东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法

（6月29日修改稿）

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，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，特制定本办法。

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）范围定义为融合研发、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。本办法所指的产业用房是可用于生产、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、宿舍等。

第四条 新型产业用地（M0）包括产业用房不可分割转让和可分割转让两种使用类型，配套用房一律不得分割转让。具体由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）对拟出让新型产业用地（M0）的类型在用地批准文件中进行明确，并由市国土部门在国有建设用地使用权出让合同中注明使用类型。用地面积小于50亩的新型产业用地（M0）原则上不得分割转让。

第二章 规划管理

第五条 新型产业用地（M0）布局应符合东莞市国民经济和社会发展总体规划、城市总体规划、土地利用总体规划要求，在城镇次中心区集中布局。根据东莞新型产业发展的需求，由市规划、国土部门做好城乡规划和土地利用规划的衔接工作。

第六条 新型产业用地（M0）优先在广深科技创新走廊（东莞段）沿线、临深片区等区域试行。试行范围具体包括：

（一）纳入《广深科技创新走廊（东莞段）空间规划》的2个创新核心平台、9个省级创新节点和32个市级创新节点。

（二）广深高速公路两侧各1公里范围。

（三）全市范围内用地面积150亩及以上的城市更新单元。

（四）市区的莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道，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，可在前述范围以外增加2个新型产业用地（M0）项目。

上述范围内新型产业用地（M0），还须同时符合本办法第七条的布局原则。

第七条 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（枢纽型轨道交通站点要在500米范围以外）、高快速公路出入口附近等。

（二）市级和镇级核心区原则上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；其他核心区由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）结合实际自行划定，报市规划部门备案。市级和镇级核心区范围一经划定，原则上5年内不得变更。市级和镇级核心区范围确需变更的，须经市规划部门审核通过后，提交市人民政府研究审定。

（三）工业保护线内允许适量布局新型产业用地（M0）。各镇街（园区）工业保护线内的新型产业用地（M0）规模总量原则上不超过辖区内工业保护线总规模的10%，工业保护线外原则上不设定比例限制。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，具体由属地街道办事处（园区管委会）研究提出方案，报市规划部门研究审定。

（四）鼓励“工改M0”连片改造。对“工改M0”用地、存量用地连片或相邻50亩及以上，允许规划为可分割转让的使用类型；对新增用地及面积小于50亩的存量用地，优先规划为不可分割转让的使用类型，仅限企业自用。

不符合上述原则但确需规划为新型产业用地（M0）的，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）向市规划部门提出申请，提交市人民政府研究审定。

第八条 依据本办法第六条、第七条确定新型产业用地（M0）项目选址地块后，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）向市规划部门提出选址准入申请，市规划部门依据控制性详细规划，出具地块的规划条件。

第九条 新型产业用地（M0）的规划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，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）提出申请，经市控规委员会审议后，可适当提高容积率上限。符合“三不变”条件的“工改M0”项目、建设科技孵化器的新型产业用地（M0）项目不受容积率3.0的下限影响。

（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，其中一定比例可用作租赁型人才住房，具体在土地出让合同中明确。

第十条 新型产业用地（M0）项目建设应注重产业发展与城市品质共提升，打造一批“生产、生活、生态”融合发展的新型产业综合体，营造美观舒适的空间形态，以优质的品质空间吸引创新要素加快集聚。不可分割转让的新型产业用地（M0）项目的规划设计方案经市规划部门审批通过后实施，可分割转让的新型产业用地（M0）项目的规划设计方案经市规划部门初审后，上报市城建领导小组审批通过后实施。

第三章 用地管理

第十一条 新型产业用地（M0）采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让，并在土地出让合同中明确使用类型、分割转让比例、分割转让基本单元面积、贡献比例等内容。“工改M0”可采取协议方式出让，政府收储后再次供地的除外。

第十二条 新型产业用地（M0）出让时须向市国土部门申请办理供地手续。开发主体须先与属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）签订项目履约监管协议书并缴纳履约保证金，再与市国土部门签订土地出让合同〔注明“新型产业用地（M0）项目”〕并按规划批准文件约定相关规划设计条件。

