

汕尾市新型产业用地（M0）开发主体准入认定 及项目效益审查管理实施细则

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为进一步支持新型产业高质量发展，加快产业转型升级，规范新型产业用地（M0）管理，提高工业土地利用效率，保障工业用地节约集约利用，从而实现城市建设中产业、城市、人口、文化等多方面的有机融合，根据《汕尾市区新型产业用地（M0）管理暂行办法》有关规定，规范新型产业用地（M0）的开发主体准入认定和项目效益审查管理工作，特制定本实施细则。

第二条 新型产业用地（M0）是为了适应产业转型升级、提高工业用地效率而提出的城市用地分类，是指符合汕尾市产业发展导向，满足创新型企业发展和创新人才的空间需求，在工业用地（M类）中增设新型产业用地（M0）类型，用于建设产业用房和配套服务设施，更好地融合研发、设计、中试、检测、生产、供应链等多种创新型产业功能。

新型产业用地（M0）按使用类型分为不可分割确权转让的新型产业用地（M0）和可分割确权转让的新型产业用地（M0）。新型产业用地（M0）宗地面积一般应大于2公顷，宗地面积小于2

公顷的，一般应优先规划为不可分割 M0，仅限企业自用。新型产业用地（M0）容积率原则上大于 2.0，一般不超过 4.0。

新型产业用地(M0)项目用房包括**产业用房和服务设施用房**，**产业用房**是指可用于生产、研发、设计、环保、科技孵化、检验检测、技术推广、人力资源、大数据、供应链等功能用途的用房，不得用于住宅、商业、餐饮、宾馆等经营性用途。**产业用房包括生产用房和研发用房**。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 50%，其中生产用房（按工业厂房设计）的计容建筑面积应不低于总计容建筑面积的 25%，因国土空间规划、交通和环保限制不适宜安排加工制造的，可以报请豁免工业厂房占比要求。**服务设施用房**是指为满足职住平衡、新型产业配套等需求修建的员工倒班房、集体宿舍、租赁型产业园区配套住房、食堂、超市等配套服务功能用途的用房，包括配套商业、商务、管理和宿舍用房等。服务设施用房计容建筑面积不超过项目总计容建筑面积的 30%。**服务设施用房不得独立进行分割转让**，可以经批准随工业物业产权按规定比例且以幢、层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。

第三条 实行主体准入制度和项目效益审查制度。企业必须通过开发主体准入认定，并通过项目效益审查后，纳入项目履约监管协议，方可进行新型产业用地（M0）项目开发和土地招标、拍卖和挂牌。

第四条 从严限制新增建设用地规划建设为可分割新型产业用地（M0）项目；严格控制纯平台型新型产业用地（M0）项目总量。支持龙头型生产制造企业，主导开发建设用于引进产业链合作伙伴企业的新型产业用地（M0）项目。优先支持利用新型产业用地（M0）建设定位明确、特色鲜明的高标准现代主题产业园项目。

第二章 准入认定

第五条 开发主体准入认定：

（一）基本条件：

1. 开发主体原则上为项目开发公司。同一开发主体原则上不能同时开发 2 个及以上项目（含项目地跨 2 个或以上功能区域及县区镇街）。开发主体及其母公司在汕尾直接开发或联合开发的所有项目有 1 个验收不达标的，5 年内不得在汕尾申请或联合申请开发新型产业用地（M0）项目。

2. 开发主体是已注册成立的独立法人，且有健全的财务制度、实行独立核算。

3. 开发主体应无不良信用记录，对被列入经营异常名录、严重违法企业名单、相关主管部门认定有失信行为的企业依法予以禁入。

4. 开发主体需满足以下条件之一：①生产制造头部企业；②进出口、电商、供应链和大数据头部企业；③高新技术企业；④省级以上科技企业孵化器；⑤科技研发机构或高等院校；⑥新型研发机构。

5. 开发主体拟开发可分割新型产业用地（M0）项目的，须满足以下条件：

（1）生产制造型头部企业：主营业务为制造业（上一完整会计年度主营业务收入不低于3亿元人民币），且属行业头部企业，具有较好的经济实力和具备整合上下游产业链的能力。

（2）科技研发型头部企业：主要从事高新技术研究和开发的创新型企业（上一完整会计年度研究与试验发展（R&D）经费投入不低于3000万元人民币），且属行业头部企业，具有较好的经济实力、较强的技术研发创新能力和具备整合上下游产业的能力。

