

汕尾市区新型产业用地（M0） 管理暂行办法（征求意见稿）

目录

第一章 总则.....	1
第二章 项目和主体准入认定.....	3
第三章 规划与设计管理.....	5
第四章 供地方式.....	8
第五章 产权登记与分割转让.....	122
第六章 履约管理.....	155
第七章 附则.....	19

第一章 总则

第一条 为进一步支持新型产业发展，规范新型产业用地（M0）管理，增强产业转型升级和推动高质量发展的新动力，推动用地集约节约与复合开发，根据《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部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）、《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79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）等相关规定，结合汕尾市区实际情况，制定本办法。

第二条 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（新型产业用地 M0）”。

第三条 新型产业用地（M0）是指符合汕尾产业发展导向，满足创新型企业发展的空间需求，融合研发、设计、中试、检测、生产、供应链等新型产业功能以及相关配套服务的用地。

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，服务设施用房包括配套商业、商务、管理和

宿舍用房等。

第四条 新型产业用地（M0）按使用类型分为不可分割确权并转让的新型产业用地（以下简称“不可分割 M0”）和可分割确权转让的新型产业用地（以下简称“可分割 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。

第五条 由分管招商引资部门的市政府领导会同市投资促进、自然资源、工信、科技、统计、发改、财政、税务、商务等相关单位，组成新型产业用地（M0）项目监管联席会议，对新型产业用地（M0）项目的引导政策执行情况，包括项目和主体准入、规划与设计管理、供地、产权登记、分割转让、企业履约、产业培育、相关统计等，进行指导、监督、检查。联席会议办公室设在市投促局。

第二章 项目和主体准入认定

第六条 新型产业用地（M0）项目资格认定实行项目准入制度和主体准入制度。市投资促进局负责会同市自然资源、工信、科技、商务、发改、统计、财政、税务等相关部门制定：新型产业用地（M0）项目和主体准入的标准指引；后期的项目评价考核办法及监管指引；可分割转让部分产业用房的受让主体资格审查等操作指引。

第七条 新型产业用地（M0）项目准入应满足包括但不限于以下条件：

（一）项目主导产业符合我市“3+2”、“5+N”现代产业体系导向和国家、省产业政策；

（二）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%。

（三）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。

（四）重大项目可按照“一事一议”原则由城区人民政府或功能区管委会提出申请，报市政府审定。

（五）根据项目情况，市政府和有关部门设定的其他要求。

第八条 新型产业用地（M0）开发主体应满足以下资格条件，并纳入项目履约监管协议。

（一）开发主体需满足以下条件之一：生产制造、进出

口、电商、供应链和大数据龙头企业，高新技术企业，省级以上科技企业孵化器，高等院校和科研院所，新型研发机构，市政府批准的科技创新重点项目。

（二）开发主体或法人应无不良信用记录，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严重违约、失信行为的企业予以禁入。

第九条 新型产业用地（M0）项目由各县市区和功能区提出申请，联席会议办公室根据上述指引负责新型产业用地（M0）项目准入的审查工作，审定准入主体资格、项目选址、产业类型、项目技术经济指标等内容，并出具认定意见。

第三章 规划与设计管理

第十条 新型产业用地（M0）布局应遵循以下原则：

- （一）符合国土空间规划相关要求；
- （二）优先布局在创新资源富集地区、重大发展平台和交通干道周边等区域；
- （三）属国有工业用地通过“三旧”改造转为新型产业用地（M0）（以下简称“工改 M0”）的，还应符合“三旧”改造规划、城市更新空间单元规划等相关要求。

第十一条 新型产业用地（M0）优先在以下范围选址：

- （一）品清湖新区、汕尾高新区（红草园区）、（马宫）海洋渔业科技产业园、汕尾市光明科技产业园区、信利工业园、红海湾经济开发区、华侨管理区，市政府批准的科技创新重点项目和重点产业片区。