使用已出让土地建设新型产业用地（M0）项目的，须向市国土部门申请办理土地使用条件变更手续，土地受让人在与市国土部门签订土地出让合同变更协议前，须先与属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）签订项目履约监管协议书并缴纳履约保证金，如涉及土地闲置的，须按《闲置土地处置办法》等有关规定进行处理后再行办理相关用地、报建手续。

第十三条 “工改M0”土地供应期限一般为50年。已出让土地调整用途为新型产业用地（M0）的，按照原建设用地剩余出让年限确定。除此以外，新型产业用地（M0）土地出让年限一般为30年，其中不可分割转让的类型可适当延长至50年。

第十四条 不可分割转让的新型产业用地（M0）按照普通工业用地市场评估价的0.4R倍修正后确定土地出让底价。可分割转让的新型产业用地（M0）土地出让底价按如下公式计算：

M0=〔M1×0.4×（1-X）+C×0.41×X〕×R×

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。

第十五条 鼓励“工改M0”项目。“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0.5倍计价补缴土地出让金。

第十六条 已出让的新型产业用地（M0）申请调整容积率的，按国家有关规定执行。

第十七条 新型产业用地（M0）原则上不得改变使用类型。不可分割转让的新型产业用地（M0）确需申请分割转让的，若土地尚未出让的，由市土地储备中心或属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）提出申请，若土地已出让的，由用地单位向属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）提出申请，经市新型产业用地管理工作领导小组审核通过后，提交市人民政府研究审定。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转让的新型产业用地（M0）价格扣减原不可分割转让的新型产业用地（M0）价格的差额。

第十八条 支持新型产业用地（M0）与其他类型用地兼容利用或混合利用，宗地内兼容商服用地（M0+C），宗地间混合商服用地（M0+C）、居住用地（M0+R）。新型产业用地（M0）宗地内或宗地间兼容或混合商服用地的（M0+C），容积率不受本办法第九条限制。

第四章 建设管理

第十九条 新型产业用地（M0）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》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。

第二十条 鼓励新型产业用地（M0）项目加快建设，建设周期在土地出让合同中予以明确，原则上不得超过3年。逾期建设的，根据《闲置土地处置办法》和土地出让合同约定追究竣工违约责任或闲置土地的法律责任。具体细则由市国土、规划、住建等部门制定。

第五章 土地、产业用房贡献

第二十一条 新型产业用地（M0）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、产业用房或配套宿舍。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书中明确。贡献的土地可用于建设道路、市政、教育、医疗、绿化等公共设施；贡献的产业用房、配套宿舍可用于市、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 新型产业用地（M0）项目须按以下原则进行贡献：

（一）使用新增用地以及原土地使用权人自行改造以外存量用地建设的新型产业用地（M0）项目的，实行“一地一策”，原则上无需贡献土地，并在土地出让合同中约定产业用房、配套宿舍的贡献比例。如需贡献产业用房、配套宿舍的，镇人民政府（街道办事处、园区管委会）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）使用已出让土地调整土地用途建设新型产业用地（M0）项目的，凡申请提高容积率的，需按新增计容建筑面积的5%贡献产业用房，并对贡献用房的土地成本予以考虑，合理拟定应补缴的土地出让金。

（三）原土地使用权人自行改造建设新型产业用地（M0）项目的，需按城乡规划要求，将不低于该项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设。

（四）因地块太小无法贡献土地或经规划评估无需贡献土地的，按原需贡献土地（项目用地总面积的15%）分摊的计容建筑面积贡献产业用房或配套宿舍，且在拟定土地出让底价时，无须对贡献用房部分的土地成本进行考虑。

第二十三条 贡献的产业用房、配套宿舍面积计入项目总计容建筑面积，不占用项目分割转让比例，产权归政府所有。

第二十四条 新型产业用地（M0）属市储备土地的，贡献的土地和用房按市、镇8：2比例进行分配。属镇街（园区）储备土地的，贡献的土地和用房按市、镇2：8比例进行分配。

第二十五条 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、配套宿舍，原则上由东莞市东财投资控股有限公司作为业主单位持有，市属的东莞实业投资控股集团有限公司作为管理主体进行运营管理，并由市招商创新办负责统筹招商。镇人民政府（街道办事处、园区管委会）持有的贡献土地和产业用房、配套宿舍，原则上由镇人民政府（街道办事处、园区管委会）指定的部门单位或国有企业作为管理主体进行运营管理。政府持有的产业用房、配套宿舍原则上只能用于出租，其中产业用房如确有出售必要的，根据持有单位性质报市新型产业用地管理工作领导小组或属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）研究审定。

