

东莞市人民政府文件

东府〔2018〕112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

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范新型产业用地管理，增强加快产业转型升级、推动高质量发展的新动力，打造一批“生产、生活、生态”融合发展的新型产业综合体，以高品质空间吸引创新要素加快集聚，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）、《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施》（粤府〔2017〕90号）等文件精神，结合东莞实际，制定本办法。

第二条 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 新型产业用地（M0）指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产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配套用房。本办法所称产业用房指可用于生产、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。配套用房包括

小型商业、配套宿舍等。

第四条 新型产业用地（M0）按产业用房使用类型分为不可分割转让的新型产业用地（以下简称“不可分割 M0”）和可分割转让的新型产业用地（以下简称“可分割 M0”）。配套用房不得分割转让。

第二章 资格准入认定

第五条 新型产业用地（M0）优先在以下范围内试行：

（一）纳入《广深科技创新走廊（东莞段）空间规划》的省、市创新核心平台和创新节点。

（二）广深高速公路两侧各 1 公里范围内。

（三）用地面积 150 亩及以上的城市更新单元。

（四）由市统筹、市镇联合统筹的地块，以及市招商创新办确定的市镇联合重点招商的区域。

（五）市区的莞城街道、东城街道、万江街道、南城街道，东南临深片区的塘厦镇、清溪镇、凤岗镇、樟木头镇，及其他与深圳接壤的长安镇、大朗镇、大岭山镇、黄江镇，可在前述范围以外各增加 2 个新型产业用地（M0）项目。

上述范围内的新型产业用地（M0），还须同时符合本办法第六条的布局原则。

第六条 新型产业用地（M0）布局应遵循以下原则：

（一）新型产业用地（M0）应布局于交通便捷、配套完善的区域。如重大发展平台、重要发展廊道、轨道交通站点周边、高速公路出入口附近等。

（二）市级和镇级核心区内不布局新型产业用地（M0）。市级核心区包括市行政文化中心区、南城国际商务区、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 米范围内等。市行政文化中心区、南城国际商务区由市规划部门划定；其他核心区由各园区、镇街结合实际自行划定，报市规划部门备案。

（三）工业保护线内允许适量布局新型产业用地（M0）。各园区、镇街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 10%，工业保护线外不限比例。市区四个街道、松山湖高新区、滨海湾新区作为新型产业重点发展区域，可适当提高工业保护线内的新型产业用地（M0）比例，由各园区、镇街提出方案，报市规划部门审定。

（四）鼓励集中成片、规模开发。连片或相邻用地面积 50 亩及以上的，允许规划为可分割 M0；少于 50 亩的，优先规划为不可分割 M0，仅限企业自用；从严限制新增用地规划为可分割 M0。

第七条 新型产业项目实行选址准入和开发主体准入分别受理制度。市规划部门负责受理选址准入审核。市招商创新办负责受理开发主体准入认定。

第八条 符合本办法第五条、第六条的新型产业项目用地选址意向，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）向市规划部门提出选址准入申请，市规划部门依据相关规划，出具地块的规划条件。不符合本办法第五条、第六条但确需规划为新型产业用地（M0）的，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，报市人民政府审定后，市规划部门出具地块的规划条件。

第九条 意向用地单位向属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）初审后报市招商创新办，市招商创新办对符合准入条件的开发主体出具审查意见，并明确使用类型、分割转让前提条件、分割转让比例、贡献比例等内容。具体细则由市招商创新办牵头制定。

第三章 用地管理

第十条 新型产业用地（M0）按供地方式可分为新增用地、“工改M0”和已出让土地转M0。新增用地采用招标、拍卖、

挂牌方式公开出让。“工改 M0”可采取协议方式出让，政府收储后再次供地的除外。已出让土地转 M0 的，无需采用招拍挂方式公开出让（已出让普通工业用地 M1 转 M0 不视为改变用途，但须办理土地使用条件变更手续）。

集体建设用地在符合规划的前提下可以规划为不可分割 M0，仅限集体经济组织自持产权，可对外租赁。

第十一条 获得开发主体准入的企业可以申请使用新型产业用地（M0）。开发主体须先与属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金，再与市国土部门签订土地出让合同。土地出让合同应明确规划条件、使用类型、分割转让前提条件、分割转让比例、贡献比例和建设周期等内容。

“工改 M0”、已出让土地转 M0 的，须向市国土部门申请办理土地使用条件变更手续，土地受让人与市国土部门签订土地出让合同变更协议前，须先与属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金。如涉及土地闲置的，须按《闲置土地处置办法》等有关规定先行处理。

第十二条 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。“工改 M0”土地出让年限为

50年。已出让土地转M0的，按照原建设用地剩余出让年限确定。

第十三条 新型产业用地（M0）土地出让底价按如下公式计算：

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

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，需参照市国土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。

