

东莞市投资促进局文件

东投促〔2023〕34号

关于印发《东莞市新型产业用地（M0）开发主体准入认定和项目经济效益审查实施细则》的通知

各镇人民政府（园区管委会、街道办事处），各有关单位：

《东莞市新型产业用地（M0）开发主体准入认定和项目经济效益审查实施细则》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市新型产业用地（M0）开发主体准入认定和项目经济效益审查实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步支持新型产业高质量发展，规范全市新型产业用地（M0）的开发主体准入认定和项目经济效益审查管理，根据《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》（东府〔2022〕70号）和东莞市招商引资项目管理有关规定，制定本实施细则。

第二条 实行开发主体准入和项目准入制度。企业通过开发主体准入认定，且拟开发项目通过经济效益审查后，再进行新型产业用地（M0）项目开发。

第二章 开发主体准入认定

第三条 基本条件

开发主体须是在东莞市注册成立的独立法人，税收征管关系和统计关系均在东莞范围内，有健全的财务制度、实行独立核算。开发主体属新注册成立的，以母公司或上级控股公司的实力作为资格准入认定依据。

第四条 新增用地 M0 项目开发主体准入要求

(一) 市内企业须满足以下条件之一:

1.属于我市“四大战略性新兴产业、五大战略性新兴产业”¹的“链主”企业，上市企业，制造业单项冠军企业，国家专精特新“小巨人”企业，省级“专精特新”企业等其中一种类型。

2.承担市政府发展特定产业任务的市（园区）属国有独资或控股企业、镇（街道）属独资或控股企业。

(二) 市外企业须满足以下条件之一:

1.属于世界 500 强、中国制造业企业 500 强、中国民营企业 500 强、中国制造业民营企业 500 强、重点行业 100 强或省级“链主”企业等其中一种类型。

2.主营业务为制造业的企业上一完整会计年度主营业务收入不低于 25 亿元。

(三) 通过“联合竞买”方式开发建设新增用地 M0 项目的高成长性企业，按东莞市企业联合申请产业用地有关政策执行。

第五条 已出让土地转 M0 项目开发主体，须为已取得合法工业用地使用权的土地使用权人。

第六条 “工改 M0”项目开发主体准入要求

¹ 《东莞市制造业高质量发展“十四五”规划》（东府办〔2021〕60号）提出，新一代电子信息、高端装备制造、纺织服装鞋帽、食品饮料等四个支柱产业，软件与信息服务、新材料、新能源、生物医药及高端医疗器械、半导体及集成电路等五个新兴产业。

（一）“工改 M0”产业平台型项目

1.具有较强经济实力。项目开发主体或母公司（上级控股公司）上一年度资产净值不低于项目投资总额的 30%，自有资金不低于项目投资总额的 20%。其中，配置配套型住宅用地（R）的“工改 M0”项目开发主体或母公司（上级控股公司）自有资金不低于项目投资总额的 30%。

2.具备较好开发运营经验，满足以下条件之一：

（1）项目开发主体或母公司（上级控股公司）累计运营产业平台项目（含工业园、商业综合体等）面积 15 万平方米以上。其中，配置配套型住宅用地（R）的“工改 M0”项目开发主体或母公司（上级控股公司）累计运营产业平台项目面积 50 万平方米以上。

（2）属于国家级或省级科技企业孵化器（加速器）。

（二）“工改 M0”实体自用型项目

1.主营业务为制造业的企业及母公司（上级控股公司）上一完整会计年度主营业务收入合计不低于 3 亿元，主营业务为服务业的企业及母公司（上级控股公司）上一完整会计年度主营业务收入合计不低于 1 亿元。

2.开发主体及母公司（上级控股公司）自有资金合计不低于项目投资总额的 20%。

(三)市(园区)属国有独资或控股企业、镇(街道)属独资或控股企业开发“工改 M0”项目,根据市招商引资工作领导小组或市政府的批复条件执行。

第七条 集体经济组织利用存量土地开发建设 M0 项目,根据市招商引资工作领导小组或市政府的批复条件执行。

第三章 项目经济效益审查

第八条 经济效益审查标准

(一)新增用地项目

1.投资强度(投资总额/占地面积)不低于 600 万元/亩;