第六章 不动产登记管理

第二十六条 可分割转让的新型产业用地（M0）项目，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除外）。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50%。已办理分割转让的新型产业用地（M0）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。

第二十七条 可分割转让的新型产业用地（M0）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。采用预售方式进行销售的，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。

第二十八条 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、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。

第二十九条 符合分割转让条件的产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合新型产业用地（M0）项目准入条件，经开发主体资格审查合格后方可参与竞买。市发改部门会同市相关产业部门、市招商创新办、镇人民政府（街道办事处、园区管委会）制定新型产业用地（M0）项目产业准入目录。

第三十条 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3000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）。

第三十一条 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《商品房买卖合同》后，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。

第三十二条 符合分割转让条件的产业用房转让后原则上限定由买受方自用。确需二次转让的，优先由原开发主体或政府及其产业用房管理主体进行回购，回购价格不高于原销售价格。原开发主体、政府及其产业用房管理主体放弃优先回购权的，产业用房应在市公共资源交易中心按原销售价格作为底价以公开方式进行二次转让。

第三十三条 符合分割转让条件的产业用房公开二次转让的，由市公共资源交易中心核定并代市财政收取转让方一定比例的增值收益，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上缴市、镇财政。增值收益指产业用房二次转让的成交价格扣减原销售价格及转让方受让产业用房时已缴纳的相关税费后的余额。具体按以下比例上缴：

（一）产业用房完成首次转让登记未届满5年的，增值收益按50%的比例上缴。

（二）产业用房完成首次转让登记届满5年的，增值收益按20%的比例上缴。

第三十四条 符合分割转让条件的产业用房经分割转让后，新型产业用地（M0）项目土地权属归全体业主共有。

第三十五条 可分割转让的新型产业用地（M0）项目办理预售手续后，土地不得进行抵押。由开发企业自持部分的产业用房和配套用房允许抵押，但只能整体打包抵押，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。允许开发企业以新型产业用地（M0）上的自持产业用房和配套用房租赁合同办理质押，贷款最高额度为租赁期应收租金。

第七章 履约管理

第三十六条 由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）牵头，会同相关产业部门组成新型产业用地项目监督小组对项目履约监管协议书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），项目履约监管协议书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。

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集体讨论审议，审议通过后报市人民政府审批。

使用已出让土地调整用途建设的新型产业用地（M0）项目，项目履约监管协议连同项目改变土地使用条件补缴出让金额建议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。

第三十七条 项目履约监管协议书由市国土部门牵头，会同发改、经信、财政、科技、住建、商务、规划、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、节能环保、产出强度、财政贡献强度、违约责任等相关条款。项目履约监管协议书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。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）须达到以下要求：

1．落户松山湖项目不少于200万元人民币/亩、滨海湾新区项目不少于250万元人民币/亩；

2．落户其它园区、镇（街）项目不少于100万元人民币/亩（东南临深片区项目不少于200万元人民币/亩，其中樟木头镇项目不少于150万元人民币/亩）；

3．落户次发达镇项目不少于80万元人民币/亩；

4．“工改M0”项目财政贡献标准可按80%执行。

（四）同一项目采取分期建设的，则按当期计算实际开发面积计算达产后单位用地投资强度或年产出比和财政贡献。

（五）项目履约监管协议书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。

（六）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。

第三十八条 土地出让成交后，开发主体在缴纳土地出让金的同时应向市财政部门或镇人民政府（街道办事处、园区管委会）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%。

第三十九条 由新型产业用地项目监督小组制定达产验收具体规定，根据土地出让合同、项目履约监管协议书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，出具《东莞市新型产业项目达产验收备案书》作为可分割转让部分产业用房申请不动产转移登记的重要依据。同一项目采取分期建设的，则按当期计算实际开发面积计算达产后单位用地投资强度或年产出比。

（二）新型产业项目运营满5年，如财政贡献通过验收的，出具《东莞市新型产业用地（M0）项目达产验收意见书》，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书期限内的财政贡献指标补足差额，视为验收通过。

