

珠海市人民政府文件

珠府〔2021〕11号

珠海市人民政府关于印发珠海市新型产业用地（M0）管理暂行办法（试行）的通知

横琴新区管委会，各区人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

现将《珠海市新型产业用地（M0）管理暂行办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到问题，请径向市自然资源局反映。



珠海市新型产业用地（M0）管理 暂行办法（试行）

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）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 依据《珠海市城市规划技术标准与准则》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下设“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）指融合与生产密切相关的研发、孵化、试验、创意、无污染生产等创新型产业功能以及配套相关商业、宿舍、可附设的市政设施、交通设施及其它配套辅助设施的用地。新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和生活服务设施用房。

第四条 本办法施行前已供应的新型产业用地（M0）不适用于本办法。科技企业孵化器用地执行《珠海市人民政府关于印发珠海市加强科技企业孵化器用地管理意见（试行）的通知》（珠府〔2019〕41号）有关规定，本办法对科技企业孵化器用地另有规定的从本办法规定。

第二章 资格准入认定

第五条 新型产业用地（M0）项目资格认定实行产业准入和主体准入制度。

第六条 市工信主管部门会同市发改、科技创新、商务等行业主管部门负责制定我市新型产业用地（M0）产业准入、主体准入的标准指引及后期的用地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。各区政府（管委会）根据上述指引负责辖区范围内新型产业用地（M0）产业准入、主体准入的审查工作。

第七条 企业参与新增新型产业用地（M0）的竞买，由区政府（管委会）根据项目产业准入、主体准入开展企业资源及能力审查；企业申请利用存量工业、仓储、物流用房改建、扩建、拆建改变用途用于新型产业用地（M0）项目的，须通过各区政府（管委会）产业准入、主体准入审查，并获批准改变用途后，按新型产业用途办理用地手续，开展新型产业用地（M0）项目建设。

第三章 用地管理

第八条 各区政府（管委会）负责新型产业用地（M0）规模的确定工作，并负责按照国家产业政策和本辖区产业准入标准制定《项目监管协议》。《项目监管协议》必须符合本办法明确的项目开发最低要求，同时应包括但不限于产业类型、分割转让时间、投产时间、投资强度、节能环保、产出强度、财政贡献强度等的相关经济指标，以及项目运营标准、违约责任、退出条款。市自然资源主管部门负责新型产业用地（M0）的规划准入、用地管理、不动产登记管理、供后监管等工作。

第九条 新增新型产业用地（M0）采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让，《项目监管协议》应当作为招标、拍卖、挂牌文件附件。企业竞得新增新型产业用地（M0），须在签订《成交确认书》之日起两个工作日内向辖区政府（管委会）提出签订《项目监管协议》的申请，并在与辖区政府（管委会）签订《项目监管协议》后与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。如企业未能在签订《成交确认书》之日起两个工作日内向辖区政府（管委会）提出签订《项目监管协议》申请的，则视为放弃竞得的建设用地使用权，企业所缴纳的竞买保证金不予退还，由交易机构上缴国库。

第十条 新增新型产业用地（M0）土地使用年限最高不得超过40年。企业申请利用存量工业、仓储、物流用房改建、扩建、

改建改变用途用于新型产业用地（M0）项目的，按照原建设用地剩余土地使用年限确定。

第十一条 新增新型产业用地（M0）可以参照我市有关工业用地供应制度规定，实行弹性年期出让，也可以选择出让、租赁、先租后让或租让结合等方式供地。

第十二条 新增新型产业用地（M0）出让底价按如下公式计算：

$$\text{用地出让底价} = (M1 \times 0.6 \times (1-X) + B2 \times 0.55 \times X) \times R \times \frac{N}{40}$$

备注：M1为普通工业用地市场评估价的地面地价；B2为商务用地市场评估价的楼面地价；X为分割转让比例；R为容积率；N为实际出让年限。科技企业孵化器用地出让底价按上述公式计算。

第十三条 企业申请利用存量工业、仓储、物流用房改建、扩建、改建改变用途用于新型产业用地（M0）项目的，按用地剩余年限新型产业用途的市场评估价扣减用地原用途剩余年限的市场评估价的差额计收土地价款（差额为负数时，不退还原缴纳的土地价款）。允许以协议方式办理用地手续及签订《项目监管协议》。

