

湛江市人民政府文件

湛府规〔2021〕6号

湛江市人民政府关于印发湛江市“工改M0” 管理试行方案的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市“工改M0”管理试行方案》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市城市更新局反映。

湛江市人民政府

2021年9月17日

湛江市“工改 M0”管理试行方案

为贯彻落实《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）等相关文件精神，结合我市实际，进一步支持新型产业发展，拓展产业空间，推动高质量发展的新动力，决定开展工业用地改成新型产业用地（M0）项目（以下简称“工改 M0”）试点工作，制定方案如下：

一、工作目标

探索促进新型产业发展的有效模式和措施，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，进一步提升新型产业发展动力，打造质效兼优的现代产业体系，以高品质空间吸引创新要素集聚，提高土地利用开发效率。

二、基本原则

突出政府引导，充分发挥市场运作作用，激发企业创新活力，充分发挥湛江的产业优势，促进企业结合自身情况升级创新，推动产学研用有机结合，尽力延伸产业链条，加大对企业发展新型产业的支持。

三、适用条件

（一）本方案适用于纳入城市更新（“三旧”改造）范围，改造后用于新型产业项目的工业用地。

(二) 纳入城市更新(“三旧”改造)范围,具有合法用地手续的工业用地,改造后用于新型产业项目的,经市、县(市)政府批准,可享受按原用途使用的5年过渡期政策。5年过渡期满后,经市、县(市)政府批准,可按新用途办理用地手续;项目无法继续经营,原用地单位可按原用途保留使用。

(三) 二类工业用地(M2)、三类工业用地(M3)应当先开展土地污染修复及评估工作,并征求生态环境部门意见。

四、“工改M0”实行产业准入制度

(一) 融合研发、创意、孵化、设计、检测、无污染生产类创新型产业功能的新型产业用地(M0)拟发展的产业,应符合以下产业领域:新一代信息技术产业、智能装备与机器人产业、生物医药与健康产业、节能与新能源产业、新材料与精细化工产业、生产性服务业、数字经济产业、海洋经济产业、高端装备研发、文化创意类等。

(二) “工改M0”产业准入,由区人民政府(管委会)负责认定。

五、“工改M0”规划管理

(一) 除位于特殊区域内或安全、消防等有特殊要求的项目外,“工改M0”用地容积率为2.5-6.0,建筑密度 $\leq 50\%$,绿地率 $\geq 20\%$ 。

(二) 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行政办公、配套生活服务设施和公共服务设施用地。“工改M0”用地配套行政办公及生活

服务设施计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 30%，配套行政办公、生活服务和公共服务设施计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 35%。独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的 20%，产业用途和公共服务设施的计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的 65%。

（三）项目设计方案应满足城市空间品质、公共服务设施、交通设施和市政设施等承载能力，符合消防、建筑等法律法规有关要求。生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；研发设计的用房，参照办公建筑设计规范进行设计；配套宿舍等参照保障性住房标准进行设计。各类用房均应按照公建化立面进行设计，并与城市整体景观风貌协调。

六、“工改 M0” 用地管理

（一）“工改 M0” 用地可采取协议方式出让，政府收储后再次供地的除外。

（二）“工改 M0” 采用收储公开出让的，可按土地公开成交价款不高于 55%的比例补偿原土地权利人或采取物业返还等方式兑现补偿（含职工安置费用，政府征收、收回、收购土地及房屋的费用等）。

（三）“工改 M0” 的改造主体应当向区自然资源主管部门申请办理土地使用条件变更手续，与区人民政府（管委会）签订履约监管协议，再与区自然资源主管部门签订土地出让合同，缴纳土地出让金，办理土地登记。土地出让合同应明确“工改 M0” 履约监管协议产业门类、投产及达产时间、投资强度、投资总额、

