东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条【目的依据】**为进一步聚焦“科技创新+先进制造”，更好地规范和优化新型产业用地管理，以高品质产业空间吸引创新产业、新动能集聚，根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）、《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号）、《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）等文件精神，结合东莞实际，制定本办法。

**第二条【用地分类】**依据《东莞市城市规划管理技术规定》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类。在办理供地手续和不动产登记时，土地用途表述为“工业用地（M0）”。

**第三条【概念定义】**本办法所称新型产业用地（M0），是指融合研发、创意、设计、中试、生产等新型产业功能以及相关配套服务的用地。

本办法所称新型产业用地（M0）项目用房，包括产业用房和配套用房。产业用房包括可用于生产制造、中试的工业厂房，以及可用于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等的其他产业用房；配套用房是指为新型产业服务的办公、会议、展览、宿舍、食堂、文体设施、小型商业等用房。

**第四条【M0项目类型】**按土地来源分类，新型产业用地（M0）项目可分为新增用地M0项目、“工改M0”项目和已出让土地转M0项目。

按产业用房使用类型分类，新型产业用地（M0）项目可分为不可分割M0项目和可分割M0项目。其中，配套用房不得分割转让。

第二章 资格准入认定

**第五条【开发主体准入要求】**新型产业用地（M0）开发主体须为在东莞市注册登记、纳税纳统的独立法人。其中：

（一）新增用地M0项目开发主体原则上限定为制造行业龙头企业和市属（园区）国有独资企业、镇街下属独资企业。支持高成长性企业通过“联合竞买”方式开发建设新增用地M0项目。

（二）“工改M0”项目开发主体应具有较强经济实力或具备园区项目开发运营经验。支持市属（园区）国有企业、镇街下属企业参与开发建设“工改M0”项目。

（三）已出让土地转M0项目开发主体限定为土地使用权人，适用于盘活具有合法建设用地使用权、不适宜规划为传统工业用途的工业用地。

（四）允许集体经济组织利用存量土地开发建设M0项目，支持其联合园区运营经验丰富、招商实力较强的企业共同开发建设和运营管理。

**第六条【选址准入要求】**新型产业用地（M0）的布局应符合国土空间规划等规划要求，且应遵循以下原则：

（一）周边交通便捷、配套完善，优先布局于不适宜大规模发展制造业的区域，包括但不限于工业保护线外围区域、污染防治重点区域、货运车辆限行区域等。

（二）除因盘活历史已供应工业用地的已出让土地转M0项目外，市级核心区内严禁布局新型产业用地（M0）。其中，市级核心区包括市行政文化中心区、东莞国际商务区、松山湖高新区核心区、滨海湾新区核心区、枢纽型轨道交通站点500米范围内区域等。各园区可结合实际自行划定辖区内的核心区，并报市自然资源部门备案。

（三）工业保护线内限制布局新型产业用地（M0）。各镇街（园区）工业保护线内新型产业用地（M0）总量不超过辖区工业保护线总规模的5%，工业保护线外不限比例。

**第七条【年度规模控制】**全市每年认定的新增用地M0项目用地规模原则上不超过500亩，由市招商引资创新工作领导小组统筹安排。“工改M0”项目和已出让土地转M0项目用地规模实行年度计划管理，由市投资促进部门、自然资源部门根据项目推进情况确定并公布。因引进重特大项目确需突破年度用地规模总量的，由属地镇街（园区）提出申请，报市政府审定。

**第八条【资格准入办理】**新型产业用地（M0）项目开发实行分类分级审批。

（一）新增用地M0项目、用地面积超过150亩的项目，由属地镇街（园区）报市招商引资创新办公室统一受理。市投资促进部门牵头会同市自然资源部门、功能区管委会，对开发主体准入资格和项目选址提出审查意见，并提请由分管招商引资、自然资源管理的市领导召开市招商引资创新工作领导小组联合审议。审议同意的，由市投资促进部门按程序出具批复意见，由市自然资源部门、功能区管委会按程序办理用地规划业务。

