

东莞市自然资源局文件

东自然资〔2019〕174号

关于印发《东莞市新型产业用地（M0） 地价管理实施细则》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市新型产业用地（M0）地价管理实施细则》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市自然资源局

2019年4月30日

公开方式：主动公开

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委办，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市自然资源局办公室

2019年4月30日印发

东莞市新型产业用地（M0）地价管理 实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步明确不同使用类型的新型产业用地地价计算规则，根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）、《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114号）、《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）、《东莞市人民政府关于印发东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法的通知》（东府〔2018〕112号）、《东莞市人民政府关于印发进一步扶持非公有制经济高质量发展的若干政策的通知》（东府〔2018〕139号）等文件精神，结合本市实际情况，制定本实施细则。

第二条 新型产业用地（M0）需配置一定比例商业办公用地（C2）、配套型住宅用地（R0）的，原则上应依据城乡规划用途划分为不同宗地，单独出具宗地建设用地规划条件。对不同用途但需要整体规划建设、确实难以分割供应或分割宗地后不利于节约集约用地的综合用途建设项目用地，经自然资源部门批准同意出具同一个建设用地规划条件前提下，可实行新型产业用地（M0+C2）按一宗地整体供地。对确需配置配套型住宅用地（R0）

的，必须经市人民政府批准，独立出具 R0 建设用地规划条件，单独进行宗地市场评估和公开出让。

第三条 新增新型产业用地（M0）土地出让年限为 40 年，其中不可分割 M0 可延长至 50 年；新增新型产业用地（M0+C2）按一宗地整体供地的，土地出让年限为 40 年；新增配套型住宅用地（R0）土地出让年限为 70 年。

“三旧”改造新型产业用地，改造为新型产业用地（M0）土地出让年限为 50 年；改造为新型产业用地（M0+C2）一宗地整体供地的，土地出让年限为 40 年；改造为配套型住宅用地（R0），土地出让年限为 70 年。

已出让改为新型产业用地的，土地出让年限按照原建设用地剩余出让年限确定。

第二章 新增新型产业用地

第四条 新增新型产业用地（M0），土地出让底价按如下公式计算：

$$M0 = [M1 \times 0.4 \times (1 - X) + C \times 0.41 \times X] \times R \times N / 50$$

其中，M1 为普通工业用地市场评估价的地面地价；C 为商服用地市场评估价的楼面地价，需参照自然资源部门公布的国有建设用地基准地价更新修正体系进行容积率系数修正；X 为分割转让比例；R 为容积率；N 为实际出让年限。

第五条 新增新型产业用地（M0+C2）一宗地整体供地，土地出让底价应当分别评估新型产业用地（M0）、商业办公用地（C2）的市场价后合并计算，集体决策确定。其中，M0部分按第四条规定评估确定市场价；商业办公用地（C2）部分按新增商业办公用地（C2）评估确定市场价。

第六条 新增配套型住宅用地（R0），土地出让方式、地价评估、供地流程、批后监管和开发建设等参照二类居住用地（R2）执行，土地出让底价严格落实地价评估，依据市场评估价，集体决策确定。

第七条 新增新型产业用地保留集体建设用地性质的，不得分割产业用房，不得配置商业办公用地（C2）和配套型住宅用地（R0），仅限属地集体经济组织自持产权，地价按第四条的计算公式计算。

第三章 “三旧”改造新型产业用地

第八条 政府主导改造项目以收回、收购、征收等方式储备土地后以招拍挂方式出让的，土地出让底价按新增新型产业用地地价计收规定执行。

第九条 新型产业用地（M0）区片市场评估价（地面地价）根据本实施细则第四条的计算公式计算，其中：

（一） $M1$ =工业用途区片市场评估价；

(二) $C=商服用途区片市场评估价 \times 容积率修正系数$ 。

第十条 国有土地使用权人自行改造的“工改 M0”项目（包括配套商业办公 C2、配套型住宅 R0），按以下规定计收地价款：

(一) 改造为新型产业用地（M0），根据原土地使用权类型分别按以下方式计收单位地面地价：

1.原为国有有偿出让土地使用权的：（新型产业用地区片市场评估价-工业用途区片市场评估价 \times 剩余使用年期修正系数） $\times 50\%$ ；

2.原为国有划拨土地使用权的：新型产业用地区片市场评估价 $\times 50\%$ -工业用途区片市场评估价 $\times 10\%$ ；

3.原为无合法手续但依据“三旧”改造政策完善历史征收手续的用地的：（新型产业用地区片市场评估价+工业用途区片市场评估价） $\times 50\%$ ；

(二) 改造为新型产业用地（M0+C2）一宗地整体供地，地价分别测算新型产业用地（M0）、商业办公用地（C2）后合并计算。其中，M0部分按前一款规定计收地价；商业办公用地（C2）部分按照《东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法（试行）》（东府〔2017〕50号）第二章第二节中“改造后变更为商服用地”的情形计收地价；

