

# 武汉东湖新技术开发区管理委员会文件

武新规〔2023〕1号

## 武汉东湖新技术开发区管理委员会关于印发 东湖高新区新型工业用地（M0）项目 管理实施细则（试行）的通知

各相关单位：

《东湖高新区新型工业用地（M0）项目管理实施细则（试行）》已经东湖高新区常务会审议通过，现予以印发，请认真组织实施。

武汉东湖新技术开发区管理委员会

2023年1月19日



# 东湖高新区新型工业用地（M0）项目 管理实施细则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 根据《市人民政府办公厅关于支持开发区新型工业用地（M0）发展的意见》（武政规〔2020〕19号）和《市自然资源和规划局、市发展和改革委员会、市经济和信息化局、市科学技术局、市商务局、市城乡建设局、市生态环境局关于印发关于开发区新型工业用地（M0）项目管理实施细则（试行）的通知》（武自然资规发〔2021〕24号），为进一步推进高新产业和创新型机构集聚，支持中小微企业发展和产业集群壮大，提高产业用地利用效率，结合东湖高新区实际，制定本细则。

**第二条** 本细则以东湖高新区产业发展导向为基础，坚持“优地优用、严进严出”的基本原则，在“建、招、管、售、租”等方面，建立本区新型工业用地项目管理机制，实现产业用地差别化管理，推动创新型产业健康可持续发展。

**第三条** 新型工业用地（M0）是指主要用于融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等新型产业功能及其配套设施的用地。

新型工业用地（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、测试、小试、中试、勘察、检验检测等功能用房。配套用房是指为满足职住平衡、

新型工业配套等需求修建的食堂、超市、配套公寓及员工倒班房等服务功能用房。

东湖高新区鼓励新型工业用地（M0）按照本规定建设公共标准厂房，促进中小微企业集聚发展。标准厂房的奖励由工业主管部门另行制定。

**第四条** 新型工业用地（M0）是在《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）规定的“工业用地（M1、M2、M3）”类下，增设“新型工业用地（M0）”。土地用途为工业用地，备注为新型工业用地。

**第五条** 本细则适用于在东湖高新区内开发建设新型工业用地（M0）项目。已纳入东湖高新区关于进一步规范可分割销售工业项目管理的实施细则中台账管理的可分割销售类工业项目按原规定执行。

**第六条** 新型工业用地（M0）分为政府储备地供应 M0 和存量工业用地调整 M0 两种类型。非工业用地申请按照 M0 进行开发的，应收储后按储备地办理。

## 第二章 准入认定管理

**第七条** 申请新型工业用地（M0）的企业原则上应不涉及违法建设或列入失信联合惩戒黑名单。

**第八条** 新型工业申请报告的内容包括但不限于基本情况、产业业态、项目选址、建设内容（产业用房及配套用房功能、面积、分割转让比例、公共标准厂房等）、申报主体资格、项目效益（预期固定资产投资强度、土地产出强度、亩均达产税收等）、

建设周期等。存量用地申请按照 M0 进行开发建设的，其申请报告中还应包括前期招商协议履行情况。

**第九条** 新型工业用地（M0）项目产业准入应满足以下条件：

（一）属于国家相关部委关于高新技术企业认定规定中的国家重点支持的高新技术领域。

（二）符合武自然资规发〔2021〕24号文中规定的产业准入要求。

（三）满足东湖高新区现代产业体系要求。

（四）固定资产投资强度、土地产出强度、亩均达产税收等不低于《东湖高新区产业项目准入标准（试行）》要求。

（五）属于园区细分领域及产业准入类型。

**第十条** 新型工业用地（M0）的准入主体原则上应为工商注册、统计及税务关系在东湖高新区的企业法人单位，并优先满足符合以下条件之一的企业：

（一）属于有效期内的经东湖高新区认定的上市企业、“金种子”企业、“银种子”企业，有效期内的工业国家级专精特新“小巨人”企业、制造业单项冠军企业、规模以上企业。

（二）各类产业园区平台企业，并须满足以下条件之一：具有3年以上运营产业园区经验（建筑面积不少于5万平方米）；被评定为国家级、省级中小企业公共服务示范平台运营企业；被评定为国家级、省级小型微型企业创业创新示范基地运营企业。

（三）东湖高新区全资国有企业或其全资子公司。

**第十一条** 新型工业用地（M0）的项目选址和空间布局应遵循以下原则：

（一）新供应新型工业用地（M0）项目规模原则上应不低于50亩。

（二）新型工业用地（M0）项目宜布局于产业集聚、交通便捷、配套完善的区域，其中，集中布局的项目原则上应选址于城市重要的发展廊道及重要功能区内。

（三）光谷城市主中心、鲁巷城市副中心、未来科技城城市副中心和各组团中心内原则上不布局新型工业用地（M0）项目，特殊项目可报东湖高新区规委会“一事一议”。

（四）鼓励利用低效和因政府原因导致的闲置的存量土地开展新型工业用地（M0）项目建设。

**第十二条** 新型工业用地（M0）项目准入认定按照以下程序办理：

园区负责受理新型工业用地（M0）项目准入申请，向发改局、金融局、投促局、科创局、企服局征求产业准入、主体准入意见，向规划局、环境水务局征求选址准入意见后，提出准入初审意见，报东湖高新区投促会、常务会审议通过后，出具准入审查意见书。

