关于《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》的政策解读

一、出台意义

科技企业孵化器产权分割政策对健全科技孵化育成体系建设，推动广深港澳科技创新走廊建设具有积极意义，具体如下：

一是有利于盘活孵化面积较大的科技企业孵化器，有效缩短孵化器建设资金的回笼周期，推动孵化器引进更多优质科技型企业。

二是有利于在孵企业向银行等金融机构申请贷款融资，解决资金周转问题，且对企业申请上市挂牌具有重要意义。

三是有利于加快推进广深港澳科技创新走廊节点项目建设，进一步推动证件齐全的“三旧”项目改造建设孵化器，争取更多的创新资源落户东莞。

二、起草背景

**一是旧政策已到期，需要确保政策延续性。**2015年，东莞市出台了《东莞市科技企业孵化器产权分割管理暂行办法》，已于2017年12月31日到期。该办法到期前，共有5家国家级孵化器获得产权分割项目的资格准入和选址准入资格。

**二是新型产业用地办法已出台，需要做好政策衔接工作。**M0办法规定：已在工业用地和科研用地上建设科技企业孵化器项目，并申请分割转让的，可继续沿用孵化器产权分割政策进行管理。M0办法出台后，拟申请在工业用地上新建科技企业孵化器项目的，统一供应不可分割M0。经认定为国家级孵化器后，按照M0办法申请分割转让，不另行补缴土地出让金。具体由市科技局牵头制定科技企业孵化器项目的实施细则。孵化器产权分割可填补新型产业用地（M0）对科技型中小企业购买产业用房的空白。

三、核心内容

《暂行办法》包括总则、资格准入、受让对象、产权管理、二次转让、分割销售等8章33条内容。核心条款如下：

**（一）明确政策的适用范围**

《暂行办法》适用于M0政策出台前，已在工业用地和科研用地上建设孵化器的项目。在M0用地上新建的孵化器项目，如需申请产权分割，须按照M0政策规定执行。同时，明确享受孵化器产权分割政策的对象为经认定的国家级孵化器。

**（二）明确受让对象的标准**

严格限制分割转让的受让对象资格，须满足但不限于主体资格、产业领域、入驻时限、经济效益、知识产权、科研投入、科研人员等7项具体指标要求。各镇街、园区科技主管部门可根据地方实际，自行制定具体操作细则，适当增加相应指标要求。

**（三）明确项目的产权管理**

一是要求产业用房的可分割销售建筑面积不得超过产业用房总建筑面积的80%。二是同一家孵化器产权分割项目最多可分割三期，其中第一期自持的产业用房和配套用房面积，原则上不少于国家级孵化器的最新孵化场地使用面积要求。三是自持的产业用房和配套用房可进行产权确权，不持有《不动产权证》的，不得销售、转让。

**（四）明确二次转让的管理**

对二次转让的增值收益管理条款明确如下：一是原则上5年内不得二次转让；二是登记未届满5年（含）的，按增值收益50%的比例上缴；登记届满5年的，无须上缴转让增值收益。三是属市储备土地的，增值收益全部由市财政征收；属园区、镇街储备土地的，转让增值收益由市、镇按25%：75%或35%：65%的比例进行分成。

**（五）明确分割转让的流程**

《暂行办法》提出，经市政府批复同意，已通过资格准入的科技企业孵化器产权分割项目，到不动产登记、规划、住建、房管等部门办理规划、建设、销售和产权登记等手续。同时，为加强政策的操作性，办法中已明确各部门办理分割转让的申请流程和需要提交的材料。