（二）其他项目的开发主体准入认定由市投资促进部门负责受理，用地规划业务由市、功能区自然资源部门负责受理。

第三章 规划建筑管理

**第九条【规划技术参数】**除位于特殊区域内或者安全、消防有特殊规定外，新型产业用地（M0）的规划技术参数应与一类工业用地（M1）和商业金融业用地（C2）形成级差。其中：

（一）容积率原则上大于3.0，不超过5.0。在满足城市空间品质、公共服务设施、交通设施和市政设施承载能力的情况下，可适当提高容积率上限至6.0。

（二）工业厂房计容建筑面积不得低于总计容建筑面积的40%。因城市规划、环保和交通等限制确不适宜从事生产制造的，由属地镇街（园区）提出申请，经市招商引资创新工作领导小组同意，可降低或取消工业厂房计容建筑面积占比要求，但须限定为不可分割M0项目，且宿舍用房占比相应降低或取消。用地面积小于150亩的已出让转M0项目，无须就取消工业厂房占比要求报市招商引资创新工作领导小组审议。

（三）配套用房计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的30%，其中，宿舍用房计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的15%。已出让土地转M0项目原则上不得建设宿舍用房。

**第十条【建筑设计要求】**新型产业用地（M0）各类用房设计应符合以下基本要求：

（一）工业厂房应符合工业建筑设计规范。其他产业用房可参照办公建筑设计规范进行设计，以中高层、高层建筑为主，建筑高度为6层（含）以下的合计用地面积不得超过总用地面积的10%。

（二）符合分割转让条件的产业用房单栋建筑的套内建筑面积不得少于2000平方米。

（三）配套宿舍可参照东莞“公租房”标准进行设计，单套建筑面积不得超过60平方米，其中，单套建筑面积40平方米（含）以下的合计计容建筑面积不得低于配套宿舍总计容建筑面积的70%。

**第十一条【混合用地】**支持在新型产业用地（M0）基础上配置一定比例的一类工业用地（M1）、商业办公用地（C2）、配套型住宅用地（R0）和公共服务设施用地等，统一进行规划、功能适当混合。非产业用房（含M0配套用房、C2、R0）的计容建筑面积不得超过项目（仅含M0、C2、R0）总计容建筑面积的30%。

仅城市更新单元面积150亩以上的“工改M0”项目允许配置一定比例的配套型住宅用地（R0），且须符合《东莞市工业保护线管理办法》及其实施细则。配套型住宅用地（R0）计容建筑面积不得超过项目（仅含M0、C2、R0）总计容建筑面积的15%，仅限定出售给新型产业用地（M0）项目入驻企业。

**第十二条【R0规划技术参数和建筑设计】**配套型住宅用地（R0）容积率原则上不低于3.0，参照《东莞市三限房建设标准》要求进行规划设计建设，单套建筑面积不得超过80平方米。

第四章 用地管理

**第十三条【供地方式】**新增用地M0采取招标、拍卖、挂牌方式公开出让。“工改M0”按照“三旧”改造的相关规定履行审批手续。已出让土地转M0应按《东莞市建设用地规划条件管理暂行规定》办理土地使用条件变更手续，工业用地M（含M类细分至中类、小类用地）转M0不视为改变土地用途。集体自用M0供应按照市相关规定执行。

**第十四条【土地出让合同签订】**开发主体应与属地镇街（园区）签订项目履约监管协议，并缴纳履约保证金；与市、功能区自然资源部门签订土地出让合同。“工改M0”、已出让土地转M0应先向市、功能区自然资源部门申请办理土地使用条件变更手续。

**第十五条【出让年限】**新增用地M0的土地出让最高年限为40年，其中不可分割M0可延长至50年。“工改M0”的土地出让最高年限为50年。已出让土地转M0的土地出让年限按照原建设用地剩余出让年限确定。鼓励采取“弹性年期”、“先租后让”等多种方式进行出让。

**第十六条【地价计算】**新型产业用地（M0）土地出让底价应根据区位、用地面积、容积率、可分割比例、建筑功能配比、实际出让年限等因素确定。“工改M0”的土地地价按照市“三旧”改造相关规定执行。已出让土地转M0根据《东莞市建设用地规划条件管理暂行规定》经评估后补缴土地出让金。

**第十七条【调整补缴地价】**不可分割M0项目达产满5年且年均财政贡献达到约定的2倍以上的可申请分割转让给入驻企业，但分割转让给单个企业的计容建筑面积不得少于5000平方米，且可分割转让的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的30%，剩余出让年限不变，不受本办法第七条年度用地规模总量限制。项目开发主体确需分割转让的，由属地镇街（园区）提出申请，报市政府审定。审定同意的，按照本办法补缴土地出让金，应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 土地、用房贡献