同一项目采取分期建设的，则按当期计算实际开发面积计算达产后单位用地年财政贡献。

第四十条 新型产业用地（M0）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镇人民政府（街道办事处、园区管委会）可优先按土地及建筑物原值加同期银行利息，协议收回土地。

第四十一条 新型产业用地（M0）项目自建成投产后财政贡献达到贡献标准的，按“早达产、早奖励”的原则对其给予奖励，其中：

（一）效益贡献奖励。项目自建成投产后5年内，当年每亩用地年财政贡献超过合同约定财政贡献标准的，超出部分按照其当年在本市实际缴纳的地方贡献的50%予以奖励，最高不超过2000万元。

（二）高管人才奖励。项目自投产后5年内，每亩用地年财政贡献达到合同约定财政贡献标准的，每亩用地年财政贡献达到合同约定财政贡献标准的，对年度应纳税工资薪金收入额在30万元以上的新型产业用地（M0）项目高层管理人员，其子女入学直接按照《东莞市企业人才子女入学实施办法》（东府办〔2016〕37号）和《东莞市“倍增计划”试点企业骨干人才子女入学资助实施细则》（东府办〔2017〕91号）有关规定办理。

（三）新型产业用地（M0）项目验收通过后的考核奖励办法，由市新型产业用地管理工作领导小组另行制订。

第四十二条 开发主体应制定新型产业用地（M0）项目的相关运营管理制度并建立进驻企业档案，负责对进驻企业统一进行登记，定期将进驻企业的产业、财政贡献、R&D投入、综合能耗等情况通过属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）报市新型产业用地管理工作领导小组备案。

第四十三条 属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应加强对新型产业用地（M0）项目的日常巡查，按照约定条款对企业生产经营活动进行监管。企业在合同期限内擅自转售、改变其原有使用功能等未按约定使用产业用房，或有违法加建改建情形的，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）负责进行查处，责任限期整改、收回或拆除。

市有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，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，市财政、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

第四十四条 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（即到2021年1月），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。以下情形除外：

（一）不可分割转让的科研用地项目申请分割转让的，且到《东莞市科研用地管理办法》政策期限（即到2021年1月）前仍未完成竣工验收手续，必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转让的新型产业用地（M0）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。

《东莞市科研用地管理办法》（东府办〔2016〕109号）到期后（有效期至2020年12月31日），科研用地上不再批准建设可分割销售的科研用地项目（包括已出让的不可分割销售科研用地项目改变使用类型为可分割销售）

第四十五条 本办法出台后，拟申请在工业用地上新建产业转型升级基地项目的，原则上按照可分割转让的新型产业用地（M0）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，或可按程序补缴土地出让金后按照新型产业用地（M0）政策进行管理。具体由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）报市新型产业用地管理工作领导小组备案后实施。

（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；按照可分割转让的新型产业用地（M0）进行管理的，按本办法第十六条补缴土地出让金。

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

原有产业转型升级基地政策到期（即到2020年1月）后，再视情况决定修订相关政策。

第四十六条 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，统一供应不可分割转让的新型产业用地（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。

第四十八条 集体建设用地在符合规划的前提下只能调整为不可分割转让的新型产业用地（M0）。

第四十九条 集体建设用地、已出让的教育科研设计用地（C6）和已出让的普通工业用地（M1）调整为新型产业用地（M0）的，无需采用招拍挂牌方式公开出让（土地出让合同明确约定应当收回土地使用权重新公开出让的除外），按土地性质改变前后补缴土地出让金并重新签订土地出让（租赁）合同，不延长土地出让年限（“工改M0”项目除外）。项目履约和日常监管依照本办法有关规定执行。

第五十条 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

第五十一条 成立东莞市新型产业用地管理工作领导小组，成员单位包括市发改、财政、经信、科技、国土、住建、商务、规划、人防、不动产登记、城市更新、公安消防等部门，负责新型产业用地（M0）分工落实、政策评估、制定细则、项目管理等工作。各有关部门要在本办法出台后3个月内制定出台相关实施细则。

第五十二条 本办法自发布之日起实施，试行5年。以前规定与本办法不一致的，以本办法有关规定为准。