附件

宜宾市人民政府

关于加强中心城区新型产业用地

（M0）管理的指导意见

（征求意见稿）

三江新区管委会，各县（区）人民政府，市直各部门（单位）：

为支持培育发展新经济、新产业、新业态，打造一批“生产、生活、[生态](http://www.tdzyw.com/2014/0627/36392.html%22%20%5Ct%20%22_blank)”融合发展的新型产业综合体，以高品质空间吸引创新要素集聚，增强产业转型升级和经济社会高质量发展的新动力，推动实施创新驱动发展战略，加快建设社会主义现代化的国家区域中心城市，根据《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部 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）、《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31号）、《宜宾市人民政府关于推进大众创业万众创新的实施意见》（宜府函〔2016〕43号）等文件精神，结合我市实际，现就加强中心城区新型产业用地（M0）管理提出如下指导意见。

一、明确新型产业用地（M0）内涵

新型产业用地（M0）是指主要用于融合研发、创意、设计、孵化、检测、检验、中试、认证、无污染生产等新型产业功能及相关配套服务的工业用地，包括新供应M0和已供工业用地调整为M0两种类型。

新型产业用地（M0）是在城市用地分类规定的“工业用地（M）”大类下增设的中类，土地用途表述为“工业用地（新型产业用地M0）”。

新型产业用地（M0）项目用房包括产业用房和配套用房。产业用房是指直接用于项目生产、研发、设计、小试、中试、勘察、检验、检测、孵化、技术转移等功能用途的用房，不得用于住宅、商业、餐饮、宾馆等经营性用途；配套用房是指为满足职住平衡和新型产业配套需求修建的直接为新型产业生产服务的办公、会议、员工宿舍、倒班房、食堂、超市等办公和生活服务设施用房。

二、统筹新型产业用地（M0）布局

围绕“功能复合、产城融合、职住平衡、生态宜居”理念，科学布局新型产业用地（M0）。在中心城市开发边界内研究新型产业用地（M0）布局，考虑空间结构合理分布，新型产业用地（M0）应当安排在交通便捷、配套完善的区域，重点布局在南部新城南区、三江新区、叙州区一曼新城片区等区域，并优先使用存量土地。根据在上述区域的施行情况，逐步推广至其余区县。

按照“产业互动、功能混合、集约节约、提质增效”原则，三江新区管委会、各区政府应根据全市及各自产业发展目标和功能需求，组织制定新型产业用地（M0）专项方案，明确新型产业用地（M0）的建设规模、范围、布局和产业定位等内容，报经市自然资源和规划局、市发展改革委、市科技局、市经济和信息化局审定同意后，按程序纳入国土空间详细规划。

三、加强规划控制管理

新型产业用地（M0）是工业用地的特殊类型，现有控制性详细规划中的M大类用地均可作为新型产业用地（M0）落地，不需调整控制性详细规划确定的规划用地性质，只需按程序完善其他规划指标调整。其他用地性质调整为M0的，可以按照现行控制性详细规划修改程序，报市政府审批之后实施。

新型产业用地（M0）容积率原则上不低于2.0，不高于5.0，有特殊规模要求的，应当组织对城市空间品质、公共服务设施、交通设施和市政设施等承载能力的专项论证。单宗新型产业用地（M0）的绿地率控制在15%—25%之间，建筑高度应符合宜宾市现行城市空间形态控制要求，确因特殊工艺要求需突破的，由市自然资源和规划局按程序组织专题论证。

新型产业用地（M0）项目的建筑方案应在设计方案图中明确标注产业用房和配套用房。产业用房的计容建筑面积不得低于总计容建筑面积的60%，配套用房建筑面积不超过总计容建筑面积的40%，鼓励多个临近地块集中统筹设置配套用房。严禁建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非为新型产业生产服务的配套设施。

新型产业用地（M0）建筑应以行政主管部门明确的立面效果为准，采用现代风格公建化立面。整体统筹每栋建筑立面，不得以层为单位对立面进行改造。产业用房中用于生产制造的，应当符合工业建筑设计规范，研发设计用房参照办公建筑设计规范进行设计。配套宿舍应适当独立集中、合理布局，与产业功能既要联系便捷又要避免互相干扰，可参考公租房标准进行设计。

新型产业用地（M0）的停车位配建指标应按每百平方米0.8—1.2辆配建标准进行配置，鼓励地下空间开发，原则上机动车地下停车位配建比例不得低于80%。

配套用房与产业用房按照“四同步”要求建设，即同步设计、同步报批、同步建设、同步验收，并且其施工、验收、发证不得早于产业用房。

四、强化项目准入管控

新型产业用地（M0）项目的产业类型应当符合《宜宾市中心城区新型产业用地（M0）产业准入目录》要求（见附件），且不属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019年本）》中明确的淘汰类、限制类产业。新型产业用地（M0）项目应当符合以下准入条件：