2.年产出比(年度工业总产值/占地面积)不低于 1200 万元/亩或年营业收入(年度营业收入总额/占地面积)不低于 2000 万元/亩;

3.财政贡献按东莞市招商引资项目管理有关规定执行。

(二)“工改 M0”项目投资强度和年产出比按上述标准的 80%执行;财政贡献按上述基准线的 50%执行。

(三)已出让土地转 M0 项目由属地镇街(园区)与开发主体自行约定投资强度、年产出比、财政贡献。

(四)外商出资约定。对于外商投资项目须在履约监管协议中约定外资规模和出资时间。

第九条 产业定位。优先支持新兴产业为主导的 M0 项目。强化专业园区建设，平台型 M0 项目产业定位原则上“一主两副”，主导产业入驻企业数量或使用面积占总入驻企业数量或产业用房总面积比例不低于 40%”。

第十条 入驻企业要求

（一）入驻企业规模。M0 项目达产验收期内，入驻的规上企业总数占入驻企业总数不低于 30%，或合计使用面积占产业用房总面积不低于 30%。

（二）入驻企业科技含金量。M0 项目达产验收期内，入驻的国家高新技术企业、拥有 I 类知识产权企业或通过“双软评估”的软件及信息技术服务业企业总数占入驻企业总数不低于 30%，或合计使用面积占产业用房总面积不低于 30%。所有入驻企业合计每年度研发投入（R&D）占销售收入比重不低于全市上一年度平均水平。

第四章 工作流程

第十一条 75 亩以下已出让土地转 M0 项目、“工改 M0”项目。

（一）提出申请。意向开发主体向属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）提出项目开发主体准入认定和经济效益

审查申请。

（二）征求意见。属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）征求市科技局、市工信局、市自然资源局、市生态环境局、市住建局、市商务局等相关职能部门意见。

（三）镇街（园区）审议和上报。属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）班子会议审议后提交申请。开发主体准入认定和经济效益审查申请上报市投资促进局受理，用地规划业务申请上报市、功能区自然资源局受理。

（四）审查和批复

1.市投资促进局对开发主体、贡献比例、可分割比例、履约监管协议等提出审查意见；审查通过的，由市投资促进局出具开发主体准入认定和项目经济效益审查批复意见。

2.市、功能区自然资源局对项目选址、建设工程概念方案、可分割比例提出审查意见；审查通过的，由市、功能区自然资源局办理用地规划业务。

第十二条 新增用地 M0 项目和 75 亩（含）以上已出让土地转 M0 项目、“工改 M0”项目。

（一）开发主体报备。对意向配置配套型住宅用地（R）的“工改 M0”项目或投资 30 亿元（含）以上项目，属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）接洽意向开发主体后，将项目

意向开发主体有关情况向市投资促进局报备。对符合认定条件的开发主体，可开展实质性协议洽谈。对不符合认定条件的开发主体，属地镇街（园区）无异议的，应结束项目洽谈对接；属地镇街（园区）仍认为确需引进的，由属地镇街（园区）提交市招商引资工作领导小组审定。

（二）协议洽谈

1.通过报备的项目，属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）会同市投资促进局与项目方启动协议洽谈。洽谈内容包括配置配套型住宅用地（R）的配置比例、收益测算、可分割比例、贡献比例等。

2.新增用地 M0 项目、不配置配套型住宅用地（R）“工改 M0”项目或投资 30 亿以下项目，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）自行开展洽谈。

（三）效益测算。配置配套型住宅用地（R）“工改 M0”项目，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）自行出资委托行业内具备较好测算能力的机构，对项目开发成本和收益进行测算形成报告，项目全周期收益原则上不高于 10%。

（四）提出申请。意向开发主体向属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）提出项目开发主体准入认定和经济效益审查申请。

