

# 广东梅州高新技术产业园区 管理委员会文件

梅高管〔2021〕7号

## 关于印发《梅州高新区（广梅产业园）新型 产业用地（M0）管理办法（试行）》的通知

园区各局（办）及下属企事业单位，市直派驻单位：

《梅州高新区（广梅产业园）新型产业用地（M0）管理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

广东梅州高新技术产业园区管理委员会

2021年5月11日



# 梅州高新区（广梅产业园） 新型产业用地（M0）管理办法（试行）

## 第一章 总则

第一条 为大力推动新型产业的发展，根据《中共广东省委广东省人民政府印发<关于推动制造业高质量发展的意见>的通知》（粤发〔2019〕21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）《广东省工业和信息化厅 广东省科学技术厅 广东省商务厅印发<关于推动工业园区高质量发展的实施方案>的通知》（粤工信园区〔2020〕83号）《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（粤国土资规字〔2017〕2号）等相关规定，结合梅州高新区（广梅产业园）（以下简称园区）实际情况，特制定本管理办法。

第二条 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、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

第三条 在现行《梅州市城市规划管理技术规定》中的城市用地分类“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）”。

第四条 新型产业用地（M0）选址、产业准入、土地供应、供后监管由园区管委会牵头负责，自然资源、工业和信息化等相关部门在各自职责范围内做好相关工作。

## 第二章 准入条件

第五条 准入条件包括主体准入、产业准入、投入产出指标准入三个方面。

(一) 主体准入。

新型产业用地（M0）的供应对象原则上应为单一主体，符合以下条件：

1.未列入失信联合惩戒黑名单。

2.应为制造业企业、信息服务业企业、科技服务业企业、生产性服务业企业或产业园区平台企业。制造业企业、信息服务业企业、科技服务业企业、生产性服务业企业应属于修订后的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）中 C（制造业）、I（信息传输、软件和信息技术服务业）、M（科学研究和技术服务业）行业的企业。

产业园区平台企业包括以下企业：具有3年以上运营建筑面积不少于5万平方米产业园区经验的运营主体；市级及以上科技企业孵化器运营企业；国家级、省级中小企业公共服务示范平台运营企业；国家级、省级小型微型企业创业创新示范基地运营企业。

3.拟成立新公司取得新型产业用地（M0）的使用权的，其母公司（控股方）需符合上述要求。

(二) 产业准入。

新型产业用地（M0）产业须符合现行《产业结构调整指导目录》规定。

新型产业用地（M0）产业用房的租赁或分割受让对象，在统计部门或税务部门的实际业务操作中应属于修订后的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）中 C（制造业）、I（信息传输、软件和信息技术服务业）、M（科学研究和技术服务业）行业，

优先引进工业和信息化重点发展产业领域（IAB 产业、NEM 产业、其他省优先发展产业）的研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节。其中，IAB 产业包含新一代信息技术产业、生物医药与健康产业、节能与新能源产业；NEM 产业包含节能与新能源产业、新材料。

### （三）投入产出指标准入。

投入产出指标准入包括固定资产投资强度、土地产出率、地均达产税收等。具体指标如下：

- 1.固定资产投资强度：不低于 400 万元/亩。
- 2.年度土地产出率：不低于 400 万元/亩。
- 3.年度地均达产税收：不低于 20 万元/亩。

## 第三章 规划和供地管理

第六条 新型产业用地（M0）仍属工业用地，对于园区控规中普通工业用地调整为新型产业用地（M0）的，由园区管委会依法组织实施；对于非工业用地调整为新型产业用地（M0）的，依法依规进行优化调整。

第七条 新型产业用地（M0）容积率不低于 2.0。用地内配套行政办公及生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 30%；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的 10%，且其计容建筑面积同样不大于总计容建筑面积的 30%。

其他指标按照普通工业用地的相关规定及园区控规要求执行。

第八条 新型产业用地（M0）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。

第九条 新型产业用地（M0）采用公开出让方式出让（“三旧”改造的“工改M0”和原以划拨或出让方式取得的工业用地除外）。由自然资源主管部门按照年度土地供应计划优先组织新型产业用地（M0）的供应。

第十条 新型产业用地（M0）出让时，应明确项目准入条件、建设用地控制指标、节能、环保、安全等的要求，一并纳入土地出让合同。

第十一条 新型产业用地（M0）出让底价的计价公式，即：

$$P = C \times 20\% \times S \times (N/50)$$

其中：P为新型产业用地出让底价，C为出让时点同地段的办公用途用地市场评估楼面地价，S为该地块的总计容建筑面积，50年为工业用地最高出让年限，N为实际出让年限。

第十二条 新型产业用地（M0）出让底价不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和，不得低于国家规定的土地出让最低价。

