

丽水市莲都区人民政府文件

莲政发〔2024〕6号

丽水市莲都区人民政府关于 印发莲都区创新型产业用地（M0用地）管理 实施办法（试行）的通知

各乡镇人民政府,各街道办事处,区政府直属各单位:

《莲都区创新型产业用地（M0用地）管理实施办法（试行）》已经区政府第33次常务会议审议通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

丽水市莲都区人民政府

2024年2月28日

（此件公开发布）

莲都区创新型产业用地（M0用地）管理 实施办法（试行）

第一部分 总 则

一、总体要求 为规范创新型产业用地(以下简称M0用地)管理,加快碧湖新城战略性新兴产业融合集群发展,推动打造浙西南未来产业高地,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)、《关于贯彻落实六部委〈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〉的通知》(浙土资厅函〔2016〕305号)等文件精神,结合我区实际,制定如下实施办法。

二、相关定义 创新型产业用地(M0用地)是指主要用于融合研发、设计、检测、中试、新经济的信息技术、生物医药、高端装备研发等领域创新型业态及相关配套服务的工业用地。M0用地项目用房包括产业用房和配套用房:

(一)产业用房是指直接用于项目生产、研发、设计、测试、小试、中试、勘察、检验检测等功能用途的用房;不得用于住宅、商业、餐饮、宾馆等经营性用途。

(二)配套用房是指为满足职住平衡、新型产业配套等需求修建的员工倒班房、配套宿舍、食堂、小型商业(不得沿城市道路布置)等配套服务功能用途的用房。

三、职责分工 为加强 M0 用地全生命周期管理，明晰职责分工，提高工作效率，提升服务质量，建立部门协同管理机制。莲都经开区管委会牵头制定莲都区创新型产业分类指导目录，设定产业准入条件、达产验收、负责项目准入审查、履约监管等；区经合中心牵头负责做好项目前期招商、奖励政策制定等；区发改局牵头负责标准地指标设定、项目备案等；区自然资源分局牵头负责规划布局准入、土地供应、用地审批、产权登记等；意向项目由招商主体负责初审，明确产业类型、分割转让比例、产值、税收及履约监管、退出机制等协议内容；其他部门按照各自职责，做好配合、服务和监管等工作。

第二部分 项目准入

四、项目指标 M0 用地项目的产业需符合浙江省新增工业项目“标准地”指导性指标、创新型产业分类指导目录和创新型产业固定资产投资强度、单位用地产值、单位用地税收、研发经费支出与主营业务收入比、研发人员与从业人员比、单位能耗增加值、单位排放增加值等指标，并纳入项目投资履约监管协议。

五、准入标准及流程 入驻 M0 用地的项目须符合准入标准，注重全产业链培育，确保 M0 用地发展质量。M0 地块受让方应为具备相应研发机构（平台）的链主企业，亩均固定资产投资强度不低于《莲都经开区项目准入机制》规定。

拟招引 M0 用地企业向招商主体提交包括项目可研、设计方

案等申请材料，由招商主体对项目可行性进行预审，预审通过后提交相关入园会议审定，待准入通过后，进入土地供应流程。

第三部分 规划建设

六、布局原则 M0 用地布局按照“功能复合、产城融合、职住平衡、生态宜居”理念设置，科学确定用地指标，容积率一般不低于 2.0，建筑密度不超过 60%，绿地率不少于 10%，除用于生产的厂房、车间、仓库外，其他建筑停车配建指标按照商业、商务建筑标准配置，且 60% 机动车位需设置于地下。建筑立面、风格、结构及消防应按照公共建筑标准进行设计建设。

七、建设要求 M0 用地以建设产业用房为主，不得用于纯商业办公，禁止类住宅化、类别墅化，产业用房建筑面积应高于地上总建筑面积的 70%；配套用房建筑面积不得超过地上总建筑面积的 30%；其中配套宿舍原则上不得超过地上总建筑面积的 20%，且不得分割转让。新型产业用地的建筑形态应区别于常规工业厂房建筑，鼓励使用新工艺、新技术，提高建设标准，提升城市形象。

第四部分 用地管理

八、供地来源 M0 用地来源可分为新增 M0 用地、工改 M0（指工业用地拆除重建、工业用地用而未尽部分）。新增 M0 用地采用拍卖、挂牌方式公开出让；工改 M0 用地履行原土地出让合同约定

的义务后，可以协议出让方式办理土地使用条件变更手续（政府收储后再次供地的除外）。

九、出让年限 M0 用地原则上实施弹性年期出让，最高不超过 50 年。工改 M0 原则按照原建设用地剩余出让年限确定。

十、出让方式 M0 用地原则上采取一次性整体出让，也可采取“先租后让”分阶段出让。以“先租后让”方式供应的 M0 用地，租赁期不超过 5 年。

租赁期满通过达产验收的，可办理剩余年期土地出让手续，出让年期等于“先租后让”总年期减去已租赁年期。

十一、出让价格 M0 用地实行差别化地价管理制度，M0 土地出让起始价按不低于工业用地基准价的 2.0 倍修正后确定并与分割转让比例、实际出让年限、容积率等因素相挂钩。工改 M0 项目以剩余出让年限为基准，需补交 M0 用地和原用地的价格差值。