（3）产业平台类企业：主要从事孵化、创意、商业服务等业务的创新型企业，具有较好的经济实力，具备类似项目开发运营经验和成效，累计运营面积不低于8万平方米；属于省级科技企业孵化器的，累计运营面积不低于5万平方米；属于国家级科技企业孵化器的，累计运营面积不低于3万平方米，具备较好的招商能力、渠道和整合优秀客户群体的资源。

（二）申请资料：

1. 经县（市、区）人民政府、功能区管委会递交的开发主体准入认定申请书和加具意见的《汕尾市新型产业用地（M0）开发主体准入认定申请表》（详见附件1）。

2. 项目运营主体的注册登记资料。

3. 开发主体近两年的财务审计报告；开发主体属新注册成立的，提供其母公司或控股公司近两年的财务审计报告。

4. 开发主体的业绩证明，提供以往类似项目开发建设经验，经营业绩，以及招商能力、渠道和整合优秀客户群体资源等具体情况资料；开发主体属新注册成立的，提供其母公司或控股公司以往类似项目开发建设经验，经营业绩介绍，以及招商能力、渠道和整合优秀客户群体资源等具体情况资料。

第六条 项目效益审查

（一）基本条件：

1. 项目主导产业符合国家、省产业政策和我市“3+2”、“5+N”现代产业体系导向，符合汕尾市新型产业项目产业准入目录。

2. 项目亩均财政贡献不少于30万/亩，项目亩均投资强度不少于400万元/亩；通过“三旧”改造建设的新型产业用地（M0）项目，其亩均财政贡献和投资强度按60%标准执行；

3. 项目入驻企业中，规上企业不少于企业总数的20%，或规上企业合计使用面积不少于产业用房总面积的30%。

（二）申报资料：

1. 由县（市、区）人民政府、功能区管委会提交的项目效益审查申请书和加具意见的《汕尾市新型产业用地（M0）项目效益审查申请表》（详见附件2）。

2. 拟建项目可行性报告，基本内容包括：基本情况说明、项目选址、规划条件、节能环保、项目开发面积以及容积率、使用类型、分割转让比例、建设周期、单位用地投资强度、单位用地年产值预期、预期财政贡献、规上企业入驻比例或使用产业用房面积比例以及运营主体为入驻企业提供专业服务能力等具体情况。

3. 开发主体和运营主体注册登记资料（开发主体、运营主体原则上为同一单位；如不是同一单位的，运营主体应为开发主体的全资或控股子公司）。

4. 汕尾市新型产业用地（M0）项目履约监管书。县（市、区）人民政府、功能区管委会拟在土地出让成交后、签订土地出让合同前，与开发主体签订的履约监管协议书（详见附件3）。

第七条 开发主体准入认定和项目效益审查实行同步申报，一并评估，分别出具审查意见的操作方式，具体流程如下：

（一）提出申请

1. 申请开发主体准入认定的，开发主体应向所在属地政府、功能区管委会提出开发主体准入申请，并如实填报《汕尾市新型产业用地（M0）开发主体准入认定申请表》、提交相关证明资料

和拟建项目可行性报告等有关材料。属地政府、功能区管委会对申报项目资料进行初审（5个工作日内），初审通过后向市投资促进局（汕尾市招商引资工作领导小组办公室）提交准入认定申请。

2. 申请项目效益审查的，由项目属地政府、功能区管委会向市投资促进局（汕尾市招商引资工作领导小组办公室）提出申请，并如实填报《汕尾市新型产业用地（M0）项目效益审查申请表》、提交相关证明资料、拟建项目可行性报告和《汕尾市新型产业用地（M0）项目履约监管协议书》。

（二）评估审定

1. 申请资料受理后，由市投资促进局（汕尾市招商引资工作领导小组办公室）对开发主体准入和项目效益审查一并进行评估（30个工作日内），评估内容包括开发主体生产经营情况、投资实力、产业类型、投入产出情况等。必要时可组织第三方机构开展评估。