- （二）其余县(市、区)原则上可布局 1-2 个先行试点，重点鼓励“工改 M0”、已出让工业用地、省级和市级产业园工业用地转为新型产业用地（M0）。

市自然资源局牵头统筹新型产业用地（M0）布局。

第十二条 新型产业用地（M0）控制指标要求：

- （一）容积率原则上大于 2.0，一般不超过 4.0。在满足城市空间品质和设施承载能力等前提下，由城区人民政府或相关功能区管委会提出申请，经市政府批准，可适当提高容积率上限。

- （二）新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和服

务设施用房。产业用房的计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的 50%，其中按工业厂房设计的产业用房的计容建筑面积一般不低于总计容建筑面积的 25%；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%。

（三）新型产业用地（M0）面积在 3 公顷以上，且计容建筑面积大于等于 75000 平方米的，可在新型产业用地（M0）基础上配套一定比例商务办公用地。配套的商务办公用地原则上应依据国土空间规划用途分类划分为不同宗地，单独出具宗地建设用地规划条件，单独进行宗地市场评估和公开出让。

第十三条 新型产业用地（M0）建筑设计要求：

（一）项目设计方案应符合消防、建筑等法律法规和其他有关规定。

（二）按工业厂房设计的产业用房，应符合工业建筑设计规范和工业生产需要，建筑高度一般不超过 100 米，层高一般按首层不高于 8 米、二层以上不高于 6 米控制，因工艺需求可报请放宽。首层地面荷载不低于 1000 公斤/平方米，二、三层楼层荷载不低于 800 公斤/平方米，四层以上楼层荷载不低于 500 公斤/平方米；非单层工业厂房原则上应配备 1 台载重 2 吨以上的货梯。工业厂房内严禁设置员工宿舍，不得设置类似住宅的凸窗，如需设置阳台、空中花园，应结合公共走廊、电梯厅等形成连续的公共空间。其他产业用房，可参照商务办公建筑设计规范进行设计。

（三）服务设施用房中的宿舍可参照公租房标准进行设计。

（四）各类用房均应与城市整体景观风貌相协调，产业用房与服务设施用房应尽量分开设置。

第四章 供地方式

第十四条 新增新型产业用地（M0）须采取公开方式出让；“工改 M0”和已出让工业用地转为新型产业用地（M0），可采用协议方式出让。

第十五条 公开出让流程：

（一）城区人民政府、各功能区管委会提出申请，市自然资源局拟订出让方案并提请市用地会审会审议，审议通过后出让方案报市政府批准。

（二）经市政府批准的出让方案由市公共资源交易中心制定公开出让文件、发布公告，实施公开网上竞价出让，并审核竞买人资格、见证交易过程、确定交易结果。

（三）公开交易成交后，竞得人先与城区人民政府或功能区管委会签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金，再与市自然资源局签订土地出让合同。

第十六条 “工改 M0”协议出让流程：

（一）城区人民政府或功能区管委会组织土地使用权人申报改造方案，市自然资源局按程序审核改造方案并报市政府批准。

（二）土地使用权人向市自然资源局提出转为新型产业用地（M0）申请，市自然资源局先行出具变更后的建设用地规划条件。

（三）市自然资源局按程序办理用地手续，确定应补缴的地价拟订出让方案报市政府审批同意后，土地使用权人先

与城区人民政府和功能区管委会签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金，再与市自然资源局签订土地出让合同。

第十七条 已出让工业用地转为新型产业用地（M0）协议出让流程：

（一）土地使用权人向市自然资源局提出转为新型产业用地（M0）申请。

（二）市自然资源局组织材料报市用地会审会审议，经审议通过后先行出具变更后的建设用地规划条件。

（三）市自然资源局按程序办理用地手续，确定应补缴的地价拟订出让方案报市政府审批同意后，土地使用权人先与城区人民政府或功能区管委会签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金，再与市自然资源局签订土地出让合同变更协议。

