江登记注册、具有独立法人资格，并在万江依法纳税的科技型企业。

（二）产业领域。符合《国家重点支持的高新技术领域》《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》最新规定的产业范围。

（三）入驻时限。入驻租用科技企业孵化器满2年（含）以上。

（四）经济效益。近2年营业收入累计超过600万元。

（五）分割面积。面积不少于1000m<sup>2</sup>，单层分割主体不超过2个。

（六）知识产权。企业通过自主研发、受让、受赠、并购等方式，至少拥有与核心产品（服务）相关的1项I类或2项II类知识产权的所有权（有效期）。其中，I类指发明专利（含国防专利）、植物新品种、国家级农作物品种、国家新药、国家一级重要保护品种、集成电路布图设计专有权等，II类指实用新型专利、软件著作权（不含商标）等。

（七）科研投入。自提出申请之日前12个月内，研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于3%。

（八）科技人员。从事研发和相关技术创新活动的科技人

员占企业当年职工总数的比例不低于 10%。

**第六条** 污染类、高能耗、噪音类企业及政府产业政策禁止的项目不能进行产权分割。

#### **第四章 可分割范围**

**第七条** 科技企业孵化器产权分割项目用房分为产业用房和配套用房。对外销售的产业用房部分，其分割销售的建筑面积不得超过产业用房总建筑面积的 80%。配套用房建设规模不得超过项目计容建筑面积的 30%。

**第八条** 科技企业孵化器产权分割面积界定。同一个科技企业孵化器项目原则上最多实施三期产权分割，每期对外销售的产业用房分割面积不得超过当期产业用房建筑面积的 80%。可分割的面积以国家级科技企业孵化器认定的孵化面积为基准；涉及新增孵化面积的，须报请市科学技术局确认。

**第九条** 科技企业孵化器可分割单元面积界定范围，按照符合受让对象条件的入驻企业实际使用建筑面积（以测绘报告的面积为准，分割单元一经确定，原则上不能替换），作为单位分割面积进行分割销售。

#### **第五章 转让流程**

## 第十条 科技企业孵化器产权分割转让流程

(一) 企业自我评价。有意申请产权分割的企业对照本细则第二、三章的条件进行自我评价，认为符合条件的如实填写《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申请表》，并准备相关附件材料。企业必须对所填数据及提供的资料真实性负责。

(二) 科技企业孵化器运营单位初审。科技企业孵化器运营单位对企业填报的《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申请表》及相关证明材料进行初审，并协助企业准备包括不限于如下附件材料：

1. 企业统一社会信用代码证；
2. 入驻2年以上的证明材料，包括工商登记资料（核准变更通知书）、租赁合同、租金支付记录等；
3. 最近两个年度的公司财务审计报告，近一年企业纳税证明；
4. 知识产权证书；
5. 研发费用专项审计报告；
6. 受让单位全体职工名录，科技人员名单及其社保记录清单。

(三) 街道经济发展局（科技创新工作专责组）审核。街

道经济发展局（科技创新工作专责组）负责对科技企业孵化器运营单位提交的企业材料进行审核，不定期组织相关部门对申请产权分割的企业现场和实际运营情况进行核实。

（四）征求意见。对于初步符合条件的企业，征求街道自然资源分局、住房和城乡建设局、规划管理所（不动产登记中心、城市更新中心）等部门的意见。

（五）转让公示。经征求相关部门意见后，对于符合条件的企业在万江街道办事处官方网站对《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申请表》进行为期 5 个工作日的公示。

（六）审核备案。经公示无异或调查异议不属实的，由街道办事处出具审核意见并连同《东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申请表》抄送市科学技术局、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备案。

## 第六章 二次转让

**第十一条** 科技企业孵化器产权分割项目的产业用房销售后，自完成转移登记之日起的五年内不得二次转让。因企业申请上市、破产清算等情形必须进行二次转让的，报街道办事处同意后方可转让，二次转让对象必须符合本办法第三、四章

的规定（对入驻时限不作要求），二次转让流程按照第五章转让流程办理转让手续。

**第十二条** 产业用房二次转让的，出让方需依法按照现行的不动产转让有关规定缴纳相关税费，并按一定比例缴纳转让增值收益，具体标准如下：

（一）完成转让登记未满 5 年（含）的，转让增值收益按增值收益 50% 的比例上缴。

（二）完成转让登记届满 5 年的，无须上缴转让增值收益。转让增值收益是指产业用房二次转让环节开具的增值税发票票面金额（不含增值税税额）扣减购置环节取得的增值税发票票面金额（不含增值税税额）的余额。纳税人转让不动产销售价格明显偏低且不具有合理商业目的的，税务机关有权核定其销售额。