### 第三章 用地规划管理

**第十三条** 规划工业用地（M1、M2、M3）转新型工业用地（M0），按照《市人民政府关于印发武汉市控制性详细规划管理暂行规定的通知》（武政规〔2021〕11号）（以下简称《规定》）

中控规维护程序办理，其中涉及市级审查事项由东湖高新区管委会办理，并报市自然资源和规划局“一张图”备案；其他用地转新型工业用地（M0），按照《规定》中的控规修改程序办理。

**第十四条** 政府储备地按照新型工业用地（M0）进行供应的，应完成控制性详细规划变更后，明确规划设计条件；存量工业用地调整为新型工业用地（M0）的，还应履行规划设计条件调整程序。

**第十五条** 园区负责办理新型工业用地（M0）项目的规划许可手续。其中，规划（建筑）方案应报东湖高新区国土规划例会审议。

**第十六条** 新型工业用地（M0）总规模原则上不得超过东湖高新区控制性详细规划确定的工业用地总规模的10%。规划局对全区新型工业用地（M0）规模进行统筹管理。

**第十七条** 新型工业用地（M0）容积率按照东湖高新区建设强度管理相关规定中研发类工业用地执行，原则上不低于2.0。

**第十八条** 新型工业用地（M0）项目的产业用房的计容建筑面积占总计容建筑面积不小于70%，配套用房的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的30%。其中，配套公寓及员工倒班房建筑面积不大于总计容建筑面积的15%。

**第十九条** 鼓励新型工业用地（M0）项目内的配套设施按照适应性原则相对集中布局，配套公寓及员工倒班房按照公租房设计标准执行。鼓励新型工业用地（M0）项目与规划设计同步开展定制化招商工作，产业用房中主要用于生产制造的用房，应参

照工业建筑设计规范；主要用于研发设计的用房，应参照办公建筑设计规范。

#### 第四章 土地供应管理

**第二十条** 新供应新型工业用地（M0）可以采用招标采购挂牌方式公开出让，也可采用长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式公开供地。以长期租赁方式使用土地的，租赁期限不得超过20年。实行先租后让、租让结合的，招标采购挂牌程序可在租赁供应时实施，在承租方达到合同约定条件后需办理出让时，可采取协议方式出让。以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过20年，可以续签租赁合同。租赁期间，未经规划局同意，租赁土地使用权不得转让、出租和抵押。出让年限可弹性设定为20—50年。若企业在土地出让期内提出提前终止土地出让合同，由土储中心对用地优先进行收储。

**第二十一条** 存量工业用地调整为新型工业用地（M0），原土地使用权人与规划局签订土地出让合同变更协议，出让年限可弹性设定为20—50年。

**第二十二条** 出让（租赁）价格按以下公式核算：

1. 新供应新型工业用地（M0）的土地出让（租赁）起始价格按以下公式计算：

$$P = N \times [M/50 + 15\% \times (C \times S/40) \times (1+Q)]$$

其中：P为新型工业用地（M0）出让（租赁）土地价格，N为新型工业用地（M0）土地出让（租赁）年限，M为同地段的工业用地50年期市场评估价格，C为同地段的办公用地40年期

市场评估楼面地价，S为该地块的总计容建筑面积，Q为分割转让比例。

2. 存量地调整为新型工业用地（M0）的，项目开发主体须按新型工业用地（M0）的土地出让价格与原用地土地价格的差额补缴土地出让金，如差额出现负值，政府不予退返土地出让金。

3. 新供应新型工业用地（M0）的土地出让起始价不得低于同地段工业用地基准地价。

**第二十三条** 新型工业用地（M0）供地事项，由规划局牵头，将项目申请表、申请报告、项目准入审查意见书、供地方案等材料一并报东湖高新区国土规划例会审议。

**第二十四条** 新供应新型工业用地（M0），由园区与竞得人签订《履约协议书》后，规划局与竞得人签订土地出让合同。存量用地调整为新型工业用地（M0）的，用地维护方案及变更协议经东湖高新区国土规划例会审议通过后，由园区与产权主体签订《履约协议书》，规划局与产权主体签订土地出让合同变更协议，企业及时缴清土地出让金。