第十八条 土地出让合同及变更协议应明确规划条件、产业类型、建设周期、配套公益公建项目等内容，涉及分割转让的还需要明确分割转让前提条件、分割转让比例等内容。

第十九条 新型产业用地（M0）土地出让年限具体如下：

（一）新增新型产业用地（M0）和“工改 M0”土地最高出让年限为 50 年；新增配套的商务办公用地和改造为配套的商务办公用地土地最高出让年限为 40 年。

（二）已出让工业用地改为新型产业用地（M0）的，土地出让年限按照原建设用地剩余出让年限确定，也可申请延长土地出让年限至最高不超过 40 年。

第二十条 新型产业用地（M0）的土地使用权出让底价按照出让时点同地段商服用地市场评估楼面地价的 30%，乘以该地块的总计容建筑面积（不含需贡献移交的建筑面积），并按照实际出让年限修正后确定。

计价公式为： $P=C\times 30\%\times S\times (N/50)$

其中： P 为新型产业用地（M0）出让底价， C 为出让时点同地段商业服务业用地市场评估楼面地价， S 为该地块的总计容建筑面积（不含应当无偿移交的建筑面积），50 年为工业用地最高出让年限， N 为实际出让年限。

新型产业用地（M0）出让价格、年租金修正到法定出让最高年限的出让价格后，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。

（一）新增配套的商务办公用地部分按新增商务办公用地评估确定市场价，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。

（二）“工改 M0”地价以新型产业用地（M0）土地出让底价为基础，扣减原土地使用条件下用地价格后，按折半计价补缴土地出让金。改造为配套的商务办公用地应根据《汕尾市“三旧”改造土地出让金计收和分配办法》的情形计收地价。

（三）已出让工业用地改为新型产业用地（M0），以批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格，与工业

用地的现市场评估价的差额补缴土地出让金。

第五章 产权登记与分割转让

第二十一条 市不动产登记部门在办理新型产业用地（M0）项目不动产登记时，应在全流程相关审批备案材料和不动产权证书上注明“工业用地（新型产业用地 M0）”等字样。

第二十二条 对可分割 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建筑面积 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，最小单元分割为层且分割的建筑面积除省级产业园和深圳—汕尾市级共建产业园不少于 1000 平方米，其他产业园不少于 500 平方米。服务设施用房不得独立进行分割、分割转让或抵押。

第二十三条 可分割转让的产业用房、服务设施用房原则上只能转让（含二次转让）给：高新技术企业、高新技术企业培育库入库企业；市级孵化器企业；上市后备企业；新型研发机构；供应链企业；规上企业；骨干工业企业及其产业链合作伙伴，即上下游生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业。拟受让用房的企业，需征求同级工业和信息化部门意见方可办理不动产登记手续，限期落实规上企业招引或培育任务。因企业债务清偿、违法赔偿等，相关物业按政府处罚、法院判决和仲裁裁定等，执行房产过户。

第二十四条 开发主体及二次转让的转让方有义务向受让方明示房屋的规划用途、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，以及办理不动产权证书的具体前提条件，并在转让协议中与受让方明确约定。

第二十五条 新型产业用地（M0）项目在达到土地出让合同和履约监管协议中约定条件后，经同级建设工程规划主管部门同意后，允许按幢、层等可独立使用、权属界线封闭的基本单元办理不动产分割登记和转让登记。

（一）开发主体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建筑面积的比例不得低于 40%，自持时间不得少于 5 年。

（二）产业用房自完成不动产转让登记之日起 5 年内不得再次转让。

（三）已办理分割转让部分不得再次申请分割。

（四）开发主体将可分割转让的产业用房、服务设施用房、配套型商务办公用房转让给资格审查合格的受让方，属首次转让。

（五）产业用房、服务设施用房、配套型商务办公用房经首次转让后，由受让方再次转让的，均属二次转让。通过股权转让将产业用房、服务设施用房作为资产注入其他公司的，参照二次转让进行管理。

第二十六条 鼓励企业（包括国有企业）以自有物业和土地参与新型产业用房投建，企业通过以地合作兑换物业、

以地作价折换物业、以地入股分成物业、老旧物业置换新型物业等方式获得新型产业用房。

第六章 履约管理

第二十七条 履约监管协议示范文本由市投资促进局会同市自然资源、工信、科技、统计、发改、财政、税务、商务等相关行业主管部门，和城区人民政府、功能区管委会共同制定，包括但不限于产业导向、投资强度、投产时间、综合产出、财政贡献、入驻条件、分割转让时点、节能环保约束等相关指标，以及项目运营绩效、违约责任等相关条款。