产出效率以及违约处置办法等内容。涉及土地闲置的，应当按《闲置土地处置办法》等有关规定先行处理。

（四）“工改 M0”可以自行改造和分割转让。“工改 M0”的建筑可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记、转让，最小单元的建筑面积不低于 300 平方米，分割登记、转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的 49%。分割后的受让主体应当符合新型产业准入条件，自办理不动产权登记之日起 5 年内不得再次转让；5 年后转让的，新的受让主体也应当符合新型产业准入条件。“工改 M0”用地使用权以宗地为单元进行登记，宗地范围内的建筑物首次登记和分割登记不改变已登记的宗地面积。土地用途登记为工业，并在不动产权证书上标注工业用地分类，市不动产登记部门应在不动产权证书上标注“新型产业用地（M0）项目”等字样。

改造主体应当向买受方明示房屋的规划用途、土地出让年限、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；改造主体应当向买受方明示要严格按照规划用途经营使用，不得擅自改变用途，并在转让合同中明确约定。

（五）“工改 M0”土地出让实行弹性年期供应制度，最高年限为 50 年。由改造主体自行改造的，“工改 M0”用地的出让价按出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的 20%，乘以该地块配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积（不含须无偿移交的建筑面积），并按照实际出让年限修正后确定，且不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和，不

低于国家、省规定的土地出让最低价。

计价公式为： $P = C \times 20\% \times S \times (N/50)$

其中：P 为新型产业用地出让价，C 为出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价，S 为该地块配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积（不含须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。

七、“工改 M0”建设管理

（一）改造后用于新型产业项目但不改变用地性质的项目，可按原用地性质简化办理报建手续。

（二）项目用地未有国土空间详细规划（控制性详细规划）覆盖的区域，由区城市更新主管部门组织编制项目单元规划；国土空间详细规划（控制性详细规划）属于 2012 年 1 月 1 日之后批准，开展“工改 M0”用地性质调整的项目，改造主体向区人民政府（管委会）申请同意后，由区城市更新主管部门组织编制项目单元规划。项目单元规划经市城市更新（“三旧”改造）项目单元规划评审组评审通过后，由市城市更新主管部门审批，报市自然资源主管部门备案。

（三）按国土空间详细规划（控制性详细规划）实施的“工改 M0”实行简易审批程序，可将标图建库、改造方案等一次受理、合并审批。改造方案由区人民政府（管委会）负责审批，报市自然资源主管部门和市城市更新主管部门备案。

（四）“工改 M0”实行随报随审、容缺受理、延期后补制度，对关键材料具备、形式审查材料暂缺或暂存瑕疵的，原则上予以

容缺受理。

八、奖补政策

自 2019 年度起，市“三旧”改造项目所产生的土地增值税收入（全口径）较上一年度增长超过 8% 的部分，省将按 30% 的比例核定补助我市。每年按省补助给我市的额度，对增长超过 8% 的县（市、区），以其土地增值税的贡献为权数，由市财政计算补助给相关县（市、区），优先用于支持“工改工、工改 M0”项目的发展。

九、“工改 M0”项目履约监管

项目履约监管协议由区人民政府（管委会）制定，可征求市相关部门意见。

（一）区人民政府（管委会）对项目在土地使用期限内实行全过程动态管理，将产业准入条件、限于投产时间、投资强度、产出效率和节能环保、股权变更约束、违约责任等相关要求纳入项目履约监管协议。

（二）退出机制。

1. 在竣工阶段，按照履约监管协议约定进行评估，未达到要求的，由区人民政府（管委会）按照约定收取违约金，以及采取其他约束措施；违约情节严重的，按照合同约定，可解除土地供应合同。

2. 在达产及以后阶段，按照履约监管协议约定事项的履行情况考核评估未达标的，按照履约监管协议要求督促整改，原则上整改时间不超过 1 年，整改到期应再次进行考核评估，仍未达到

履约监管协议要求的，区人民政府（管委会）根据履约监管协议的约定，暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见。

（三）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：

1. 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、研发投入、知识产权、综合能耗等情况。

2. 严格监管入驻企业对项目用房的使用，严禁入驻企业变更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，应通知有关部门。

（四）相关部门按职责负责相应工作。

十、有关事项

本方案自 2021 年 9 月 30 日起实施，有效期两年，由市城市更新局负责解释。各县（市）人民政府参照执行。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，驻湛各部队，市中级人民法院，市检察院，中央、省驻湛各单位，各人民团体，各大专院校，各新闻单位。

湛江市人民政府办公室

2021 年 9 月 17 日印发