第十四条 新型产业用地（M0）容积率小于等于1时，按用地面积计收土地价款；容积率大于1时，按计容积率建筑面积计收土地价款。

第十五条 新型产业用地（M0）可根据项目实际需求配建新

能源汽车充电桩、幼儿园、中小学、社区用房、文体场地、卫生等公共服务设施，配建设施建筑面积不计入项目计容积率建筑面积，不计收土地价款，用地独宗评估时予以考虑建设成本，由企业建成后无偿移交政府，产权归政府所有。新型产业用地（M0）应合理利用地下空间、建筑物架空层建设配套设施。

第十六条 新增新型产业用地(M0)用地面积大于等于50000平方米且计容积率建筑面积大于等于200000平方米的，可考虑配置一定比例商务用地、配套型住宅用地，上述用地原则上应依据城乡规划用途划分为不同宗地单独供地。新增新型产业用地（M0）及商务用地存在需要整体规划建设、确实难以分割供应或分割宗地后不利于节约集约用地情况的，可按一宗地（单宗封闭红线）整体供地。配套型住宅用地必须单独进行宗地市场评估及单独供地。

第四章 规划管理

第十七条 新型产业用地（M0）优先在以下范围内试行：

横琴新区及一体化新拓展区域、高新区主园区、南屏科技工业园及市政府批准的科技创新园区、科技创新重点项目和各区重点产业片区。具体实施由市自然资源、工信、商务等产业主管部门及各区政府（管委会）提出实施方案及划定具体区域报市政府审批。

第十八条 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。如重点科技创新产业片区、重要发展廊道、轨道交通站点周边、高快速公路出入口附近等。

（二）市、区级核心区内原则上不布局新型产业用地（M0）。市级核心区由市自然资源主管部门划定；区级核心区由各区人民政府（管委会）结合实际自行划定，报市自然资源主管部门备案。

（三）工业用地控制线区域范围内新型产业用地（M0）总量不超过工业用地控制线区域范围内工业、仓储等产业用地总规模的10%，工业用地控制线区域范围外的工业、仓储等产业用地中的新型产业用地（M0）比例不限。新型产业用地（M0）建设规模全市范围内统筹平衡，其中横琴新区及一体化新拓展区域、高新区（含主、分园区）、香洲区三溪科创小镇作为新型产业重点发展区域，可适当提高工业用地控制线区域范围内的新增新型产业用地（M0）比例，由横琴新区管委会、高新区管委会、香洲区政府提出方案报市政府审批。

第十九条 新型产业用地（M0）的规划技术参数应与普通工业用地和商服用地形成级差。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，经市政府批准，可适当提高容积率上限；企业申请利用存量工业、仓储、物流用房改建、扩建、拆建改变用途用于新型产业用地（M0）项目的，根据规划要求确定用地容积率。

(二)产业用房的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的70%，生活服务设施用房建筑面积可根据用地实际情况进行设定。

(三)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，可参照商务办公建筑设计规范进行设计。

(四)生活服务设施用房中的宿舍可参照公租房标准进行设计。

(五)配套型住宅地块应适当集中、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。

第五章 不动产登记与分割转让管理

第二十条 对于新型产业用地(M0)项目的不动产，市住建主管部门和不动产登记机构的全流程管理中，都应当在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。

第二十一条 新型产业用地(M0)用地面积大于等于30000平方米的，在不改变新型产业用途的前提下，允许小于等于产业用房总建筑面积50%的部分，按幢、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的不动产单元进行分割转让，可分割转让的产业用房独栋建筑的套内建筑面积须大于等于2000平方米，分割不动产单元套内建筑面积须大于等于300平方米；生活服务设施用房小

于等于用地总计容积率建筑面积 15% 以内的部分不得分割转让（移交政府的公共服务设施除外），允许生活服务设施用房大于用地总计容积率建筑面积 15% 的部分，按幢、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间作为不动产单元进行分割转让。其余产业用房及生活服务设施用房建筑物不得分割转让，可整体转让（移交政府的公共服务设施除外）。

第二十二条 新型产业用地（M0）用地面积小于 30000 平方米的，不允许分割转让用地所有建筑物，可整体转让用地所有建筑物（移交政府的公共服务设施除外）。

第二十三条 允许配套型住宅用地小于等于总计容积率建筑面积 50% 的住宅建筑物，按幢、层、间等可以独立使用、权属界线封闭的空间作为不动产单元进行分割转让，其余住宅建筑物不得分割转让，可整体转让（移交政府的公共服务设施除外）。

第二十四条 不动产单元是指依据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》规定，权属界线封闭且具有独立使用价值的空间，可参照市自然资源主管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）。

第二十五条 可分割转让的产业用房、生活服务设施用房只能转让（含二次转让）给新型产业用地（M0）所属产业的产业链合作伙伴，即上下游的生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业，此内容须在不动产权证书中注明。产业用房受让人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，经属地政府（管委会）资格审查合格后方可参与购买。市发改主管部门会同市相关产业主管部门制定新型产业用地（M0）项目产业准入目录。