**第十八条【贡献原则】**新型产业用地（M0）项目须向政府无偿贡献一定比例的土地、产业用房。贡献产业用房按程序纳入东莞市重点招商园区（低成本空间）。贡献比例在土地出让合同中约定，设计要求、建设标准、建设工期、移交时间等在项目履约监管协议中明确。贡献原则如下：

（一）新增用地M0项目实行“一地一策”，由属地镇街（园区）结合地块公开出让方案明确贡献用房比例。原则上容积率3.0—5.0（含）的项目至少按照总计容建筑面积的2%贡献用房，容积率5.0以上的项目至少按照总计容建筑面积的3%贡献用房。

（二）“工改M0”项目需将项目总占地面积15%的土地无偿贡献给政府。贡献土地小于10000平方米的可不贡献土地，按照新型产业用地（M0）土地出让底价的2倍缴纳相应部分土地的地价。

（三）已出让土地转M0项目需将项目总占地面积30%的土地无偿贡献给政府。贡献土地小于5000平方米的可不贡献土地，按照新型产业用地（M0）土地出让底价的2倍缴纳相应部分土地的地价。

（四）市属（园区）国有企业开发建设的新型产业用地（M0）项目可不贡献土地、用房。

（五）不可分割M0项目开发主体可按市场评估价向政府申请以货币折抵贡献用房。贡献用房面积少于5000平方米的，原则上由开发主体以贡献用房的市场评估价采取货币折抵。市场评估价由政府委托专业机构评估确定。

**第十九条【市镇分配】**采用招标、拍卖、挂牌方式取得土地建设新型产业用地（M0）项目的，属市储备土地的，贡献用房按市、镇8:2比例进行分配；属镇街（园区）储备土地的，贡献用房按市、镇2:8比例进行分配。“工改M0”项目的贡献土地归镇街（园区）所有，市政府统筹的除外。已出让土地转M0项目的贡献土地归市政府所有。支持市、镇、开发主体之间采取权益置换、货币折抵、委托管理、共同招商等多种形式合理使用贡献土地和用房。

**第二十条【移交管理】**市政府持有的贡献土地，由市土地储备中心负责管理；市政府持有的贡献用房，作为国有资产由市国资委注资到东莞实业投资控股集团有限公司，由东莞实业投资控股集团有限公司负责统筹招商和管理。

镇街（园区）持有的贡献土地和用房，原则上由属地镇街（园区）指定的部门单位作为管理和运营主体。

政府持有的用房原则上只能用于出租，确有必要销售的，根据持有单位性质报市招商引资创新工作领导小组或属地镇街（园区）审定同意。

第六章 分割转让管理

**第二十一条【分割转让比例】**新型产业用地（M0）的可分割转让比例应遵循以下原则：

（一）新增用地M0项目以自持为主，确需分割转让的，可限价（成本+微利）分割转让给拟上市企业、“专精特新”企业等优质企业的总部使用，其分割转让比例由市招商引资创新工作领导小组审定。

（二）“工改M0”项目可分割转让的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的49%。

（三）村集体经济组织开发建设的M0项目、已出让土地转M0项目不得分割转让。

（四）占地面积小于50亩的新型产业用地（M0）项目不得分割转让。同一开发主体将多宗相邻新型产业用地（M0）项目作为一个项目整体规划且占地面积超过50亩的，不受此限。

**第二十二条【可分割转让面积】**新型产业用地（M0）项目可分割转让计容建筑面积=（项目总计容建筑面积—政府贡献用房计容建筑面积—政府和村集体回购用房计容建筑面积—村集体返还用房计容建筑面积—拆迁补偿用房计容建筑面积）×可分割转让比例。

**第二十三条【鼓励按幢按层分割产业用房】**鼓励符合分割转让条件的产业用房按幢、按层分割。分割转让给单个企业且计容建筑面积大于10000平方米的，相应计容建筑面积按照0.8系数折算计入该项目分割转让面积。

**第二十四条【鼓励政府集体定制产业用房】**鼓励园区、镇街和村组集体经济组织定制和购置产业用房。分割转让给园区、镇街和村组集体经济组织的，相应计容建筑面积不计入该项目分割转让面积。

**第二十五条【开发主体至少自持产业用房】**除市属（园区）国企开发建设的新型产业用地（M0）项目外，其他M0项目开发主体最终自持产业用房的计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的10%。