第二十八条 新型产业用地（M0）项目监管联席会议制定达产验收具体规定，并根据土地出让合同、项目履约监管协议要求开展达产验收工作：

（一）新型产业用地（M0）项目建成投产后，如投资强度或年产出强度通过验收的，允许全部项目用房申请不动产转移登记。可分割 M0 项目分期建设的，可按投资强度或年产出强度达标比例，申办相应比例项目用房不动产转移登记。

（二）新型产业用地（M0）项目运营满 3 年，如通过联席会议验收的，由联席会议出具达产验收意见书，作为开发主体参与新 M0 项目的准入条件之一。未通过验收的，开发主体应进行整改，整改期限不超过 1 年。如达产验收中仅财政贡献指标未达标，允许开发主体按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。

（三）新型产业用地（M0）项目在取得工程竣工验收备案证书满 5 年、经现场查核仍未按约定用途使用的连片集中可分割产业用房，可由城区人民政府和功能区管委会或指定

第三方与开发主体协商，按约定的成本价格回收。回购时点、约定价格、回购产业用房类型应事先列入或另行补充项目履约监管协议。

（四）同一项目采取分期建设的，则按当期实际开发面积占比折算投资强度、年产出比和财政贡献指标。

（五）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。

第二十九条 开发主体应制定新型产业用地（M0）项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监督，包括：

（一）协助城区人民政府、功能区管委会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、R&D投入、知识产权、综合能耗等情况，督促入驻企业纳统，限期落实规上企业招引或培育任务。

（二）严格监督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，逾期不改的，应通知并配合城区人民政府和功能区管委会和相关部门进行查处、处罚或拆除。

第三十条 城区人民政府或功能区管委会应加强对新型产业用地（M0）项目落实履约监管协议的日常巡查，按照约定条款对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管。

开发主体违反土地出让合同和履约监管协议的，由城区人民政府或功能区管委会及时上报市联席会议，并采取以下

措施：

（一）向市自然资源局提请解除土地出让合同，收回建设用地使用权；市自然资源局根据出让合同约定报市政府同意，收回建设用地使用权。

（二）按照约定条款对开发主体采取处以罚没履约保证金、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等措施。严格追究开发主体失信行为的责任，相关法律、法规和规章有处罚规定的，依照有关规定处理。

市自然资源、住建等部门按职责负责项目规划建设期间的监督管理，市发改、工信、科技、统计、财政、税务、商务、投资促进等部门负责项目建设筹划和运营期间的监督管理。市其他相关职能部门应根据各自职能对新型产业用地（M0）项目进行指导和监督。

第三十一条 新型产业用地（M0）承诺容积率在 2.0-4.0 之间，建筑系数： $\geq 30\%$ 且 $\leq 50\%$ ，高度不超过 50 米，停车位按 ≥ 0.4 个/100 平方建筑面积（原规划条件另有规定的除外）；竣工投产后产生的收益亩产税收不低于项目监管协议约定标准。项目经规划方案通过专家评审，满足消防等防灾减灾的相关规范要求，拿地即开工的，在缴纳基础设施配套费后自然资源部门可以容缺核发新型产业用地（M0）建设工程规划许可证。关于承诺制和容缺受理的具体路径可参照《汕尾市深化工程建设项目审批分类改革实施方案》办理。对检查中发现实际情况与承诺内容不符的企业，经新型产业

用地（M0）项目监管联席会议审议同意，自然资源部门应采取整改、依法撤销许可或者禁止选择告知承诺等惩戒措施，及时将其纳入信用监管。

第三十二条 新型产业用地（M0）拿地即开工后，建设周期满后未投产生产的按签订的项目监管协议约定内容进行处理。

第七章 附则

第三十三条 对在城市更新中实施新型产业用地（M0）项目的，推动优惠政策叠加集成，由市自然资源局会同相关部门根据实际另行补充完善。

第三十四条 本办法由汕尾市自然资源局会同有关部门负责解释，自印发之日起实施，试行三年。陆丰市、海丰县、陆河县可参照本办法执行。