2. 市投资促进局（汕尾市招商引资工作领导小组办公室）在受理申请资料后，同步征求市自然资源、工信、科技、商务、发改、财政、统计、税务等相关职能部门对开发主体准入和项目效益审查意见（5个工作日内）。

3. 市投资促进局（汕尾市招商引资工作领导小组办公室）根据评估情况及相关职能部门意见提出审查意见（主要包括项目使

用类型、分割转让比例、单位用地投资强度、单位用地年产值预期、财政贡献预期、规上企业入驻比例或使用产业用房面积比例等)。审定通过后,由市投资促进局(汕尾市招商引资工作领导小组办公室)分别出具书面主体准入认定和项目效益审查意见。

第八条 暂不符合本实施细则第五条或第六条全部准入条件的,但属市重大项目、市招商引资重大项目或市重大科技成果转化项目的,按照“一事一议”原则由属地政府或功能区管委会提出申请,报市政府审定。

第三章 分割转让比例确认

第九条 拟开发地块具体分割转让比例由属地政府、功能区管委会根据拟开发主体承诺财政贡献,并按本实施细则第十条换算方式提出初审意见后,在项目效益审查时一并提交汕尾市投资促进局审定。拟开发地块为分期建设的,应在申请时明确每期具体分割转让比例。

第十条 分割转让比例与财政贡献原则上成正相关,以财政贡献最低线为基准(财政贡献最低线为“亩均不少于30万元”,分割转让比例基数为“产业用房总计容建筑面积的49%”),按照“年财政贡献至少每增加1万元/亩,分割转让比例相应增加1个百分点”的比例计算。新型产业用地(M0)可分割转让的计容

建筑面积不得超过产业用房总计容建筑面积的 60%，新型产业项目已办理分割转让的部分不得再次申请分割。

第十一条 对可分割的新型产业用地（M0）项目，在不改变新型产业用途的前提下，原则上不超过产业用房总计容建设面积 60% 的部分，允许按幢、层等可独立使用、权属界线封闭的基本单元进行分割转让。

第十二条 工改新型产业用地（M0）项目可在扣除建筑物补偿给原土地权利人情况下再进行分割转让比例确定。镇街（园区）、村组集体经济组织定制和持有的优质新型产业用地（M0）项目产业用房，可不计入项目分割转让比例。

第四章 附 则

第十三条 属地政府、功能区管委会为新型产业用地（M0）履约监管第一责任主体，按照相关规定对开发主体和入驻企业的生产经营活动、产值、财政贡献进行监管。

第十四条 开发主体应制定新型产业项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，具体包括：

（一）协助项目属地政府、功能区管委会建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产业、财政、贡献、R&D 投入、知识产权、综合能耗等情况。

(二)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或转售、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，逾期不整改的，应通知并配合属地政府、功能区管委会依法进行处理。

第十五条 本实施细则由汕尾市投资促进局负责解释和修订，自印发之日起实施，试行五年。

附件 1

汕尾市新型产业用地（M0）开发主体 准入认定申请表

所在区域：

填报日期： 年 月 日

开发主体名称			
注册地址		注册时间	
注册资本		统一社会信用代码 或组织机构代码	
公司主要股东构成			
公司主要资金来源 及构成	1、自有资金（万元）： 2、银行贷款（万元）： 3、其他资金（万元）：		
公司或母公司 （控股公司） 类型	<input type="checkbox"/> 生产制造型龙头企业； <input type="checkbox"/> 科技研发型龙头企业； <input type="checkbox"/> 产业平台类企业； <input type="checkbox"/> 进出口、电商、供应链和大数据龙头企业； <input type="checkbox"/> 高新技术企业； <input type="checkbox"/> 省级以上科技企业孵化器； <input type="checkbox"/> 其他类型；		
公司或母公司（控 股公司）上一完整 会计年度主营业务 收入（万元）		公司或母公司（控股 公司）上一完整会计 年度研究与实验发 展（R&D）经费投 入（万元）	
公司或母公司（控 股公司）以往类似 项目开发和运营 经验简要情况	<input type="checkbox"/> 属国家级科技企业孵化器； <input type="checkbox"/> 属省级科技企业孵化器； <input type="checkbox"/> 其他；	累计运营面积 （万平方米）	