（一）固定资产投资强度不低于300万元/亩。

（二）单位用地税收不低于20万元/亩。

（三）单位用地营业收入不低于600万元/亩。

（四）研发经费支出不低于主营业务收入的3%，每公顷新型产业用地（M0）引进的国家高新技术企业或国家级、省级“专精特新”（高成长）企业不少于1家，且拥有自主知识产权的企业不少于2家。

三江新区管委会、各区政府可在上述标准的基础上，根据本地区产业发展实际，进一步确定具体的产业准入条件。

对新供应新型产业用地（M0），由三江新区管委会、属地区政府根据新型产业用地（M0）项目准入条件，组织拟定项目履约监管协议，内容包括产业类型、产业标准、准入要求、生产技术、产品品质、建设时序、达产时间、自持要求、运营标准、违约处置方式等。市自然资源和规划局将项目履约监管协议作为新型产业用地（M0）供地方案的要件一并报市政府批准，并纳入土地供应公告附件内容。土地竞得人在竞得土地后，持成交确认书与三江新区管委会、属地区政府签订项目履约监管协议，以银行保函形式缴纳履约保证金（缴纳金额由各区自行确定），再与市自然资源和规划局签订国有建设用地使用权有偿使用合同。

已供工业用地受让人拟将原工业用地调整为新型产业用地（M0）的，应先通过三江新区管委会、属地区政府组织的产业准入审查，与三江新区管委会、属地区政府签订项目履约监管协议，缴纳履约保证金（缴纳金额由各区自行确定），由市自然资源和规划局拟定变更土地使用条件、补缴土地出让价款的方案，连同履约监管协议一并报市政府批准后，按照新型产业用途办理用地手续，签订土地出让合同变更协议。

五、分类实施土地供应

（一）新供应的新型产业用地（M0）

新供应的新型产业用地（M0）应当以公开招拍挂方式处置，鼓励以弹性年期出让、先租后让等方式供应。采取弹性年期出让方式供应的，出让年期一般不超过40年，对鼓励类重大新型产业用地（M0）项目，经市政府批准同意，土地出让年限可按工业用地法定最高出让年限50年确定；采取先租后让方式供应土地的，招拍挂程序在租赁供应时实施，[租赁期](https://www.zhihu.com/search?q=%E7%A7%9F%E8%B5%81%E6%9C%9F&search_source=Entity&hybrid_search_source=Entity&hybrid_search_extra={"sourceType":"article","sourceId":349401975}" \t "/home/user/Documents\\x/_blank)不超过5年，租赁期满通过达产验收的可以办理协议出让手续，转为出让土地，出让年期等于先租后让总年期减去已租赁使用年期。

新供应新型产业用地（M0）的土地出让起始价按不低于以下公式计算：

M0=M1×(1-Y)+B×Y

其中：M0为新型产业用地出让起始价

M1为土地所在地对应级别工业用地基准地价

B为土地所在地对应级别商务金融用地基准地价

Y为配套用房建筑面积占总计容建筑面积的比例

M1、B须参照基准地价修正体系进行容积率、年期等相关系数修正。经修正后的出让起始价不得低于国家规定的工业用地出让最低价标准。

采取先租后让方式供应的，租赁期间租金按照出让土地价格根据年期等系数修正后确定，后续出让期间的出让价款为总出让年期价格减去租赁期间已支付租金的余额。

1. 已供工业用地调整为M0

已供工业用地调整为新型产业用地（M0）的，按照土地剩余年限下新型产业用途的出让价格扣减原土地用途剩余年限价格的差额确定补缴的土地价款，出让年限为原工业用地剩余年限。补缴土地出让价款的计算公式如下：

M0=〔M1×（1-Y）+B×Y〕-G

其中：M0为已供工业用地调整为新型产业用地补缴的土地价款

M1为土地所在地对应级别工业用地基准地价

B为土地所在地对应级别商务金融用地基准地价

Y为配套用房建筑面积占总计容建筑面积的比例

G为原用途剩余年限对应的土地价格

M1、B须参照基准地价修正体系进行容积率、年期等相关系数修正。

（三）新型产业用地（M0）转让补缴土地价款

新型产业用地（M0）的产业用房经同意转让的，按照转让时的剩余年期土地价格，乘以产业用房拟转让建筑面积占产业用房自有总建筑面积的比例，确定应当补缴的土地价款，计算公式为：

M0=〔M1×（1-Y）+B×Y〕×Q

其中：M0为产业用房转让需补缴的土地价款

M1为土地所在地对应级别工业用地基准地价

B为土地所在地对应级别商务金融用地基准地价

Y为配套用房建筑面积占总计容建筑面积的比例

Q为产业用房拟转让建筑面积占产业用房自有总建筑面积的比例

M1、B须参照基准地价修正体系进行容积率、年期等相关系数修正。

六、规范不动产权管理

新供应新型产业用地（M0）和已供工业用地调整为新型产业用地（M0）的项目，在竣工验收满5年，且经三江新区管委会、属地区政府按照产业准入条件实施达产考核通过后，经市自然资源和规划局批准，产业用房可以幢、层等固定界限为基本单元进行分割转让，可分割转让面积不超过项目范围内产业用房总计容建筑面积的50%，最小分割单元建筑面积不低于500平方米，不超过3000平方米；产业用房未经同意不得整体转让，确需整体转让的应当经市政府批准同意。

