从化区新型产业用地准入退出工作指引（试行）

**（稿）**

为加快区域产业转型升级，促进新业态发展，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《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规〔2019〕4号）及《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》（穗工信规字〔2020〕3号）等文件精神，针对我区发展新型产业用地（M0）制定本工作指引。

1. 规划管理

（一）适用范围

选址在工业产业区块内。

（二）空间准入

用地面积控制在所属工业产业区块面积的10%以内。

（三）实施流程

1.区科工商信局会同区发改局、区规划资源分局、区生态环境分局确定新型产业用地（M0）选址方案，包括项目投入产出监管协议约定内容、主体准入和产业准入的相关证明文件，并按照申报要求报送至区政府，由区政府审核同意后报送至市规划和自然资源局。

2.区规划资源分局加强与市规划和自然资源局对接，加快推动审批，涉及调整控制性详细规划的，待市政府批准后6个月内完成新型产业用地（M0）控制性详细规划修正。

二、资格准入认定

（一）主体准入

新型产业用地的准入对象原则上应为单一主体，符合以下条件：

1. 未列入“失信联合惩戒黑名单”。

2.应为制造业企业、信息服务企业、科技服务业企业、生产性服务业企业、村集体改制企业或产业园区平台企业。

制造业企业、信息服务业企业、科技服务业企业、生产性服务业企业应属于《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）中C（制造业）、I（信息传输、软件和信息技术服务业）、M（科学研究技术服务业）行业的企业；

村集体改制企业指农村集体经济组织转制为由集体法人股东或个人股东持股的股份制企业（公司）；

（注：《广州市关于“城中村”改制工作的若干意见》中关

于农村集体资产的处置问题提出“城中村”村委会撤销的同时，

改变原村集体经济组织政企不分的状态，转制成为由集体法人股东或个人股东持股的股份制企业（公司）。”）

3.拟成立新公司取得新型产业用地的使用权的，其母公司（控股方）需符合上述要求。

（二）产业准入

新型产业项目必须符合我区整体产业发展导向、产业发展规划、城乡规划、土地利用总体规划、生态环境功能区规划和其他有关规划及政策,并同时列入我区重点发展的新型产业领域，主要包括：新一代信息技术产业、生物医药与健康产业、高端装备制造、新能源产业、新材料产业、节能环保产业、数字创意产业、现代服务业，以及经区政府认定的其他新型产业项目。

（三）投入产出指标准入

新型产业项目对我区新兴产业“补链、强链”、推动产业集群发展有重要影响力，根据《广州市新型产业用地（M0）准入退出工作指引》，在投资和效益产出达到如下基本要求：

1.新增新型产业用地或存量普通工业用地转为新型产业用地且拆除重建类项目，投资强度应不低于800万元/亩，年度土地产出率应不低于1200 万元/亩；年度地均达产税收不低于80万元/亩；

2.存量普通工业用地转为新型产业用地的局部改造类项目，投资强度应不低于300 万元/亩，年度土地产出率应不低于1200 万元/亩；年度地均达产税收不低于80 万元/亩。

（四）认定流程

1.项目申请

区科工商信局接收项目材料，并进行初步审核。

2.项目评审

区科工商信局组织区发改局、区规划和自然资源分局、区生态环境分局、区税务局、属地单位、3个及以上（单数）的领域专家对项目进行评审。

3.项目碰头研究

根据评审结果和征求意见情况，区科工商信局提请分管经济、规划的相关区领导参加，会同评审小组职能局共同研究项目情况。

4.项目决策

根据碰头会的研究情况，区科工商信局将通过碰头会研究的项目申请提交至区政府（区长办公会议）审定。

1. 供地管理

（一）无偿移交产业用房

新增新型产业用地（M0）在组织出让时，或存量普通工业用地经批准调整为新型产业用地（M0）的，应在土地变更协议中约定用地单位须向区政府或其指定机构无偿移交不低于10%的产业用房，具体比例由区政府确定。