附件 2

汕尾市新型产业用地（M0）项目效益审查申请表

所在区域：

填报日期： 年 月 日

项目名称					
拟开发主体名称					
项目选址					
土地性质	<input type="checkbox"/> 新增用地； <input type="checkbox"/> 工改 M0； <input type="checkbox"/> 已出让土地转 M0； <input type="checkbox"/> 集体建设用地；	土地面积 (亩)		容积率及 建筑面积	
项目所属产业		项目主营 业务范围			
投资总额 (万元)		投资强度 (万元/亩)			
预期产出强度 (万元/亩)		预期财政贡献强度 (万元/亩)			
I类知识产权 拥有量		年度研发投入占 销售收入比例			
入驻规上企业数 (注：项目入驻企 业中，规上企业不 少于企业总数的 20%)		或规上企业使用产 业用房面积(平方 米)(注：规上企业合 计使用面积不少于产业 用房总面积的 30%)			
建设周期及 投资计划					
使用类型	<input type="checkbox"/> 不可分割转让	分割转让比例			
	<input type="checkbox"/> 可分割转让	分割转让总面积	(m ²)		

配置地块类型	<input type="checkbox"/> 不需配置 <input type="checkbox"/> 配置商业办公（C2）地块 <input type="checkbox"/> 配置配套型住宅（R0）地块		配置面积	(m ²)
联系人		联系电话	身份证号码	
拟开发主体承诺	<p>本公司承诺，我公司所递交的所有申报资料是真实有效的，如存在利用虚假资料瞒报、虚报等手段取得准入资格的，由此产生的法律责任及其他所有后果，我公司将全部承担。</p> <p>法定代表人（签章）： _____ 企业名称（盖章） 年 月 日</p>			
所属区域意见	<p>负责人（签名）： _____ （单位公章） 年 月 日</p>			
汕尾市投资促进局（汕尾市招商引资工作领导小组办公室）意见	<p>负责人（签名）： _____ （单位公章） 年 月 日</p>			

备注：此表一式四份。

汕尾市新型产业用地（M0）项目 履约监管协议书

甲方：（属地政府或管委会）

乙方：（土地受让方）

为加强新型产业用地（M0）管理，以土地利用方式转变促进全市产业优化升级，根据《汕尾市区新型产业用地（M0）管理暂行办法》等有关文件规定，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

一、项目基本情况

宗地编号：_____

土地位置：_____

总用地面积（平方米）：_____

项目投资总额（万元）：_____

建设内容：_____

发展产业类型：_____

建筑面积（平方米）：_____

配置地块类型：_____配置地块面积（平方米）：_____

使用类型：_____

分割转让比例：____；分割转让总面积（平方米）：____

项目建设工期为 月。项目在 年 月前开工建设，于

年 月前竣工，并通过有关部门的验收。项目在 年 月前投产，于 年 月前达产（对分期建设的项目，须列明每期的具体动工、竣工日期和投产、达产日期）。

二、甲方权利和义务

（一）甲方应根据新型产业用地（M0）管理相关要求，为乙方提供指导性服务。

（二）上述项目竣工投产后，甲方有权核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、研发投入、产值、财政贡献、分割转让比例、项目入驻企业中规上企业比例（或规上企业合计使用产业用房面积比例）、节能环保等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方可按照本协议书约定追究乙方的违约责任。

（三）甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及核验结果向新型产业项目监督小组提交具体建议（包括有关情况证明）。

三、乙方权利和义务

（一）乙方同意按照本协议第一条约定的期限开工、竣工，但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等造成延迟的除外。开工时间以乙方领取《施工许可证》并进场施工为准；竣工时间以该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《施工许可证》、《竣工验收备案证书》，乙方未在上述约定期限内向甲方提交的，视为乙方违约，按照本协议第四条第（一）项约定处理。

(二) 乙方承诺如下指标评价标准(以下称为“评价标准”):

1. 上述宗地的项目投资总额不低于 万元;
2. 项目投资强度不低于 万元/亩;
3. 项目自投产之日起,每年产值不低于 万元;
4. 项目投产后第二个完整会计年度起,每年财政贡献不低于 万元/亩;

