新型产业用地（M0）管理办法（试行）

（征求意见稿）

为大力推动新型产业的发展，进一步深化土地供给侧结构性改革，积极探索产业与城市融合发展新路径，建设高品质产业空间，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）、《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31号）、《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施(修订版）》（粤府〔2018〕79号））、《广东省自然资源厅关于印发<广东省产业用地政策实施工作指引（2019年版）>的通知》（粤自然资函〔2019〕1963号）等文件精神，结合我市实际，特制定本管理办法。

1. 新型产业用地（M0）是指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、生产性咨询服务等环节及其配套设施的用地。
2. 新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和配套服务设施用房。产业用房是指可用于生产、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等功能用途的用房。配套服务设施用房包括小型商业、配套宿舍、人才公寓等。
3. 新型产业用地（M0）归类为工业用地，在规划、供地和不动产登记时，注记为“新型产业用地（M0）”。
4. 凡在本市范围内新型产业用地（M0）的供应管理工作适用本办法。
5. 市工业和信息化局牵头，会同有关部门制定新型产业用地（M0）准入产业。

市自然资源局负责全市新型产业用地（M0）选址、规划、供应的指导工作。

各县（市、区）政府（管委会）牵头会同市直有关部门研究制定新型产业用地（M0）实施方案，合理确定实施规模、范围和项目选址、项目产业准入、项目监管协议等，报市政府批准。

市工业和信息化局、市发展和改革局、财政局、科技局、住房和城乡建设局等有关行政部门按照各自职责做好新型产业用地（M0）产业准入、供后监管工作。

1. 新型产业用地（M0）鼓励集中成片、规模开发，其用地选址应符合以下条件：

1.应符合国土空间总体规划、控制性详细规划、产业规划等相关规划要求。

2.优先布局于交通便捷、配套完善区域；如重大平台、重要发展走廊、轨道交通站点周边、高快速公路出入口附近等。

3.市、县城区的核心区内原则上不布局M0用地。

1. 新型产业用地（M0）容积率原则上不低于2.0。用地内配套服务设施计容建筑面积不大于总计容面积的30%；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的10%。
2. 新型产业用地（M0）项目设计方案应符合国家和地方法律法规规范中有关消防、建筑等要求。产业用房中用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；用于研发设计的用房，可参照办公建筑设计规范进行设计。配套的宿舍、人才公寓可参照公租房标准进行设计。

新型产业用地（M0）应合理利用地下空间、建筑物架空层建设配套设施。

产业用房与配套服务设施用房应尽量分开设置，鼓励项目用地的配套服务设施集中布局。严禁建造商品住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

产业用房与配套服务设施用房同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

1. 新型产业用地（M0）按用地的来源方式可分为新增用地、三旧“工改M0”和已出让工业用地转M0。
2. 新增用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。在保障市场主体公平参与市场竞争的前提下，可将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求、投入产出指标等作为用地出让条件。
3. 三旧“工改M0”项目可采取协议方式出让，政府收储后再次供地的除外。
4. 已出让工业用地转M0的项目，可采取协议方式出让，不视为改变用途，但须办理土地使用条件变更手续。
5. 新型产业用地（M0）的供应，可以采用按法定最高出让年限出让、按弹性年期出让、先租赁后按弹性年期出让等多种土地有偿使用方式，保障新型产业用地需求。

新增新型产业用地和三旧“工改M0”最高出让年限为50年；已出让工业用地转M0的，按照原工业用地剩余出让年限确定。

实行按弹性年期出让的，首次出让的年限为20年以上30年以下。

实行先租赁后按弹性年期出让的，租赁期限不得超过5年，首次出让的年限为20年以上30年以下。

1. 新型产业用地（M0）的宗地地价，原则上按照工业用地市场评估价的1.2倍确定，按法定最高出让年限出让的宗地价格不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应缴纳的相关费用之和，不得低于该地块所在工业用地基准地价的70%，不得低于国家、省规定的土地出让最低价。