#### 第四章 分割转让

第十三条 新型产业用地（M0）最小的分割面积为500平方米，不得在层内再进行分割，不得改变土地用途和房屋用途进行开发。新型产业用地（M0）物业产权分割及分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地，办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。新型产业用地（M0）物业建筑区内的办公、生活服务配套用房不得独立进行分割、分割转让或抵押，但可以随产业用房产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、分割转让、抵押。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。

**第十四条** 新型产业用地（M0）分割转让后原权利人自留的产业用房的建筑面积占分割转让前按产业用房确权登记的建筑面积比例不得低于40%。

**第十五条** 新型产业用地（M0）分割转让应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。不动产登记机构对新型产业用地（M0）分割转让登记时，应对受让方是否为转让方的产业链合作伙伴企业征求园区管委会意见。

**第十六条** 新型产业用地（M0）内建筑物分割转让和再次转让的，由园区管委会对受让方是否符合园区准入要求进行资格认定。受让后的工业物业产权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起5年内不得再次转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）。高标准厂房和工业大厦的分割转让可不受本条限制。

## **第五章 供后监管**

**第十七条** 新型产业用地（M0）的供后监管由园区管委会会同相关职能部门负责。对产业准入、转售、转租、产出指标、改变用途等进行重点监管，确保新型产业用地（M0）真正用于新产业项目。

**第十八条** 园区管委会会同相关职能部门依法处置闲置和违约工业用地。

新型产业用地（M0）企业因自身原因终止项目建设的，可向出让人提出退还土地的申请及向园区管委会申请退园。超过

供应合同约定的开工建设日期不满 1 年且在届满 1 年前不少于 60 日提出申请的，出让人在扣除定金后退还企业已支付的国有建设用地使用权出让价款；超过 1 年但未满 2 年，并在届满 2 年前不少于 60 日提出申请的，出让人在扣除定金，并按规定征收土地闲置费后，可退还剩余的已付国有建设用地使用权出让价款。

对在达产评估、过程评估中未达到土地出让合同和投入产出监管协议约定标准的，按照合同约定督促整改；逾期未达到整改要求的，可按合同约定收取违约金直至收回土地使用权。

对因企业自身原因造成土地闲置满 1 年不满 2 年的，按土地使用权出让金的 20% 征收土地闲置费；对土地闲置满 2 年、依法应当无偿收回的，予以收回，重新安排使用。国有建设用地使用权人违反法律法规和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的，在闲置土地处置完毕前，不得受理该国有建设用地使用权人新的用地申请，不得办理被认定为闲置土地的转让、出租、抵押和变更登记手续。

对擅自改变新型产业用地（M0）用途的，责令限期整改，恢复用途。整改不到位的，应组织市场监督管理、税务、工业和信息化等部门对用地单位依法予以处置，情节严重的，出让人可按照土地供应合同约定解除供应合同，收回新型产业用地（M0）使用权。

第十九条 新型产业用地（M0）供应时，土地供应对象应与园区管委会签订投入产出监管协议并纳入土地出让合同，投入产出监管协议作为新型产业用地（M0）管理和考核的重要依据。投入产出监管协议的内容应当约定项目开工时间、竣工时间、投产时间、达产时间、固定资产投资强度、土地产出率、地均

达产税收、分割转让条件以及违约处置方式等相关条款。投入产出监管协议履约情况的考核对象为新型产业用地（M0）的土地供应对象，土地产出率、地均达产税收考核可采用考核期内的年度平均值。

## 第六章 附则

第二十条 本办法仅适用于梅州高新区（广梅产业园）规划范围内新增供应的新型产业用地（M0）。已供应的工业用地和“三旧”项目改造用地调整为新型产业用地（M0）的管理办法另行制定。

第二十一条 本办法由梅州高新区（广梅产业园）负责解释。

第二十二条 本办法自2021年5月1日起施行，有效期3年。如有与相关法律、法规、规章、上级政策不一致的，按相关法律、法规、规章、上级政策的规定执行。本办法有效期届满或因实际需要，将结合实施情况依法依规按程序予以修订完善。

---

**抄 送：**市发展和改革委员会、市工业和信息化局、市财政局、市自然资源局、市市场监督管理局、市商务局；梅州高新区党工委、管委会班子成员。

---

梅州高新区管委会党政办公室

2021年5月11日印发

（共印40份）