第七章 不动产登记管理

**第二十六条【权证登记】**可分割M0项目的部分产业用房在达到土地出让合同、项目履约监管协议中约定条件后允许分拆进行不动产登记、销售、转让。产业用房可按基本单元分割，工业厂房基本单元的套内建筑面积不得少于2000平方米，其他产业用房基本单元的套内建筑面积不得少于1000平方米。

**第二十七条【销售方式】**可分割M0项目限定通过现售方式进行销售，其销售管理、不动产登记等参照商品房有关规定执行。

**第二十八条【销售要求】**项目开发主体有义务向产业用房买受方明示房屋的规划用途、土地出让年限、契税、公共维修资金、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，告知买受方应严格按照规划用途经营使用不得擅自改变用途，以及办理不动产权证书、二次转让的具体前提条件，并在认购书和购房合同中与购房人明确约定。

**第二十九条【买受方要求】**产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合《东莞市新型产业项目产业准入目录》准入条件要求，经项目开发主体资格审查合格后方可参与购买。

**第三十条【二次转让】**产业用房经首次转让后，由买受方再次出让的，均属二次转让。通过股权转让等方式将产业用房作为资产注入其他公司的，参照二次转让进行管理。

（一）产业用房和配套型住宅（R0）需完成首次转移登记届满10年后方可二次转让，且优先由原开发主体、政府及其产业用房管理主体按原销售价格进行回购。

（二）新型产业用地（M0）项目的村集体返还用房只能用于出租；个人或企业的拆迁补偿产业用房允许整体二次转让，不得分割转让，且不受上述第（一）款限制。

**第三十一条【抵押质押】**新型产业用地（M0）项目可依照不动产抵押登记有关规定办理在建工程抵押。因项目开发主体自持部分尚未办理不动产权证而未能将在建工程抵押转为建筑物抵押权首次登记的，自持部分不允许再次办理在建工程抵押登记。

可分割M0项目办理销售手续后，土地不得进行抵押。由项目开发主体自持的产业用房和配套用房允许整体打包抵押或运用租赁合同办理质押。

**第三十二条【R0销售管理】**新型产业用地（M0）项目投资强度达标后，方可申请办理配套型住宅（R0）销售，其销售面积不得高于项目已竣工用房总计容建筑面积的15%，并由开发主体报请属地镇街（园区）同意后，方可办理不动产登记。

配套型住宅（R0）实行“销售绑定”机制，买受方应是持有同一新型产业用地（M0）项目内产业用房不动产权证书的企业。入驻企业退出的，应同步退出已购买的配套型住宅（R0），且优先由原项目开发主体、政府及其产业用房管理主体按原销售价格进行回购。

第八章 履约管理

**第三十三条【监管主体】**由属地镇街（园区）牵头，会同市投资促进部门和市相关产业部门组成新型产业用地（M0）项目监督小组，对项目履约监管协议的执行情况和入驻企业的生产经营活动进行监管。

市有关职能部门应根据各自职能对新型产业项目进行指导和监督，市自然资源、住建、城管等部门负责项目规划建设期间的监督管理，市投促、工信、科技、商务、不动产登记等部门负责项目建成后运营期间的监督管理。

**第三十四条【协议内容】**项目履约监管协议范本由市投资促进部门牵头，会同市自然资源、发改、工信、财政、科技、住建、商务、税务、不动产登记等部门共同制定，包括但不限于投产时间、投资强度、产业导向、科技投入、节能环保、产出强度、财政贡献强度、违约责任等相关条款。

项目履约监管协议须明确项目开发的最低要求，应根据项目特征和产业类型设定符合项目实际情况的考核标准。

**第三十五条【协议签订】**土地出让成交后，开发主体须与属地镇街（园区）签订项目履约监管协议并以银行保函形式缴纳履约保证金，缴纳比例为土地出让金总额的10%。“工改M0”项目、已出让土地转M0项目参照上述执行。

**第三十六条【达产验收】**新型产业用地（M0）项目监督小组制定达产验收具体规定，并根据项目履约监管协议、土地出让合同要求开展达产验收工作：

（一）新型产业用地（M0）项目全部或当期用房取得工程竣工验收备案证书的，允许开发主体对其进行自用和出租。

（二）同一项目采取分期建设的，则按当期实际开发面积计算投资强度、年产出比和财政贡献等相关指标。

（三）可分割M0项目全部或当期用地投资强度或年产出比通过验收的，可持新型产业项目监督小组出具的验收意见书，申请办理全部或当期可分割销售用房的首次登记。全部或当期用地运营满3年，如各项指标通过验收的，可持新型产业项目监督小组出具的验收意见书，申请办理全部或当期可分割转让用房的首次转移登记和项目开发主体自持用房的首次登记，并申请退回履约保证金；未通过验收的，责令开发主体限期整改，整改期限不超过1年，逾期仍未通过达产验收的，罚没其履约保证金，并允许开发主体按项目履约监管协议期限内的财政贡献指标补足差额，视为通过验收。