第十四条 “工改M0”项目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。

第十五条 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，由用地单位向属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，经市招商创新办和市国土部门审核通过后，报市人民政府审定。经审定同意的，按本办法补缴土地出让金（剩余出让年限不变），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。

第十六条 支持新型产业项目统一规划、功能适当混合，

可在新型产业用地（M0）基础上配置一定比例商业办公（C2）、配套型住宅（R0）和公共服务设施用地。允许多个不同功能用途地块按一宗地整体出让（宗地面积不得超过单宗地出让控制上限），整体办理规划、国土等手续。其中：产业用途的计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的 50%；配套型住宅（R0）的计容建筑面积不得高于项目总计容建筑面积的 20%，限定出售给入驻企业。配套型住宅（R0）地块应适当集中、合理布局，与产业地块既要联系便捷又要避免相互干扰，符合环境影响评价的要求。

第四章 规划与建设管理

第十七条 在符合城镇总体规划和本办法规定准入条件的前提下，按照依法依规、提高效率的原则，简化教育科研设计用地（C6）、普通工业用地（M1）、商业金融业用地（C2）、居住用地（R）调整为新型产业用地（M0）的审批程序，由市规划部门优化完善控制性详细规划调整管理细则。

第十八条 新型产业用地（M0）的规划技术参数应与普通工业用地（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等承载能力的前

提下，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，经市规划委员会审议和市政府审批后，可适当提高容积率上限。

（二）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。

（三）配套用房的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 30%。配套宿舍可参照公租房标准进行设计。

第十九条 不可分割 M0 的建设工程设计方案经市规划部门审批通过后实施，可分割 M0 的建设工程设计方案由市规划部门上报市城建领导小组办公室工作会议审议后批准实施。

第二十条 新型产业项目建设管理适用于《东莞市优化建设工程项目审批流程实施办法》等文件的有关规定，并参照《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33 号）的创新举措，切实压减审批环节、提高审批效率，支持项目加快建设。

第五章 土地、产业用房贡献

第二十一条 新型产业项目须在出让土地内按不同情形无偿向政府贡献一定比例的土地、产业用房。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。贡献的土地可用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设；贡献的产业用房可用于市、镇招引优质项目。具体细则由市招商创新办牵头，会同市国土、规划、发改、经信、科技、商务、财政等部门制定。

第二十二条 新型产业项目按以下原则贡献：

（一）采用招标、拍卖、挂牌方式取得土地建设新型产业项目的，实行“一地一策”，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）结合地块公开出让方案明确贡献产业用房比例。贡献的产业用房产权归政府所有。属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）应当根据宗地规划要素、贡献用房的土地成本等合理提出土地出让底价建议。

（二）已出让土地采取调整用途或者提高容积率方式建设新型产业项目的，容积率 3.0（含）以下部分无需贡献，容积率 3.0—5.0（含）部分按计容建筑面积的 5% 贡献产业用房，容积率 5.0 以上部分按计容建筑面积的 10% 贡献产业用房。贡献的产业用房产权归政府所有，免缴地价。

（三）“工改 M0”需按城乡规划要求，将不低于总面积 15% 的土地无偿移交政府。因地块太小无法贡献土地或经规划评估

无需贡献土地的，按照对应使用类型的 2 倍土地出让底价缴纳相应部分土地的地价。

贡献的产业用房面积不计入新型产业项目可分割转让面积，不占用可分割转让比例。

第二十三条 新型产业用地（M0）属市储备土地的，贡献的土地和产业用房按市、镇 8:2 比例进行分配。属园区、镇街储备土地的，贡献的土地和产业用房按市、镇 2:8 比例进行分配。

第二十四条 市人民政府持有的贡献土地，由市土地储备中心负责管理；市人民政府持有的产业用房，由东莞实业投资控股集团有限公司持有和负责资产管理，由市招商创新办负责统筹招商。

园区管委会、镇人民政府（街道办事处）持有的贡献土地和产业用房，原则上由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）指定的部门单位或国有企业作为管理和运营主体。

政府持有的产业用房原则上只能用于出租，确有必要出售的，根据持有单位性质报市人民政府或属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）审定同意。

第六章 不动产登记管理

第二十五条 可分割 M0 项目的部分产业用房在达到土地

出让合同中约定条件后允许分拆进行不动产登记、销售、转让（根据物权法属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外）。M0用地可分割转让的计容建筑面积不得超过该用地总计容建筑面积的49%。已办理分割转让的新型产业项目不得再次申请分割转让。市不动产登记部门应在不动产权证书上标明“新型产业用地（M0）项目”等字样。