“先租后让”M0 用地项目租赁期间的租金可按地价总额的 20% 确定，租金一次性缴清，竞买成功后竞买保证金可直接转为租金；出租期限届满并经达产验收通过后，在签订剩余年限出让合同时，需缴纳的土地价款按租赁时确定的最高出让年限土地出让价格总额减去已缴纳的年租金总额确定。

十二、供地流程

（一）新增 M0 项目按标准地出让有关流程采用拍卖、挂牌等方式公开出让。

出让公告中应明确规划条件、使用类型、配套用房比例、分

割转让前提条件、分割转让比例、贡献比例和建设周期等内容。

项目投资履约监管协议作为拍卖、挂牌出让文本的附件与出让文本一并公告发布。项目投资履约监管协议包括但不限于项目投产时间、投资强度、产业导向、产出强度、税收贡献、持续运营监管、违约责任和准入项目开发的最低要求以及开发主体应在我区注册成立独立法人等相关条款。

（二）新增 M0 项目的竞得人（单位）或获得项目准入的工改 M0 项目用地单位须与莲都经开区管委会签订项目投资履约监管协议，再与自然资源规划部门签订土地出让（租赁）合同或办理土地使用条件变更手续。

第五部分 产权管理

十三、产权登记 M0 用地在用地分类中为工业用地，项目在办理不动产登记时，土地用途登记为工业 M0 用地。M0 用地项目按工业用途登记土地使用权，不动产登记部门应在不动产权证书上标明“创新型产业用地（M0）项目”字样，首次转让的应标明“经莲都经开区管委会审查同意”等字样，以区别一般工业项目用地。同时，在不动产权证书标注达产验收期限。

十四、履约管理 按照项目“同步规划、同步建设、同步投产”的要求，可分割 M0 项目全部或当期用地项目竣工验收后，可申请办理全部或当期可分割转让产业用房的首次登记。项目未达到协议约定的单位用地税收 80%以上的，申请办理全部或当期可分割

转让产业用房中的首次转移登记不超过 70%；全部或当期用地的单位用地税收连续 3 年均值达到协议约定的，可申请办理全部或当期剩余可分割转让产业用房的首次转移登记；运营满 3 年但未达到协议约定的，允许开发主体按协议约定的单位用地税收补足差额后，申请办理登记。

十五、分割转让 M0 项目原则上要求用地单位全部自持，确有必要分割转让的，需在完成竣工验收、办理产权登记手续后，经区相关入园会议会审同意，方可进行分割转让，且须符合以下条件：

（一）分割转让项目须符合创新型产业分类指导目录，实施项目需符合 M0 用地相关准入指标。

（二）分割转让对象须经相关入园会议同意准入。

（三）建设用地使用权人自持产业用房建筑面积一般不得低于产业用房和配套用房总建筑面积的 40%，产业用房原则上按幢按层按户等固定界限分割，最小分割单元面积不得少于 500 平方米；配套用房不得分割转让，可按照幢、层、套等固定界限为基本单元分割登记。

（四）产业用房自完成首次转让登记之日起 5 年内原则上不得进行二次转让。

第六部分 项目监管

十六、达产验收 项目应按照《出让合同》约定实际竣工达产

并完成达产验收，根据项目投资履约监管协议由莲都经开区管委会牵头各相关部门，组织开展达产验收工作。通过验收的，出具项目达产验收意见，并按协议相关政策兑现奖励资金；未通过达产验收的，责令限期整改，整改期限最长不超过1年，超出“先租后让”租赁期限的可签订补充协议延长租赁期限。逾期仍未通过达产验收的，可按照土地出让（租赁）合同、项目投资履约监管协议有关违约条款进行处置。

十七、持续监管 M0用地项目达产验收通过后，各部门按照项目投资履约监管协议持续监管至少3年。持续监管期内，税收指标未达到约定要求的，应按项目投资履约监管协议要求补足；其他指标未达到约定要求的，应按项目投资履约监管协议有关违约条款进行处置。

十八、运营管理 M0用地内存在租赁与分割转让情况的，需参照小微园管理模式，由M0地块受让方或第三方专业运维管理机构对入驻企业实施管理，压实安全责任、管理责任，全面负责M0用地上的安全生产和运营管理。管理机构应制定M0用地项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，包括：

（一）协助莲都经开区管委会建立入驻企业档案，对入驻企业进行统一登记，定期统计入驻企业的产业、单位用地税收、R&D投入、综合能耗等情况；

（二）严格监管入驻企业对产业用房的使用，发现有违规行为的，应责令限期整改，并及时报告莲都经开区管委会。

莲都经开区管委会履行监督职责，应加强 M0 用地项目规划、建设、运营期间的管理监督，相关部门按照项目投资履约监管协议约定条款监管项目建设情况。

十九、特殊条款 特殊 M0 用地项目在项目准入、容积率、分割转让比例等条件上，可适当放宽，但须经相关入园会议审议通过。

本实施意见自 2024 年 3 月 30 日起施行，试行期 2 年。

抄送：莲都区委各部门，莲都区人大常委会、莲都区政协办公室，莲都
区人武部，莲都区法院，莲都区检察院。

丽水市莲都区人民政府办公室

2024年2月28日印发
