

武汉市人民政府文件

武政规〔2023〕3号

市人民政府关于支持新型工业用地 (M0)发展的意见

各区人民政府,市人民政府各部门:

为强化要素保障和资源集约节约利用,深化产业用地市场化配置改革,加快推进高新高端产业和创新型企业、科创机构集聚发展,提高产业用地土地利用效率,经研究,现就支持全市新型工业用地(M0)发展提出以下意见。

一、明确内涵

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行政办公及生活服务设施用房。

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)”类别下,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。

二、适用范围

本意见适用于全市行政管理范围。各区人民政府(含开发区、长江新区、风景区管委会,下同)是新型工业用地(M0)工作的责任主体,负责落实本辖区内新型工业用地(M0)管理工作,并制订具体实施方案。

三、规划管理

(一)新型工业用地(M0)分为新供应和已供地调整两种类型。各区人民政府组织编制新型工业用地(M0)空间布局方案,新供应新型工业用地(M0)原则上应当符合空间布局方案。

(二)规划工业用地(M1、M2、M3)可完全兼容新型工业用地(M0),并直接应用于规划管理。经各区认定符合新型工业用地(M0)产业发展要求的项目,自然资源规划部门可按照兼容方式办理规划手续,各区凭履约监管协议在规划管理“一张图”中予以备案;其他用地转为新型工业用地(M0),按照《武汉市控制性详细规划管理规定》(武政规〔2021〕11号)中的控制性详细规划修改程序

办理规划手续。

(三)新型工业用地(M0)总规模原则上不得超过所在区控制性详细规划确定的工业用地总规模的10%,容积率原则上不低于2.0,并满足城市空间品质、公共服务、市政配套、机场净空控制等要求。各区应当根据产业发展需求和规划方案,合理确定容积率、建筑密度、建筑高度等规划控制指标。

(四)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,满足职住平衡需求的员工宿舍、倒班房等配套用房建筑面积不大于总计容建筑面积的15%。

(五)鼓励产业用地内的配套设施按照适应性原则相对集中布局。新型工业用地(M0)产业用房可根据实际用途,参照办公、工业建筑设计规范及停车位配建比标准执行。

四、供地管理

(一)新供应新型工业用地(M0),可以采用招标拍卖挂牌方式公开出让,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,招标拍卖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,未经自然资源规划部门同意,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 年—50 年。

(二) 已供地调整为新型工业用地(M0),原土地使用权人与自然资源规划部门签订出让合同或者签订土地出让合同变更协议,出让年限可弹性设定为 20 年—50 年。

(三) 出让(租赁)价格按照以下公式核算:

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. 已供地调整为新型工业用地(M0),项目开发主体应当按照新型工业用地(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。

五、分割转让

竣工后的新型工业用地(M0)产业用房经各区人民政府审查同意后可以分割转让。产业用房的受让人应当是独立法人单位,且符合各区的新型工业用地(M0)产业类型、投资和产出指标等准入条件。

新型工业用地(M0)产业用房分割转让比例不超过产业用房总计容建筑面积的 50%,可按幢、层、套(间)等固定界限为基本单

元分割登记,产业用房分割转让建筑面积不得低于 500 平方米。配套用房可以分割转让,但应当与产业用房相挂钩,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。

六、履约管理

市发改、经信、科技、商务、自然资源规划、城建、生态环境等部门应当加强对各区新型工业用地(M0)实施方案的指导,根据需要可进一步明确本部门涉及新型工业用地(M0)的细化措施。

各区人民政府应当组织拟定新型工业用地(M0)产业项目履约监管协议,内容包括产业准入条件、产业内容、建设时序、自持比例、投资强度、年产出比、税收贡献、节能环保、分割转让要求以及相应的违约处置措施等相关条款,与项目开发主体签订《新型工业用地(M0)项目履约协议书》。公开出让文件中也应当明确新型工业用地(M0)相关内容。

本意见有效期为 2 年,自公布之日起施行。本《意见》施行前已供地的新型工业用地(M0)项目,仍按《市人民政府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)执行。

武汉市人民政府

2023 年 1 月 20 日

抄送：市纪委监委机关，市委办公厅，武汉警备区，各人民团体，各民主党派。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院、检察院。
各新闻单位，各部属驻汉企业、事业单位。

武汉市人民政府办公厅

2023年1月29日印发