（五）征求意见。属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）征求市科技局、市工信局、市自然资源局、市生态环境局、市住建局、市商务局、市投资促进局等相关职能部门意见。其中，市投资促进局对开发主体、贡献比例、可分割比例、履约监管协议等提出审查意见。市、功能区自然资源局对项目选址、建设工程概念方案、可分割比例、“工改 M0”项目配置配套型住宅用地（R）的配置比例等提出审查意见。其他部门结合职能提出意见。

（六）镇街（园区）审议和上报。属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）班子会议审议后，上报市招商引资工作领导小组办公室。

（七）投资咨询。配置配套型住宅用地（R）“工改 M0”项目、投资 30 亿元（含）以上项目，以及认为有必要开展投资咨询的项目，由市投资促进局参照东莞市招商引资项目管理有关规定开展投资咨询，投资咨询评审意见作为项目开发主体准入认定和经济效益审查的重要参考。

（八）审议和批复

市招商引资工作领导小组办公室提请分管招商引资、自然资源的市领导召开市招商引资工作领导小组会议，对开发主体、选址、建设工程概念方案、贡献比例、可分割比例、项目履约

监管协议、“工改 M0”项目配置配套型住宅用地（R）的配置比例等进行审议。审议同意的，由市投资促进局按程序出具开发主体准入认定和项目经济效益审查批复意见，由市、功能区自然资源局办理用地规划业务。

第十三条 申请资料

（一）属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）来函或请示；

（二）东莞市新型产业用地（M0）开发主体准入和项目经济效益审查申请表；

（三）项目情况说明；

（四）意向选址地块红线图；

（五）企业近三年完税证明及由第三方机构出具的开发主体经济实力证明材料（财务审计报告等）；

（六）项目评估报告；

（七）履约监管协议；

（八）用地规划业务申请资料，包括项目用地现状情况、相关规划情况、与周边用地功能协调情况、建设诉求情况、建设工程概念方案。

第十四条 对不符合开发主体准入和项目经济效益审查条件的，属市招商引资重大项目或市重大科技成果转化项目的，

由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）提出申请，报市招商引资工作领导小组审定。

第五章 分割转让比例

第十五条 分割转让比例要求

（一）新增用地 M0 项目原则上以自持为主。确需分割转让的，可限价（成本+微利）分割转让给拟上市企业、“专精特新”企业等优质企业的总部使用，分割转让比例由市招商引资工作领导小组审定。

（二）“工改 M0”项目可分割转让的计容建筑面积不超过项目总计容建筑面积的 49%。

（三）集体经济组织开发建设 M0 项目、已出让土地转 M0 项目不得分割转让。

（四）50 亩以下的 M0 项目不得分割转让。同一开发主体将多宗相邻新型产业用地（M0）作为一个项目整体规划且占地面积超过 50 亩的，不受此限。

第十六条 可分割转让计容建筑面积=（项目总计容建筑面积 - 政府贡献用房计容建筑面积 - 政府和村集体购置用房计容建筑面积 - 村集体返还用房计容建筑面积 - 拆迁补偿用房计容建筑面积）×分割转让比例。

第十七条 项目开发应综合考虑优质企业需求、生产安全、后期管理等因素合理划定分割单元，产业用房应按幢或者按层进行分割，最小分割单元的套内建筑面积不得少于 1000 平方米。

第十八条 鼓励产业用房按幢分割，分割转让给单个企业且计容建筑面积大于 10000 平方米的，相应计容建筑面积按照 0.8 系数折算计入该项目分割转让面积。

第十九条 鼓励镇街（园区）和集体经济组织定制和购置新型产业用地（M0）项目产业用房。分割转让给镇街（园区）和集体经济组织的，相应计容建筑面积不计入该项目分割转让面积。

第二十条 除市（园区）属国有独资或控股企业、镇（街道）属独资或控股企业开发建设的项目外，开发主体自持产业用房的计容建筑面积不低于项目总计容建筑面积的 10%。

第六章 土地和用房贡献

第二十一条 新型产业用地（M0）项目须向政府无偿贡献一定比例的土地和产业用房。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。