第二十六条 配套型住宅只能转让（含二次转让）给已入驻新型产业用地（M0）项目的工业企业或生产性服务企业，此内容须在不动产权证书中注明。配套型住宅受让人经属地政府（管委会）资格审查合格后方可参与购买。

第二十七条 开发主体及二次转让的转让方有义务向受让人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，告知受让人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人明确约定。

第二十八条 符合分割转让条件的产业用房、生活服务设施用房、配套型住宅，依据规划核准文件，以房屋不动产单元进行不动产登记和核发不动产权证书。具体包括：

（一）开发主体应在项目竣工后按规定期限向市不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。可分割转让的产业用房、生活服务设施用房、配套型住宅房屋明细需由属地政府（管委会）审查。

（二）开发主体将可分割转让的产业用房、生活服务设施用房转让给新型产业用地（M0）所属产业的产业链合作伙伴，以及将可分割转让的配套型住宅转让给已入驻新型产业用地（M0）项

目的工业企业或生产性服务企业为首次转让。开发主体与受让人签订转让合同后，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、生活服务设施用房、配套型住宅经首次转让后，由受让人再次转让的，均属二次转让。

第二十九条 产业用房、生活服务设施用房、配套型住宅二次转让的，优先由原开发主体或政府及其管理主体按原销售价格进行回购；原开发主体、政府及其管理主体放弃回购的，产业用房、生活服务设施用房、配套型住宅可进行转让，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年未届满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、生活服务设施用房、配套型住宅二次转让的交易价格扣减原销售价格及转让方受让该建筑物时已缴纳的相关税费后的差额。产业用房、生活服务设施用房、配套型住宅二次转让后再发生转让行为的，转让方均须按照上述标准缴纳增值收益。

第三十条 新型产业用地（M0）配套建设的地下停车场为项

目服务设施，与项目地上建筑物为一个整体，可单独整体办理产权登记，不得单独抵押和转让。

第三十一条 开发主体转让建设用地使用权或因人民法院强制执行而拍卖的，受让企业应当履行《项目监管协议》相关约定。

第六章 履约管理

第三十二条 由属地政府（管委会）会同市科技创新、工信、自然资源、住建、商务、城管、不动产登记等相关产业、行业主管部门和单位组成新型产业用地（M0）项目监督小组，对新型产业用地（M0）项目的执行产业政策情况、市场主体合法经营情况、土地建设使用情况、分割转让情况、投资到位和纳税情况的执行情况等进行指导、监督、检查。

第三十三条 新型产业用地（M0）必须严格按照规划用途使用土地，产业用房、生活服务设施用房、配套型住宅不得改变为商品住宅、商业等非产业用途。凡擅自改变用途的，依法进行查处。

第三十四条 《项目监管协议》（范本）由市工信主管部门会同市发改、科技创新、财政、自然资源、住建、商务、不动产登记等部门和单位共同制定，包括但不限于产业类型、分割转让时间、投产时间、投资强度、节能环保、产出强度、财政贡献强度等的相关经济指标，以及项目运营标准、违约责任、退出条款。

《项目监管协议》须明确项目开发的最低要求，包括：

（一）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。

（二）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 新型产业用地（M0）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）新型产业用地（M0）项目运营满5年，如财政贡献通过验收的，由新型产业用地（M0）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，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《项目监管协议》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。

第三十六条 新型产业用地（M0）项目逾期仍未通过达产验收的，停止转让剩余未分割转让部分和停止办理不动产权证书。

第三十七条 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管，包括：

（一）协助属地政府（管委会）、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，应通知并配合属地政府（管委会）、城管部门、镇街进行查处、收回或拆除。

第三十八条 各区政府（管委会）应加强对新型产业用地（M0）项目落实《项目监管协议》的日常巡查，对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管。

第七章 附则

第三十九条 通过城市更新方式建设的新型产业用地（M0）

项目，按照我市城市更新有关规定办理手续，本办法内容与我市城市更新有关规定不一致的，以我市城市更新有关规定为准。

第四十条 本办法由市自然资源局负责解释，自印发之日起实施，有效期至2023年6月14日。以前规定与本办法不一致的，以本办法有关规定为准。《珠海市人民政府关于印发珠海市新型产业用地（M0）管理暂行办法（试行）的通知》（珠府〔2020〕30号）自本办法实施之日起同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，珠海警备区，市中院，市检察院，市有关单位，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2021年2月26日印发