第二十六条 可分割转让的新型产业项目建设单位的开发资质、销售管理、预售资金监管等参照商品房有关规定进行管理并办理不动产登记。开发主体可自主选择采取预售或现售方式进行销售。采用预售方式的，须参照商品房预售款管理办法，由市住建部门对其预售资金进行统一监管。

第二十七条 开发主体有义务向买受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。

第二十八条 产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合新型产业项目准入条件，经开发主体资格审查合格后方可参与购买。市发改部门会同市相关产业部门、招商创新办、园区管委会、镇人民政府（街道办事处）制定新型

产业项目产业准入目录。

第二十九条 符合分割转让条件的产业用房独栋建筑的套内建筑面积不得少于 2000 平方米。产业用房可按基本单元分割，每个基本单元的套内建筑面积不得少于 300 平方米。基本单元是指依据《不动产登记暂行条例》《房屋登记办法》规定，有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号）的房屋。固定界限可参照市规划部门核发的规划核准文件（建设工程规划许可证及建设工程设计方案、图纸、图册等）。

第三十条 符合分割转让条件的产业用房，依据规划核准文件，以房屋基本单元进行不动产登记和核发不动产权证书。具体包括：

（一）开发主体应根据《商品房销售管理办法》在项目竣工后按规定期限向市不动产登记部门申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

（二）产业用房由开发主体通过预售或现售方式出让的，属首次转让。开发主体与买受方签订认购书和购房合同后，且项目投资强度或年产出比通过验收的，可按规定申请办理首次转让登记。

（三）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。

第三十一条 产业用房二次转让的，优先由原开发主体或政府及其产业用房管理主体按原销售价格进行回购；原开发主体、政府及其产业用房管理主体放弃回购的，产业用房可在市场上进行转让，转让方应将一定比例的增值收益上缴政府，具体如下：

（一）完成首次转让登记未届满 3 年（含）的，增值收益按 100%的比例上缴；

（二）完成首次转让登记届满 3 年未满 5 年（含）的，增值收益按 50%的比例上缴。

（三）完成首次转让登记届满 5 年的，增值收益按 20%的比例上缴。

增值收益指产业用房二次转让的交易价格扣减原销售价格及转让方受让该产业用房时已缴纳的相关税费后的余额。增值收益由市税务部门代市财政收取，市不动产登记部门凭增值收益缴款票据办理不动产登记。增值收益缴入市财政后，根据新型产业用地（M0）管辖区域范围参照土地出让收入体制按比例由市、镇财政分配。

第三十二条 可分割 M0 项目办理预售手续后，土地不得进行抵押。由开发主体自持的产业用房和配套用房允许整体打

包抵押（根据物权法属全体业主共有的其他公共场所、公用设施和物业服务用房等除外）。允许开发主体以自持的产业用房和配套用房租赁合同办理质押。

第七章 履约管理

第三十三条 由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）牵头，会同市招商创新办和市相关产业部门组成新型产业项目监督小组对项目履约监管协议的执行情况进行监管。

采用招标、拍卖、挂牌方式供应的新型产业用地（M0），项目履约监管协议经市土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组审议通过后，作为土地出让公告的附件发布。

使用已出让土地转 M0 的，项目履约监管协议连同项目改变土地使用条件补缴土地出让金额的方案一并报市土地审批委员会建设用地供应与开发利用监管会审工作小组审议，审议通过后报市人民政府审批。

采用协议出让方式供应的“工改 M0”用地，项目履约监管协议连同项目“三旧”改造方案一并报市国土和城市更新部门审议，审议通过后报市人民政府审批。

第三十四条 项目履约监管协议由市国土部门牵头，会同

市发改、经信、财政、科技、住建、商务、规划、不动产登记、招商创新办等部门共同制定，包括但不限于投产时间、投资强度、产业导向、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，包括：

（一）开发主体必须在我市注册成立独立法人；

（二）具有较强投资产出。满足以下条件之一：

1. 投资强度（投资总额/占地面积）不低于 600 万元人民币/亩；

2. 年产出比（年度工业总产值/占地面积）不低于 1200 万元人民币/亩。

（三）具有较好财政效益。设定单位建设用地年财政贡献（即企业在我市实际缴纳的增值税和企业所得税总额，不含关税）最低线和奖励线，并与分割转让比例挂钩。财政贡献标准与分割转让比例原则上成正相关，且不得低于最低线，具体在项目履约监管协议中约定，其中：最低线参照《东莞市招商引资重特大项目认定管理办法》（东府〔2018〕74号）财政贡献标准折半执行，奖励线参照《东莞市招商引资重特大项目认定管理办法》（东府〔2018〕74号）执行。“工改 M0”项目可按上述财政贡献标准的 80% 执行。

（四）国家、省、市在产业导向、集聚分类、控制指标等方面对新型产业有具体规定的，准入要求不得低于已有规定。在满足上述条件的前提下，优先向规模大、效益好、产业运营能力强的开发主体供地。