**第二十五条** 新供应新型工业用地（M0）项目的公开出让文件中，应明确可分割转让的比例，最高不超过50%。

**第二十六条** 推行实施新型工业用地（M0）“标准地”供应。

## 第五章 转让及租赁管理

**第二十七条** 竣工验收后的新型工业用地（M0）允许分割转让，受让对象原则上需为工商注册、统计及税务关系在东湖高新区的企业法人单位，且未列入失信联合惩戒黑名单；符合东湖高



新区新型工业用地（M0）项目产业准入条件；优先满足属于有效期内的经东湖高新区认定的上市企业、“金种子”企业、“银种子”企业及有效期的工业国家级专精特新“小巨人”企业、制造业单项冠军企业、规模以上企业等优质企业的产权需求。

**第二十八条** 鼓励村集体作为分割转让对象，创新村级发展模式，实行整租、整售的方式，由实施主体统一园区运营管理。

**第二十九条** 新型工业用地（M0）项目分割转让由园区牵头，按照以下程序办理：

1. 由受让主体与开发主体协商一致并填写出让主体分割转让申请表（见附件2）和受让企业项目入驻申请表（见附件3）后，向园区提出申请；

2. 园区征求发改局、金融局、投促局、科创局、企服局、环境水务局、规划局等相关部门意见后，经初审同意，报东湖高新区国土规划例会审议；

3. 管委会审核同意的，由规划局办理后续手续。

**第三十条** 经东湖高新区管委会同意的分割转让项目，分割转让比例不超过产业用房总计容建筑面积的50%，配套用房可以分割转让，但应与产业用房相挂钩，受让人购买配套用房占配套用房总建筑面积的比例原则上不得超过其持有产业用房占产业用房总建筑面积的比例。

**第三十一条** 新型工业用地（M0）产业用房可按幢、层、套（间）等固定界限为基本单元分割登记。产业用房可按基本单元分割，每个基本单元的建筑面积不得少于500平方米。

**第三十二条** 规划局在不动产产权登记办理时，依据经认定的出让转让主体申请表和受让企业项目入驻申请表以及管委会审核意见进行办理，在权证附记一栏处注明“工业用地（新型工业用地 M0），未经管委会同意不得转让”字样，并记录在簿册中。

**第三十三条** 受让主体应作出不改变产业空间具体用途、受让一年内投入使用、不自行二次转让、国有企业优先受让等内容的书面承诺。受让主体购入新型工业用地（M0）项目用房后，进行二次交易的对象必须满足并通过第二十七、二十八、二十九、三十条的资格审核。二次转让中，配套用房分割转让比例同样应与产业用房相挂钩。

**第三十四条** 新型工业用地（M0）项目产业用房用于租赁的，双方填写承租入驻申请表及出租登记表（见附件 4 和附件 5），承租主体需为工商注册、统计及税务关系在东湖高新区的企业法人单位，且未列入失信联合惩戒黑名单；符合东湖高新区新型工业用地（M0）项目产业准入条件。

**第三十五条** 新型工业用地（M0）项目开发主体与承租主体签订的租赁合同中，应明确严禁擅自转租、改变产业空间原有使用功能、违法加建改建等行为，及其因违反租赁合同而应承担的被整改、清退、赔偿等相应的违约责任。承租主体的入驻申请表及租赁合同须报所在园区备案。

## **第六章 监督管理**

**第三十六条** 新型工业用地（M0）项目开发主体应组建专职化、专业化的运营团队，提升园区项目招商、企业培育、投融资

等专业服务能力。由园区建立运营管理制度，加强对入驻企业的日常管理服务，建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理新型工业用地（M0）项目的投入产出效益、知识产权、综合能耗等情况。严格监督入驻企业对产业用房的使用，严禁入驻企业擅自转租、转售、改变产业用房原有使用功能、违法加建改建等行为，对违反上述规定的入驻企业，新型工业用地（M0）项目开发主体有权对其提示通报、责令整改，对仍不达标者应与其协商解除租售合同。

**第三十七条** 科创局和企服局负责建立新型工业用地（M0）履约监管及违约处置机制，每年对项目实施情况进行履约核查，提出处置建议。

**第三十八条** 建立新型工业用地（M0）项目季度核查及年度评估机制。由科创局和企服局按季度组织对新型工业用地（M0）项目运营及发展情况进行动态核查；并会同相关部门组织对新型工业用地（M0）项目进行年度评估。

**第三十九条** 各部门要进一步加强监管管理，防止变相的房地产开发或改变用途。

## 第七章 附则

**第四十条** 本细则自印发之日起30日后施行，有效期三年。

**第四十一条** 本细则最终解释权归武汉东湖新技术开发区管理委员会所有。

附件 1

## 东湖高新区新型工业用地（M0）项目 申请表（样表）

申请单位：

填报日期： 年 月 日

企业名称（盖章）		地址	
注册地址		注册时间	
注册资本		统一社会信用代码 或组织机构代码	
年产值（万元）		年税收（万元）	
土地证号		房产证号	
不动产权证号		用地性质	
总占地面积（公顷）		总建筑面积（平方 米）	
拟调整用地规模		拟建项目 产业类型及业态	
拟建项目规模 （平方米）		其	产业用房规模
		中	配套用房规模
项目投资 情况预期	总投资（万元）		
	固定资产投资强度（万元/亩）		
	亩均税收（万元/亩）		

