

# 东莞水乡特色发展经济区管理委员会文件

东水乡〔2022〕1号

## 关于印发《东莞数字经济产业基地（洪梅河西片区单元）开发建设管理办法（试行）》的通知

洪梅镇人民政府，水乡管委会各局（办）、有关单位：

《东莞数字经济产业基地（洪梅河西片区单元）开发建设管理办法（试行）》业经水乡党工委会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

东莞水乡特色发展经济区管理委员会

2022年1月9日



# 东莞数字经济产业基地（洪梅河西片区单元） 开发建设管理办法

（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为推动东莞数字经济产业基地（洪梅河西片区单元）连片开发建设，推动水乡功能区连片“工改工”基层改革创新实验区试点项目试点先行，打造政府主导、产城融合的连片集中改造示范区，根据《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）、《东莞市推进战略性新兴产业基地高质量发展若干措施》（东府办〔2021〕22号）等相关文件精神，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于东莞数字经济产业基地（洪梅河西片区单元，以下简称“片区”）范围内的城市更新、土地收储、开发建设、招商引资、运营管理等各项工作。

**第三条** 以高质量发展为核心目标，按照“政府主导、统筹管理、严格准入、加强监管”的工作原则，实施项目全流程管理。

## 第二章 改造模式

**第四条** 片区坚持连片集中改造，工业保护线内项目由政府统筹采用政府主导和单一主体挂牌招商模式实施，不再审批权利人自改。

**第五条** 片区采用政府主导和单一主体挂牌招商模式的“工改工”项目、新增用地的产业项目，应满足投资强度不低于800万元/亩，投产后年均财政贡献不低于100万元/亩。土地出让时开发主体需与政府签订监管协议。

**第六条** 片区产业项目开发主体为产业链中的龙头企业、重要产业节点企业、上市（或上市后备）企业、行业独角兽企业的，可“一事一议”审定投资强度、财政贡献标准。

**第七条** 本办法印发前已批改造项目经“一事一议”通过后可继续实施，并遵循本办法规划设计、产业发展各项规定进行报审。

## 第三章 规划设计

**第八条** 实施规划建筑设计管控。编制《洪梅镇河西片区

统筹规划与城市设计方案》《洪梅镇河西片区统筹开发与建筑设计方案》，规范并指导片区内项目规划与建筑设计。

**第九条** 实施片区总设计师工作制度。组织聘请片区总设计师团队，负责项目从设计到实施的全过程把关。片区内项目建筑设计方案需经总设计师团队对建筑风貌、功能布局、建设指标等进行审核并出具意见后方可进行报审。

**第十条** 试行带设计方案出让。政府主导的“工改工”项目，由政府组织编制建设工程设计方案(初步设计深度或以上)，作为土地出让使用条件之一，土地出让后，原则上不予变更，确需调整方案的，应取得水乡管委会、洪梅镇政府同意变更的批复，并不应涉及规划条件的变更。

## 第四章 产业发展

**第十一条** 加强企业入驻管理。企业入驻需符合《产业结构调整指导目录(2019年本)》《东莞市重点新兴产业发展规划(2018-2025年)》及东莞数字经济产业基地产业招商重点方向及目录，重点引进数字经济类产业。片区产业管理部门依据相关产业规划及政策对入驻企业在产业类型、环保能耗、技术水平、产业带动、产出效益、风险分析等方面进行综合评估。

**第十二条** 实施产业扶持。制定东莞数字经济产业基地(洪梅河西片区单元)产业扶持措施,建立产业发展扶持资金,支持产业用房先租后让,建立财政贡献挂钩奖补机制,降低企业入驻成本。

**第十三条** 加强产业用房分割转让管理。对片区内可分割产业项目,依据省、市相关分割转让政策,制定产业用房转让管理细则,探索财政贡献达标转让、低效项目国企回购。

**第十四条** 加强产业用房租赁管理。片区内产业用房实施租赁登记备案制,企业出租、转租、续租产业用房须经片区产业管理部门审核备案。

**第十五条** 加强土地二次转让管理。片区内产业用地二次转让需满足市镇各级相关政策,受让方需与政府签订二次转让监管协议,未经片区产业管理部门审核同意,不予办理用地转让审批手续。片区内通过司法拍卖或抵押权实现取得产业用地的,按本条实施。

**第十六条** 片区内通过股权转让进行产业用地转让的项目,需与政府签订监管协议,未经片区产业管理部门审核同意,不予办理相关审批手续。

**第十七条** 实施企业分级评价。定期对片区内企业进行分等定级评价,采取针对性扶持与监管措施,推动资源要素向高

端高质企业集聚。

## 第五章 实施保障

**第十八条** 强化统筹联动。水乡管委会负责主导片区开发建设，落实资金保障，统筹规划、招商、基础设施建设等工作，洪梅镇负责开展城市更新和土地整备工作。洪梅河西单元开发统筹总指挥部负责全面指导推进片区各项工作，协调解决重大问题，执行指挥部负责具体落实片区内政策制定、拆迁谈判、规划设计、流程申报、开发建设、开发管控、招商运营、资金保障等工作。水乡管委会、洪梅镇各部门强化工作联动，处理涉及河西片区的事项时，应先征求执行指挥部意见。执行指挥部定期开展重点事项联席会议，跟进各项工作进展，研究解决重点问题。

**第十九条** 强化长效监管。落实监管主体责任，按照“谁审查，谁负责”的原则，各部门结合自身职能，加强项目规划、建设、招商、运营、二次转让、股权转让、产权分割销售、不动产权证办理等全生命周期监管。落实执法责任，相关部门定期组织开展片区执法行动，强化环境保护、安全生产等方面监管，对低效企业、落后产能进行倒逼清退，对违法违规行为严厉处

罚。落实履约责任，对于已签订监管协议的主体，定期开展履约情况评估和监督管理，确保按照协议有效履约。

## 第六章 附则

本办法自印发之日起实施，有效期 3 年。未尽事宜，由水乡管委会、洪梅镇人民政府负责解释。

公开方式：主动公开

---

东莞水乡特色发展经济区管理委员会党政办

2022 年 1 月 9 日印发

---

(东水乡规 2022001 号)