第三十五条 新型产业项目自建成投产后财政贡献达到奖励线标准的，按照《东莞市招商引资重特大项目奖励办法》（东府〔2018〕74号）有关规定对开发主体进行奖励。

进一步鼓励和支持“工改M0”，除享受《东莞市招商引资重特大项目奖励办法》（东府〔2018〕74号）的有关奖励措施外，由市国土和城市更新部门会同市产业部门另行制定“工改M0”的奖励措施。

第三十六条 土地出让成交后，开发主体须先与属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）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%，再与市国土部门签订土地出让合同，缴纳土地出让金。“工改M0”、已出让土地转M0参照上述执行。

第三十七条 新型产业项目监督小组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）新型产业项目建成投产后，如投资强度或年产出比

通过验收的，允许可分割转让部分的产业用房申请不动产转移登记。

（二）新型产业项目运营满 5 年，如财政贡献通过验收的，由新型产业项目监督小组出具达产验收意见书，作为开发主体自持部分产业用房和配套用房不动产权证书办理等的重要依据。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。如达产验收中仅财政贡献指标未达标，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。

（三）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指标。

（四）项目履约监管协议涉及财政贡献的条款自新型产业项目建成投产之日起生效。

第三十八条 新型产业项目逾期仍未通过达产验收的，按照约定条款对开发主体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、列入失信“黑名单”不得参与我市土地竞拍等惩罚措施。市土地储备中心或属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）将建设用地使用权无偿收回，地上建（构）筑物采取残值方式补偿。

第三十九条 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，包括：

（一）协助园区、镇街建立入驻企业档案，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，应通知并配合园区、镇街进行查处、收回或拆除。

第四十条 园区、镇街应加强对新型产业项目的日常巡查，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。

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，市规划、国土、住建、城管等部门负责项目规划建设期间的监督管理，市招商创新办、经信、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。

第八章 政策衔接

第四十一条 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）可选择沿用《东莞市科研用地管理办法》（东府办〔2016〕109号）至政策期限（即2020

年 12 月 31 日),或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。

不可分割转让的科研用地项目申请分割转让,且到 2020 年 12 月 31 日前仍未完成竣工验收手续的,须按本办法补缴土地出让金(剩余出让年限不变)。应补缴的土地出让金为剩余年期下可分割 M0 的价格扣减原土地使用条件下科研用地价格的差额。差额为负数时,不退还原缴纳的土地出让金。政策到期前已完成竣工验收手续申请分割转让的,可选择沿用原科研用地政策或按新型产业用地(M0)政策进行管理。

第四十二条 本办法出台后,申请在工业用地上新建产业转型升级基地项目的,按照可分割 M0 的相关规定进行管理。以下情形除外:

(一) 本办法出台前正在建设或已完成竣工验收的产业转型升级基地项目,继续沿用《东莞市产业转型升级基地认定和管理办法》(东府办〔2016〕2号)进行管理。

(二) 本办法出台前已获得开发主体准入和选址准入的项目,可自行选择沿用《东莞市产业转型升级基地认定和管理办法》进行管理,或补缴土地出让金后按照新型产业用地(M0)政策进行管理。具体由属地园区管委会、镇人民政府(街道办事处)报市经信、规划部门备案后实施。

（三）申请提高容积率的产业转型升级基地项目，沿用《东莞市产业转型升级基地认定和管理办法》（东府办〔2016〕2号）进行管理的，按东府办〔2016〕2号文第十二条的规定处理；按照可分割 M0 进行管理的，按本办法第十三条补缴土地出让金。

（四）如有特殊情况，由属地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）提出申请，报市人民政府研究审定。

第四十三条 本办法出台前，已在工业用地和科研用地上建设科技企业孵化器项目，并申请分割转让的，可继续沿用孵化器产权分割政策进行管理。本办法出台后，拟申请在工业用地上新建科技企业孵化器项目的，统一供应不可分割 M0。经认定为国家级科技企业孵化器后，可依据本办法有关规定申请分割转让，不另行补缴土地出让金。具体由市科技、国土、规划等部门负责制定科技企业孵化器项目的实施细则。

第四十四条 暂时保留现行“工改 M1”和“倍增计划”总部经济项目产权分割政策与新型产业用地（M0）政策并行，由开发主体自主选择适用政策。

第九章 附则

第四十五条 各有关部门应在本办法出台后 3 个月内制定

并出台相关实施细则。

第四十六条 本办法自发布之日起实施，试行 3 年，总结经验后适时在全市范围推广。以前规定与本办法不一致的，以本办法有关规定为准。

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。

东莞市人民政府办公室秘书二科

2018 年 9 月 12 日印发