5. 项目自投产之日起每年度研发投入(R&D)占销售收入比重不低于 %, I类知识产权(包括发明专利、植物新品种、国家级农作物品种、国家新药、国家一级中药保护品种和集成电路布图设计专有权等)拥有量不低于 件。

6. 分割转让比例 %;

7. 项目入驻企业中,规上企业不少于企业总数的 20%,入驻规上企业 家(或规上企业合计使用面积不少于产业用房总面积的 30%,规上企业使用产业用房 平方米);

8. 节能环保:符合环评、能评要求;

9. 在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》后 个月内,乙方应向甲方提出投资总额、投资强度、产值、财政贡献、研发投入、分割转让比例、项目入驻企业中规上企业比例(或规上企业合计使用产业用房面积比例)等指标核验申请(以下简称“指标评价考核”)。乙方未在上述期限内提出核验申请,视为乙方违约,按照本协议第四条约定处理。

10. 其他要求。

（三）土地出让成交后，乙方同意以银行保函形式向甲方缴纳履约保证金，缴纳比例为土地出让金总额 10%。

（四）未通过指标评价考核之前，原则上不得转让土地使用权和变更开发主体公司股权；确需要转让土地使用权和变更开发主体公司股权的，除满足土地使用权转让和公司股权变更的法律法规政策规定和其他约定外，乙方须报请汕尾市人民政府审定同意，同时将宗地投资建设受本协议约束如实告知其受让方，协助受让方与属地政府、管委会重新签订协议，并保证本协议的主体从乙方变更为其受让方。

（五）本协议第一条地块基本情况经有关部门批准发生变动的，乙方应在获批准后 30 日内，向甲方申请办理地块基本情况变动备案。

（六）乙方在签订出让合同后，应每半年向甲方书面报告项目进展情况，直至项目投产。

（七）对于甲方核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、财政贡献、研发投入、分割转让比例、项目入驻企业中规上企业比例（或规上企业合计使用产业用房面积比例）、节能环保等指标落实情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

（八）乙方自愿遵守《汕尾市区新型产业用地（M0）管理暂行办法》及其他的规定。

四、违约责任和本协议的解除

（一）乙方非因不可抗力或政府、政府有关部门原因未按本协议约定期限开工的，甲方有权要求乙方整改；超过约

定动工期限满一年未开工的，甲方有权报请汕尾市人民政府按照土地出让价款的百分之二十征缴土地闲置费；超过约定动工期限满二年未开工的，甲方有权报请汕尾市人民政府无偿收回国有建设用地使用权。

（二）乙方未按本协议约定向甲方提出核验申请或在本协议约定时间内项目投资总额、投资强度、产值、财政贡献、研发投入、分割转让比例、项目入驻企业中规上企业比例（或规上企业合计使用产业用房面积比例）、节能环保等任何一项指标未能达到本协议约定评价标准的，甲方有权要求乙方整改，并给予乙方从应达标之日起为期一年的整改期，乙方应在一年的整改期内达到指标评价标准。如仅财政贡献指标未达标的，允许乙方补足差额，视为通过验收。一年整改期满，投资总额、投资强度、产值、财政贡献、研发投入、分割转让比例、项目入驻企业中规上企业比例（或规上企业合计使用产业用房面积比例）、节能环保等任何一项指标仍未达到约定评价标准的，甲方有权没收履约保证金，建议有关部门依法依规将乙方未履约践诺的行为纳入信用记录，并以书面通知乙方的方式提前解除本协议。解除本协议后，建设用地使用权由相关单位按规定无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

（三）乙方违反本协议相关约定导致本协议的主体未能变更为其受让方的，则本协议项下不能通过指标评价考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

（四）宗地的《国有建设用地使用权出让合同》提前解

除的，本协议自动提前解除。

（五）乙方依据本协议承担违约责任，不影响自然资源部门依据有关法律规定和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

五、争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向甲方所在地的人民法院起诉。

六、合同效力

（一）本协议一式两份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份。

（二）本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（三）本协议其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

七、本协议于 年 月 日在广东省汕尾市签订。

甲方（盖章）

法定代表人（签字）： 委托代理人（签字）：

年 月 日

乙方（盖章）

法定代表人（签字）： 委托代理人（签字）：

年 月 日