**第十三条** 转让增值收益由街道经济发展局（科技创新工作专责组）会同街道税务部门计算并征收。非税收入价款通知书收费编码和科目为“103014802106，补缴的土地价款—其他应补缴的土地价款”。产业用房转让方和受让方缴纳相关税费和转让增值收益后，由街道经济发展局（科技创新工作专责组）在街道办事处官方网站，对转让增值收益情况进行为期 5 个工作日的公示。经公示存在隐瞒实情、伪造证明等情况的，不予办理转让手续；经公示无异议或经调查异议不属实的，凭缴款



票据到不动产登记中心办理不动产登记手续。

## 第七章 监督管理

**第十四条** 街道经济发展局（科技创新工作专责组）负责科技企业孵化器产权分割项目的日常监管工作，科技企业孵化器运营单位须每年对科技企业孵化器产权分割受让对象进行自查，将有关情况上报街道经济发展局（科技创新工作专责组）。对资格准入单位如有隐瞒实情、伪造证明、骗卖骗买的，或以商铺、住宅名目违规宣传推售、转让产业用房等违规的；对受让对象存在隐瞒实情、伪造证明、私自转让等违规行为的，取消其有关资格，将其载入企业不良记录，不再享受万江街道相关扶持政策。构成犯罪的，依法移交司法机关处理。

## 第八章 附则

**第十五条** 本细则由街道经济发展局（科技创新工作专责组）会同街道自然资源分局、住房和城乡建设局、规划管理所（不动产登记中心、城市更新中心）等部门共同解释。本细则自印发之日起实施，有效期3年。如有未尽事项报街道办事处研究讨论后执行，在细则执行过程中，市政府对孵化器产权分

割政策进行调整，以市政府最新调整的文件为准。

- 附件：1. 东莞市科技企业孵化器产权分割项目受让对象资格认定申请表
2. 关于科技企业孵化器产权分割项目产业用房二次转让的承诺函

附件 1

## 东莞市科技企业孵化器产权分割项目 受让对象资格认定申请表

转让单位(盖章): \_\_\_\_\_

转让单位联系人:\_\_\_\_\_联系电话:\_\_\_\_\_手机:\_\_\_\_\_

受让对象(盖章): \_\_\_\_\_

受让对象联系人:\_\_\_\_\_联系电话:\_\_\_\_\_手机:\_\_\_\_\_

电子邮箱:\_\_\_\_\_传真:\_\_\_\_\_邮编:\_\_\_\_\_

单位地址: \_\_\_\_\_

申请日期: \_\_\_\_\_

## 一、基本情况

公司名称		成立时间	
注册地址			
经营范围			
入驻孵化期时间			
前一年营业收入 (万元)		前两年营业收入 (万元)	
知识产权数 (件)	I类知识产权: _____件      II类知识产权: _____件		
销售收入 (万元) (申请之日12个月内)		其中: 研发投入	占销售收入总额%
职工总数 (人)		其中: 科技人员	占职工总人数%

## 二、审核意见

<p>受让对象 意见</p>	<p>本单位承诺填报的有关信息及所提交的相关证明资料完整、真实、有效。如有虚假，愿被取消其有关资格并承担相关法律责任。</p> <p>负责人签章： _____ 单位盖章： _____</p> <p>日期：     年     月     日</p>
<p>转让单位 意见</p>	<p>负责人签章： _____ 单位盖章： _____</p> <p>日期：     年     月     日</p>
<p>万江街道办事处 意见</p>	<p>单位盖章： _____</p> <p>日期：     年     月     日</p>

备注：如有市政府关于该项目的批复意见、相关政策文件和参阅材料请一并提供。

附件 2

## 关于科技企业孵化器产权分割项目产业 用房二次转让的承诺函

我单位将严格按照《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》的规定，开展科技企业孵化器产权分割项目的二次转让工作，现将有关事项承诺如下：

1. 我单位承诺可分割的科技企业孵化器产权分割项目的产业用房自完成登记之日起，原则上 5 年内不进行二次转让，如因申请上市、破产清算等，确需二次转让的，将按照有关规定报请镇街（园区）科技主管部门审核。

2. 我单位承诺在完成转让登记未满 5 年（含）时，如实施二次转让工作，将经有关部门核定的 50% 的转让增值收益上缴至镇街、园区指定的部门。

3. 我单位承诺将按照《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》第十三条的条件（对入驻时限不作要求），遴选二次转让的受让对象，并按第十四条的规定办理转让手续。

特此承诺。

申报单位（盖章）：

年 月 日

---

万江街道党政综合办公室

2021 年 12 月 9 日印发

---

万江街道办事处规范性文件编号：万府规 2021003 号