(三) 改造为配套型住宅用地（R0），按照《东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法（试行）》（东府〔2017〕50号）第二章第二节中“改造后变更为住宅用地”的情形计收地价。

第十一条 集体经济组织申请将集体土地转为国有土地后自行改造或与企业合作改造的“工改 M0”项目（包括配套商业办公 C2、配套型住宅 R0），按以下规定计收地价款：

（一）改造为新型产业用地（M0），按新型产业用地（M0）区片市场评估价（地面地价）的 30% 计收单位地面地价；

（二）改造为新型产业用地（M0+C2）一宗地整体供地，地价分别测算新型产业用地（M0）、商业办公用地（C2）后合并计算。其中，M0 部分按新型产业用地（M0）区片市场评估价（地面地价）的 30% 计收单位地面地价；商业办公用地（C2）部分按以下公式计收单位地面地价：商服用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率×30%；

（三）改造为配套型住宅用地（R0），按以下公式计收单位地面地价：住宅用途区片市场评估价×容积率修正系数×容积率×30%。

第十二条 集体经济组织保留集体建设用地性质自行改造的“工改 M0”项目，不得分割产业用房，可配套商业办公用地（C2），不得配置配套型住宅用地（R0）。

改造为新型产业用地（M0）或新型产业用地（M0+C2）一宗地整体供地，参照第十一条规定对应的情形计收地价。

第十三条 单一主体挂牌招商的改造项目按照《东莞市单一主体挂牌招商操作规范（试行）》的规定计算地价款底价，涉及配套型住宅用地（R0）地价评估参照二类居住用地（R2）执行。

第四章 已出让改为新型产业用地

第十四条 已出让国有建设用地申请改变用途等土地使用条件为新型产业用地的，经自然资源部门同意，原土地使用权人可以与自然资源部门签订《国有土地使用权出让合同变更协议》，调整国有土地使用权出让金，但《国有土地使用权出让合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外。原土地使用权人应当按照国有土地使用权出让合同变更协议约定，及时补缴土地使用权出让金额，并按规定办理土地登记。

（一）原已出让用地为工业用途（包含普通工业用地、产业转型升级基地用地）的，应补缴的土地出让金额按以下两种方法择高确定：

1. 应补缴的土地出让金额等于批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格扣减批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格；

2. 应补缴的土地出让金额等于新用途楼面地价乘以新用途建筑面积，减去现状工业用地价格。

（二）原已出让用地为科研用途（包含科研用地 C65、C6 未细分至小类的科研设计用地）和其他用途的，应补缴的土地出让金额按以下两种方法择高确定：

1. 应补缴的土地出让金额等于批准改变时的新土地使用条件

下土地使用权市场价格扣减批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格；

2. 应补缴的土地出让金额根据改变土地使用条件具体情况选择适用以下方法：

(1) 调整用途的，需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格；

(2) 用途与容积率同时调整的，需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定，旧用途楼面地价按原容积率规划条件下的正常市场楼面地价确定；

(3) 多项条件同时调整的，应分别核算各项条件调整带来的地价增减额，合并计算应补缴地价款。

第十五条 已办理集体流转出让或集体自用的集体建设用地，申请改变用途等土地使用条件为新型产业用地的，应当收回集体土地使用权，重新办理供地手续。

第十六条 已出让新型产业用地（M0）原则上不得改变使用类型。不可分割 M0 出让后确需申请分割转让的，经市人民政府批准同意后，应补缴土地出让金（剩余出让年限不变），补缴的土地出让金为剩余年期下可分割 M0 价格扣减原不可分割 M0 价格的差额。

第五章 附则

第十七条 本细则由市自然资源局会同市财政局解释。

第十八条 本细则自公布之日起实施。