配套用房应当由土地使用权人全部持有，不得分割转让，当产业用房整体转让时可连同一并整体转让。

新型产业用地（M0）项目在办理不动产登记时，土地用途登记为“工业用地（新型产业用地M0）”，房屋用途登记为产业用房和配套用房，并注明产业用房自持或可分割转让比例，以及配套用房不得分割转让。

七、严格实施履约监管

三江新区管委会、属地区政府作为新型产业用地（M0）项目的监管主体，负责对新型产业用地（M0）项目的开发建设和运营情况进行监管，加强对项目的日常巡查，对违法、违规、违约行为进行处置，并及时将监管和处置情况反馈给市级相关部门。市级有关部门根据各自职能对新型产业用地（M0）项目实施做好指导和监督。

在新型产业用地（M0）项目约定达产时间后3个月内，三江新区管委会、属地区政府根据土地有偿使用合同和项目履约监管协议，组织完成达产验收评估，并将验收考评结果反馈市级相关部门。通过达产验收的，出具项目达产验收意见，属一次性整体供地的可办理不动产权证书，属先租后让方式供地的，租赁期满可办理剩余年限土地出让手续，换发剩余年限不动产权证书；未通过达产验收的，三江新区管委会、属地区政府应当责令开发主体进行限期整改，整改期限最长不超过1年，逾期仍未通过达产验收的，应当按照履约监管协议约定，采取罚没履约保证金、禁止办理不动产权转让手续以及其他约束措施，严格追究违约责任。情节严重的，可依照合同约定，解除土地有偿使用合同，收回[土地使用权](https://www.zhihu.com/search?q=%E5%B7%A5%E4%B8%9A%E7%94%A8%E5%9C%B0%E4%BD%BF%E7%94%A8%E6%9D%83&search_source=Entity&hybrid_search_source=Entity&hybrid_search_extra={"sourceType":"article","sourceId":127774170}" \t "D:/%E7%8E%8B%E9%A2%96/M0%E6%96%B0%E5%9E%8B%E4%BA%A7%E4%B8%9A%E7%94%A8%E5%9C%B0/_blank)，并列入失信“黑名单”，限制其参与新的土地竞买。

新型产业用地（M0）主体应当严格按照土地有偿使用合同相关要求使用土地，不得擅自改变土地用途和规划建设条件，对违反规定的，三江新区管委会、属地区政府应当责令其限期整改，拒不整改或整改后仍不符合要求的，由市自然资源和规划局报请市政府批准后，依法解除土地有偿使用合同，收回土地使用权。如涉及土地闲置的，按照原国土资源部《闲置土地处置办法》有关规定进行处理，因土地使用权人自身原因闲置满两年的依法收回土地使用权。

本意见自印发之日起施行，各县可参照执行。

附件：宜宾市中心城区新型产业用地（M0）产业准入目录

宜宾市人民政府

2022年 月 日

附件

宜宾市中心城区新型产业用地产业准入目录

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 产业名称 | 重点方向 | 重点区域 | 产业说明 |
| 1 | 新一代信息技术及应用 | 人工智能、5G、云计算、区块链、大数据、物联网、VR、互联网服务、软件开发、信息服务业、数字经济等新一代信息技术及应用产业 | 叙州区 | 不包括硬件制造场地 |
| 2 | 节能及新能源 | 动力电池、新能源汽车、充电换电设施、智能电网 | 三江新区 | 重点突出研发、设计、试验、检验、检测功能，不包含生产场地 |
| 太阳能光伏、氢燃料、资源循环利用产业 | 叙州区 |
| 3 | 高端装备 | 智能汽车、轨道交通、机器人、农业机械关键系统与核心零部件，空天飞行器及相关航天设备、通用航空（商用飞机、直升机、无人机）产业 | 三江新区 | 重点突出研发、设计、试验、检验、检测功能，不包含生产场地 |
| 4 | 智能终端 | 信息通信、新型显示、计算及存储、智能硬件、集成电路及关键元器件 | 三江新区翠屏区 | 重点突出研发、设计、试验、检验、检测功能，不包含生产场地 |
| 5 | 新材料 | 先进高分子材料、先进非金属材料、先进合金材料、先进复合材料、石墨烯、增材制造等前沿新材料 | 叙州区 | 重点突出研发、设计、试验、检验、检测功能，不包含生产场地 |
| 6 | 医药健康 | 生物制药、现代中药、医疗器械、医疗设备、医药用品（耗辅材） | 三江新区 | 重点突出研发、设计、试验、检验、检测功能，不包含生产场地 |
| 7 | 文化创意 | 网络视听、数字音乐、超高清视频制作、动漫游戏、网红直播、数字创意、沉浸式演艺、智慧博物馆建设、传统媒体和新兴媒体融合发展、文化艺术品交易平台建设等新兴文化创意产业 | 叙州区翠屏区 | 不含批量生产制造环节 |