支持探索“谁达标、谁办证”的达产验收制度，购买产业用房的入驻企业投产后第二个完整会计年度起，连续2年达到约定标准的，允许申请办理不动产首次转移登记。

（四）不可分割M0项目全部或当期用地投资强度或年产出比通过验收的，可持新型产业项目监督小组出具的验收意见书，申请办理全部或当期用房的首次登记。全部或当期用地运营满3年，如各项指标通过验收的，可持新型产业项目监督小组出具的验收意见书，申请退回履约保证金；未通过验收的，责令开发主体限期整改，整改期限不超过1年，逾期仍未通过达产验收的，罚没其履约保证金，并按项目履约监管协议期限内的财政贡献指标补足差额。

（五）新型产业用地（M0）项目涉及政府贡献用房、政府集体回购用房、村集体返还用房与拆迁补偿用房的，则按扣除该部分用房面积后的实际开发面积计算投资强度、年产出比和财政贡献等相关指标考核。

（六）项目履约监管协议涉及财政贡献的条款自新型产业用地（M0）项目建成投产之日起生效。

**第三十七条【惩罚措施】**新型产业用地（M0）项目逾期仍未通过达产验收的，除罚没履约保证金，还应按照约定条款对开发主体处以停止剩余未分割转让部分进行分割转让和不动产权证书办理、列入失信“黑名单”不得参与我市土地竞拍等。

**第三十八条【入驻企业管理】**市投资促进部门负责制定购买产业用房入驻企业的审查标准，属地镇街（园区）负责租赁产业用房的企业入驻审核，并做好相关监管及备案工作。

开发主体应制定新型产业用地（M0）项目建设、销售和运营管理制度，并加强企业入驻审核及日常监管。协助镇街（园区）建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产业、工业投资、财政贡献、R&D投入、知识产权、综合能耗等情况，确保应统尽统。

**第三十九条【退出机制】**在新型产业用地（M0）项目整体达产验收前，原则上不得转让土地使用权和变更开发主体公司股权；确需转让土地使用权和变更开发主体公司股权的，开发主体须落实项目履约监管协议中约定的财政贡献、违约责任等事项，并报市招商引资创新工作领导小组审议同意后方可办理，且优先由政府及其产业用房管理主体按成本价进行回购。在新型产业用地（M0）项目整体达产验收后，经市招商引资创新工作领导小组审议同意，项目开发主体可按规定转让土地使用权和变更开发主体公司股权。

第九章 政策衔接

**第四十条【科研用地】**本办法出台后，已出让的科研用地（C65，含C6未细分至小类的科研设计用地）可按原批准文件进行管理，也可依据本办法补缴土地出让金后按照新型产业用地（M0）政策进行管理（土地出让合同明确约定改变土地用途由政府收回的除外）。新批的科研设计用地（C65）仅限于事业单位等科研机构用于开展基础科学研究使用，且不可分割转让。

**第四十一条【新旧政策衔接】**本办法实施前，已批准开发主体准入资格和效益审查的项目的工业厂房占比、宿舍配套要求、分割比例、最小分割单元、考核标准等按照批准文件和监管协议约定执行。已批准开发主体准入资格和效益审查的项目可按原政策办理预售，也可按本办法办理现售，已办预售的项目应按本办法第三十六条履行达产验收有关工作。已批准开发主体准入资格和效益审查的项目，镇街（园区）政府和村集体如需定制和回购物业，可按本办法第二十二、二十四条执行。

本办法实施前，已认定的制造行业龙头企业开发建设的不可分割M0项目，贡献的产业用房可调整为按贡献产业用房建设标准的市场评估价折抵。市场评估价由政府委托专业机构评估确定。

第十章 附则

**第四十二条【实施细则】**各有关部门应在本办法出台后3个月内制定或修订并出台相关实施细则。

**第四十三条【政策时限】**本办法自发布之日起实施，有效期5年。前述规定与本办法不一致的，以本办法有关规定为准。