（一）新增用地 M0 项目实行“一地一策”，鼓励贡献集中

连片、成规模的产业用房，贡献比例由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）结合地块公开出让方案明确。原则上按项目总计容建筑面积的 1.5%贡献产业用房。

（二）配置配套型住宅用地（R）的“工改 M0”项目应无偿贡献一定比例的土地或产业用房。贡献土地的，原则上按项目拆除重建面积的 15%进行贡献；贡献的经营性储备用地面积小于 13000 平方米的，原则上按项目总计容建筑面积的 2%贡献产业用房。具体贡献方式报市招商引资工作领导小组审定。

（三）已出让土地转 M0 项目需无偿贡献一定比例的土地。调整后容积率 4.0（含）以下的，贡献总用地面积 20%的土地；容积率 4.0 以上的，每提高 0.1 容积率须额外贡献总用地面积 1%的土地。贡献的经营性储备用地面积小于 5000 平方米的，可申请以货币折抵，按照新型产业用地（M0）项目土地出让底价的 2 倍缴纳相应部分土地地价。

（四）贡献土地包括市政道路等公益性用地和工业、商业等经营性储备用地。其中，经营性储备用地占贡献土地面积原则上不少于 70%，如涉及公共设施建设需求，无法按该比例执行的，由属地镇街（园区）提交市招商引资工作领导小组审定。

第二十二条 新增用地 M0 项目属市储备土地的，贡献用房按市、镇 8:2 比例进行分配；属镇街（园区）储备土地的，

贡献用房按市、镇 2:8 比例进行分配；属市镇联合收储土地的，贡献用房按市、镇 5:5 比例进行分配。“工改 M0”项目贡献的经营性储备用地和产业用房、已出让土地转 M0 项目贡献的经营性储备用地的权益均按市、镇 5:5 比例进行分配。支持市、镇街（园区）、开发主体之间采取权益置换、货币折抵、委托管理、共同招商等多种形式集中统筹使用贡献的土地和产业用房。

制造业、现代服务业龙头企业开发建设的不可分割 M0 项目，贡献的产业用房可调整为按贡献产业用房建设标准的综合成本价采取货币折抵，综合成本价由政府委托专业机构评估确定。其他项目贡献的产业用房因面积太小、分布零散等难以统筹招商的，可根据持有单位性质报市招商引资工作领导小组或属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）审定同意后，由开发主体按贡献产业用房的市場评估价采取货币折抵，市場评估价由政府委托专业机构评估确定。

第二十三条 市政府持有的贡献土地，由市土地储备部门负责管理；市政府持有的贡献用房，由市国资委作为接收主体，按照行政事业性国有资产管理有关规定进行管理，可采取合规程序委托东实集团代为管理运营；如符合投融资需要的，由东实集团作为接收、管理和运营主体。镇街（园区）持有的贡献土地和用房，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）

指定相关单位、国有企业或镇（街道）属企业作为接收、管理和运营主体。

政府持有的产业用房原则上用于出租，确有必要出售的，根据持有单位性质报市招商引资工作领导小组或属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）审定同意，出售给拟上市企业、“专精特新”企业、独角兽企业、瞪羚企业等高成长性企业。

第七章 附则

第二十四条 松山湖高新区园区（含生态园、东部工业园）范围内的新型产业用地（M0）项目由松山湖管委会参照《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》（东府〔2022〕70号）和本实施细则的相关标准和流程另行制定实施细则。松山湖管委会对M0项目完成开发主体认定和项目经济效益审查后，报市投资促进局进行告知性报备。

第二十五条 本实施细则由市投资促进局会同市自然资源局负责解释和修订。

第二十六条 本实施细则自印发之日起实施，有效期为3年。

市有关部门联系方式：

市投资促进局：项目服务三部，联系电话：28331805

市自然资源局：详细规划科，联系电话：22388013

公开方式：依申请公开

东莞市投资促进局办公室

2023年6月8日印发