（二）新型产业用地（M0）底价计价公式

P=C×20%×S×（N/50）

其中，P为新型产业用地出让底价，C为出让时点同地段的办公用途市场评估楼面地价，S为该地块的总计容建筑面积（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。

（三）存量工业用地转新型产业用地（M0）

存量工业用地经批准调整为转为新型产业用地（M0），涉及补缴地价的，由用地单位根据《建设工程规划许可证》批复的建筑面积向区规划和自然资源分局申请补缴土地出让金手续、签订土地供应合同变更协议。

四、分割转让

新型产业用地（M0）的配套行政办公及生活服务设施不可分割转让，产业用房可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记、转让，申请分割的项目须以土地供应合同所对应的用地作为申请单元，涉及指标的考核、评价均以土地供应合同作为依据，且同时满足以下三个条件：

（一）分割转让的建筑面积不超过项目分割转让时已确权登记产业用房建筑面积的50%，最小分割面积不小于500平方米。

（二）分割转让对象应符合本指引规定的主体准入和产业准入要求。

（三）分割转让对象的受让面积土地产出率或税收强度，应满足投入产出监管协议约定的土地产出率或地均达产税收折合产业用房单位建筑面积强度的要求。未达强度要求的企业可先租赁产业用房，待满足条件后再行分割转让。

五、项目监管

1.区政府是产业监管的责任主体，由区科工商信局会同区规划资源分局拟订《新型产业用地建设项目履约监管协议》，区科工商信局与用地单位签订协议后10个工作日内报送市工业和信息化局、市规划和自然资源局。

2.区科工商信局会同区发改局、区规划和自然资源分局等相关部门，在开竣工阶段、约定达产时间1年内、达产评估考核后每隔3至5年、出让年期届满前1年等阶段，对投入产出监管协议约定事项的履行情况进行评估考核。

3.对《新型产业用地建设项目履约监管协议》履约核查、处理情况应在核查、作出处理决定后10个工作日内报市工业和信息化局、市规划和自然资源局。

六、项目退出

参照《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》（穗工信规字〔2020〕3号）“退出机制”相关规定执行，并由区科工商信局上报区政府审定。具体退出机制如下：

（一）工业企业因自身原因终止项目建设的，可向出让人提出退还土地的申请，按照《广州市提高工业用地利用效率实施办法》相关规定执行。

（二）在开竣工阶段，按照投入产出监管协议中约定进行评估，未达到要求的，按照约定收取相应的违约金，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，收回工业用地使用权。

（三）在达产及以后阶段，投入产出监管协议约定事项的履行情况考核评估未达标的，按照投入产出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。整改期及整改逾期仍未达投入产出监管协议相关要求的，区科工商信局根据《新型产业用地建设项目履约监管协议》的约定，暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见。

（四）在达产及以后阶段连续两个考核期未达到《新型产业用地建设项目履约监管协议》约定事项要求的，可选取以下一种或多种方式处理，并在投入产出监管协议中予以明确：

1.新型产业用地（M0）土地供应对象不得享受广州市工业和信息化领域的竞争性财政奖励或补助。

2.按照投入产出监管协议约定的税收要求，新型产业用地（M0）土地供应对象补缴税收实际缴纳值与约定税收值之间的差额，应以缴纳违约金的方式缴纳。

3.暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见。

4.将新型产业用地（M0）土地供应对象的违约行为列入信用信息档案，通过信用广州网统一向社会公布，市、区政府及相关部门在招商引资、竞争性政府资金扶持等方面予以参考。

5.收回建设用地使用权。

6.区政府制定的其他违约处置方式。

七、其他

1.本指引执行《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办〔2019〕4号）及《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》（穗工信规字〔2020〕3号）等有关文件。

2.本指引试行两年，试行期间区科工商信局会同区规划资源分局等相关部门，根据实施情况或上级政策，对本指引进行适时修订和完善。