实行弹性年期出让的，宗地地价为前款价格乘以弹性年期，再除以法定最高出让年限。

实行先租赁后按弹性年期出让的，年租金为按弹性年期出让的宗地地价除以出让年期。

三旧“工改M0”项目，按本市三旧政策相关规定补缴土地出让金。

已出让工业用地转M0的，开发主体须按剩余年限下新型产业用地（M0）土地评估市值与工业用地的评估市值差额补缴土地出让金。

1. 鼓励无偿移交公益性用地及设施。鼓励新型产业用地（M0）开发主体在满足项目实际需求以外，增加配建幼儿园、中小学、社区用房、文体、卫生、新能源汽车充电桩等场地或设施；由开发主体建成后无偿移交政府，产权归政府所有；无偿移交的公益性用地不计收土地出让金，无偿移交的设施建设成本在宗地地价评估时予以考虑适当抵除。
2. 新型产业用地（M0）的供应对象应符合以下条件：
3. 无不良信用记录。
4. 属于我市准入的新型产业。
5. 原则上应为单一主体，拟成立新公司取得新型产业用地（M0）使用权的，其母公司（控股方）需符合上述要求。
6. 由各县（市、区）政府（管委会）或园区管理机构根据项目产业准入、主体准入开展企业资源及能力审查。
7. 三旧“工改M0”、已出让工业用地转为M0项目，开发企业（指与政府签订M0用地出让合同的用地企业，下同）须通过各县（市、区）政府（管委会）或园区管理机构对准入主体资格、项目选址、产业类型、项目技术经济指标等审查，并获批准改变用途后，按新型产业用途办理用地手续。
8. 新型产业用地（M0）用地企业须与项目所在地的县（市、区）政府（管委会）或园区管理机构签订项目履约监管协议，再与自然资源管理部门签订土地出让合同；并将项目履约监管协议报送工业和信息化行政管理部门备案。
9. 履约监管协议应当约定但不限于项目开工时间、竣工时间、投产时间、达产时间、投入产出指标、分割转让条件、无偿移交公益性用地（用房）以及违约处置方式等条款。
10. 新型产业用地（M0）项目允许产业用房按幢、层等固定界限为基本单元办理不动产分割登记。按幢分割的，单幢建筑的套内建筑面积不得少于2000平方米；按单元分割的，每个单元的套内建筑面积不得少于300平方米。
11. 新型产业用地（M0）项目达到土地出让合同和履约监管协议中约定条件后可办理产权分割转移登记，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让方须为经依法注册登记且为转让方的产业链合作伙伴企业，并遵循以下规定：

1．开发企业自持产业用房的建筑面积占分割转让前产业用房确权登记的建筑面积比例不得低于40%，且自持时间自首次登记之日起不少于10年。

2．产业用房自完成不动产转移登记之日起5年内不得转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）；可分割部分的产业用房由开发企业通过现售方式转让的情形除外。

3．配套服务设施用房不得单独分割转让，但可按不高于分割转让的产业用房建筑面积占产业用房总建筑面积的百分比且以幢、单元等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）进行分割转让。

1. 开发企业有义务向受让方明示产业用房的规划用途、土地出让年限、契税、公共维修基金、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，告知受让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登记证书的具体前提条件，并在转让合同中明确约定。
2. 买受方须与项目所在地的县（市、区）政府（管委会）或园区管理机构签订项目履约监管协议，才能办理产权转移登记。
3. 产业用房用于租赁的，承租方须为所在项目产业链合作伙伴企业，租赁合同要报项目所在地县（市、区）政府（管委会）或园区管理机构备案。
4. 项目所在的县（市、区）政府（管委会）或园区管理机构作为监管主体，应制订出台具体监管措施，加强对新型产业用地项目的日常巡查，按照项目履约监管协议约定条款对开发企业和入驻企业的生产经营活动进行监管，确保新型产业用地（M0）真正用于新产业项目。
5. 开发企业应制定新型产业用地项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，包括：

1.协助区人民政府、园区管理机构和相关部门建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产业、投入产出效益、知识产权、综合能耗等情况。

2.严格监管入驻企业对项目用房的使用，严禁入驻企业擅自转租、转售、改变项目用房原有使用功能、违法加建改建等行为，一经发现，应责成入驻企业限期整改，并配合属地政府、有关部门进行查处。

1. 集体建设用地在符合规划的前提下可以规划为不可分割的新型产业用地（M0），仅限集体经济组织自持产权，可引入合作企业经营或对外租赁，但合作企业和承租方应符合本办法产业主体准入条件的相关规定。
2. 本办法自发布之日起实施，有效期为三年。