	其它 指 标				
法人代表		联系 方式		身份证号	
联系人		联系 方式		身份证号	
项目基本情况  (现状使用情况、拟 建设项目设想、拟分 割转让比例等)					
单位 (盖章):  年 月 日					

<p>申请承诺</p>	<p>本公司承诺，我公司所递交的所有申报资料是真实有效的，如存在利用虚假资料瞒报、虚报等手段，由此产生的法律责任及其他所有后果，我公司将全部承担。</p> <p>法定代表人（签章）： 企业名称（盖章）： 年 月 日</p>
-------------	---

附件 2

## 东湖高新区新型工业用地（M0）出让主体分割 转让申请表（样表）

申请单位：

填报日期： 年 月 日

出让主体名称				地址		
法人代表		联系方式			身份证号	
联系人		联系方式			身份证号	
不动产权证号				用地面积		
总建筑面积 (平方米)	其 中	产业用房		现有分割 转让情况		
		配套用房				
申请分割 转让比例	其 中	产业用房		出让形式		
		配套用房				
拟转让房屋 建筑面积 (平方米)	其 中	房		面积		
履约监管协议 执行情况						
申请分割 转让事由						
园区 初审意见	单位（盖章）：  年 月 日					

附件 3

## 东湖高新区新型工业用地（M0）受让企业项目 入驻申请表（样表）

受让企业名称			地址		
法人代表		联系方式		身份证号	
联系人		联系方式		身份证号	
年产值 (万元)		年税收 (万元)		总占地面积 (公顷)	
总建筑面积 (平方米)		其 中	产业用 房	受让形式	
			配套用 房		
转让企业名称			法人代表		
不动产权证号			面积		
企业概况，项目主要产品、产量、总投资规模等（可另附件）					





受让企业申请	<p>我公司同意承继《****新型工业用地（M0）项目履约协议书》中的相关权利与义务。本公司承诺，我公司所递交的所有申报资料是真实有效的，如存在利用虚假资料瞒报、虚报等手段，由此产生的法律责任及其他所有后果，我公司将全部承担。</p> <p>法定代表人（签章）： 企业名称（盖章）： 年 月 日</p>
--------	---

附件 4

## 东湖高新区新型工业用地（M0）承租企业项目 入驻申请表（样表）

承租企业名称 (盖章)		出租企业名称	
法定代表人		联系方式	身份证号
联系人		联系方式	身份证号
目前税务关系 (所在地)		目前工商关系 (所在地)	
上年度主营业务收入 (万元)		上年度税收 (万元)	
职工人数		注册资本 (万元)	
租赁地址			
租赁建筑面积 (平方米)		其	产业用房
		中	配套用房
企业概况，项目主要产品、产量、总投资规模等（可另附件）			

预计年工业产值、税收、利润等方面分析、产品工艺流程、年用电、用煤、用油量分析、年新增污染物排放总量等

主要设备估算表（万元）

序号	设备名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	产地

出租企业意见	单位（盖章）：  年    月    日
--------	----------------------------

承租企业申请	<p>我公司同意承继《****新型工业用地（M0）项目履约协议书》中的相关权利与义务。本公司承诺，我公司所递交的所有申报资料是真实有效的，如存在利用虚假资料瞒报、虚报等手段，由此产生的法律责任及其他所有后果，我公司将全部承担。</p> <p>法定代表人（签章）： 企业名称（盖章）： 年 月 日</p>
--------	---

## 附件 5

## 东湖高新区新型工业用地（M0）出租登记 情况表（样表）

出租企业				承租企业			
企业名称 (盖章)				地址			
法人代表		联系方式		身份证号			
联系人		联系方式		身份证号			
年产值（万元）		年税收（万元）		总占地面积 (公顷)			
总建筑面积 (平方米)		已出租面积 (平方米)		拟出租面积 (平方米)			
其中	产业用房	其中	产业用房	其中	产业用房	其中	产业用房
	配套用房		配套用房		配套用房		配套用房
土地证号				房产编号			
不动产权证号				其它验收材料			
目前已入租企业基本情况							

编号	已入租企业名称	企业法人	联系方式	出租面积

拟出租用房的结构、布局、楼层、高度、配电房、安全等情况及要求说明（可另附）：

附件 6

## 企业办理新型工业用地（M0）项目流程示意图

