东莞市新型产业用地（M0）管理办法（2026年修订）（征求意见稿）

第一章　总则

第一条　为进一步聚焦“科技创新+先进制造”，更好地规范和优化新型产业用地管理，打造一批业态丰富、形态灵活、成本适中、配套完善的创新型产业综合体，以高品质产业空间吸引新产业、培育新动能，根据《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让有关事项的通知》（粤自然资规字〔2026〕2号）等文件精神，结合东莞实际，制定本办法。

第二条　本办法所称新型产业用地（M0），是指融合研发、创意、设计、中试、生产等新型产业功能以及相关配套服务的用地。

本办法所称新型产业用地（M0）项目用房，包括产业用房和配套用房。产业用房包括可用于生产制造、中试、研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测等用房；配套用房包括为新型产业服务的办公、会议、展览、宿舍、食堂、文体设施、小型商业等用房。

第三条 按照《东莞市城市规划管理技术规定》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”

中类。在办理供地手续和不动产登记时，土地用途表述为“工业用地（M0）”。

按土地来源分类，新型产业用地（M0）项目可分为新增用地M0项目、“工改M0”项目和已出让土地转M0项目。

按产业用房分割情况，新型产业用地（M0）项目可分为可分割M0项目和不可分割M0项目。新型产业用地（M0）项目的配套用房一律不得分割。

第二章　资格准入认定和经济效益

第四条　新增用地M0项目实行年度规模管控，全市每年认定的新增用地M0项目用地规模原则上不超过300亩（不含松山湖、滨海湾、水乡管委会M0项目）。因引进重特大项目确需突破年度用地规模总量的，由属地镇街（园区）提出申请，报市政府审定。

重点支持符合我市产业发展方向的行业龙头企业，市属、镇属国有独资或控股企业开发建设新增用地M0项目，支持高成长性企业通过“联合竞买”方式开发建设新增用地M0项目。

第五条　鼓励产业园区开发运营经验丰富的企业开发建设“工改M0”项目。

允许集体经济组织利用存量土地开发建设M0项目，限定

为不可分割 M0 项目，支持集体经济组织联合产业园区开发运营经验丰富的企业共同开发建设和运营管理。

第六条 对已取得合法工业用地使用权，但因城市规划等原因确不适宜用于传统工业用途的历史已供应工业用地，支持土地使用权人申请调整为新型产业用地（M0），限定为不可分割 M0 项目，且原则上不得配套建设宿舍用房。

第七条 实行开发主体准入认定和项目经济效益审查。企业通过开发主体准入认定，且拟开发项目通过经济效益审查后，再进行新型产业用地（M0）项目开发。新型产业用地（M0）项目经济效益审查标准按东莞市招商引资项目管理有关规定执行。

第八条 新型产业用地（M0）项目的布局应符合国土空间规划等规划要求，遵循以下原则:

（一）新型产业用地（M0）项目优先布局于不适宜大规模发展制造业的区域，包括但不限于工业保护线外围区域、污染防治重点区域、货运车辆限行区域等，可鼓励集中布局于产业社区内。

（二）工业保护线内限制布局新型产业用地（M0）项目，各镇街（园区）工业保护线内新型产业用地（M0）项目总量不超过辖区工业保护线总规模的 5%，且应对规模总量、开发时序、用地布局进行管控。

（三）市级核心区内原则上不布局新型产业用地（M0）项目，市级核心区包括市行政文化中心区、东莞国际商务区、枢纽型轨道交通站点500米范围内区域。松山湖管委会、滨海湾新区管委会可结合实际自行划定辖区内的核心区。市级核心区内确需布局新型产业用地（M0）项目的，需提交分管招商引资、自然资源的市领导召开市制造业高质量发展工作领导小组会议研究同意。

第九条 新型产业用地（M0）项目实行分类分级审批。由意向用地单位向属地镇街（园区）提出申请，经初审后报市招商引资工作专责小组统一受理。其中：所有新增用地M0项目和用地面积超过75亩的项目，由市投资促进部门牵头会同市、功能区自然资源部门提出审查意见，提请分管招商引资、自然资源的市领导召开市制造业高质量发展工作领导小组会议研究，对开发主体、选址、建设工程概念方案、贡献比例、可分割比例、项目履约监管协议等实行一次性过会研究，研究同意的，由市投资促进部门按程序出具批复意见，由市、功能区自然资源部门按程序办理用地规划业务；其他项目的开发主体准入认定由市投资促进部门负责受理，用地规划业务由市、功能区自然资源部门负责受理。

第三章 规划建筑管理

第十条 除位于特殊区域内或安全、消防另有特殊规定的项目外，新型产业用地（M0）项目的规划技术参数应与一类工业用地（M1）项目和商业金融业用地（C2）项目形成级差。其中:

（一）容积率原则上不低于3.0、不超过5.0。在满足城市空间品质、公共服务设施、交通设施和市政设施承载能力的情况下，可适当提高容积率上限至6.0。

（二）配套用房计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的30%，其中，宿舍用房计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的15%。

第十一条 新型产业用地（M0）项目各类用房设计应符合以下基本要求:

（一)产业用房单栋建筑的建筑面积不得少于3000平方米。

（二）生产制造用房，应符合工业建筑设计规范；研发设计用房，可参照办公建筑设计规范进行设计，且以中高层、高层建筑为主，严控高低配建筑布局。

（三）宿舍用房可参照东莞市公共租赁住房建筑标准进行设计。

第十二条 支持在新型产业用地（M0）上配置一定比例的一类工业用地（M1）、商业金融业用地（C2）和公共服务设施用地等，统一进行规划、功能适当混合。非产业用房（含M0配

套用房、C2）的计容建筑面积不得超过项目（仅含M0、C2）总计容建筑面积的30%。

第四章　用地管理

第十三条　新增用地采取招标、拍卖、挂牌方式公开出让。“工改M0”项目按照低效用地再开发相关规定履行审批手续。集体经济组织利用存量土地开发建设M0项目按照市相关规定执行。已出让土地转M0项目按照《东莞市建设用地规划条件管理规定》办理土地使用条件变更手续。

第十四条　属地镇街（园区）原则上自通过开发主体准入认定和经济效益审查之日起10个工作日内与开发主体签订项目履约监管协议。土地出让成交后，开发主体须与市、功能区自然资源部门签订土地出让合同。

第十五条　新增用地M0项目中，可分割M0项目的土地出让最高年限为40年，不可分割M0项目的土地出让最高年限为50年。“工改M0”项目的土地出让最高年限为50年。已出让土地转M0项目的土地出让年限可按照原建设用地剩余出让年限确定，也可申请延长土地出让年限至最高不超过40年。鼓励采取“弹性年期”“先租后让”等多种方式进行出让。

第十六条　新型产业用地（M0）项目的土地出让底价应根据区位、用地面积、容积率、可分割比例、建筑功能配比、实

际出让年限等因素确定。“工改 M0”项目的土地地价按照低效用地再开发相关规定执行。已出让土地转 M0 项目的土地地价按照《东莞市建设用地规划条件管理规定》评估后补缴土地出让金。

第十七条 不可分割 M0 项目在达产验收后，因拟上市企业作为上市主体或上市企业总部注册地使用的，允许转为可分割 M0 项目。不可分割 M0 项目转可分割，由开发主体向属地镇街（园区）提出申请，经初审后报市制造业高质量发展工作领导小组研究。研究同意的，按照本办法补缴土地出让金，剩余出让年限不变，应补缴的土地出让金为剩余年期下可分割 M0 项目价格扣减原不可分割 M0 项目价格的差额。分割转让给单个企业的计容建筑面积不得少于 5000 平方米。属于新增用地 M0 项目的不可分割 M0 项目转可分割，不受当年度用地规模总量限制。

第五章 土地、用房贡献

第十八条 新型产业用地（M0）项目须向政府无偿贡献一定比例的土地和产业用房。贡献比例在土地出让合同中约定，设计要求、建设标准、建设工期、移交时间等在项目履约监管协议中明确。贡献原则如下:

（一）新增用地 M0 项目实行“一地一策”，鼓励贡献集中、连片、成规模的产业用房，贡献比例由属地镇街（园区）根据市制造业高质量发展工作领导小组要求，纳入地块出让方案。

（二）“工改 M0”项目由属地镇街（园区）与开发主体自行约定贡献比例。

（三）已出让土地转 M0 项目需无偿贡献一定比例的土地，包括道路、市政等公益性用地和经营性储备用地。调整后容积率 4.0（含）以下的，贡献总用地面积 20%的土地；容积率 4.0 以上的，每提高 0.1 容积率须额外贡献总用地面积 1%的土地。贡献的经营性储备用地面积小于 5000 平方米的，可申请以货币折抵，按照新型产业用地（M0）项目土地出让底价的 2 倍缴纳相应部分土地地价。

第十九条 新增用地 M0 项目属市储备土地的，贡献用房按市、镇 8:2 比例进行分配；属镇街（园区）储备土地的，贡献用房按市、镇 2:8 比例进行分配。“工改 M0”项目贡献的土地和产业用房、已出让土地转 M0 项目贡献的经营性储备用地的权益均按市、镇 5:5 比例进行分配。支持市、镇街（园区）、开发主体之间采取权益置换、货币折抵、委托管理、共同招商等多种形式集中统筹使用贡献的土地和产业用房。贡献的产业用房面积较小、难以统筹招商的，由镇街（园区）统一持有，市、镇按既定分配比例以货币折抵方式进行置换。

第二十条 市政府持有的贡献土地，由市土地储备部门负责管理；市政府持有的贡献用房，由市制造业高质量发展工作领导小组指定市直行政事业单位作为接收主体，可委托市属国有企业代为管理运营；如符合投融资需要的，由国有企业作为接收、管理和运营主体。镇街（园区）持有的贡献土地和用房，由属地镇街（园区）指定相关单位或国有企业作为接收、管理和运营主体。

政府持有的产业用房原则上用于出租，确有必要出售的，根据持有单位性质报市制造业高质量发展工作领导小组研究或属地镇街（园区）政府审定同意，出售给拟上市企业、“专精特新”企业、高成长性企业等优质企业。

第六章 分割转让管理

第二十一条 新型产业用地（M0）项目的分割转让比例要求如下:

（一）新增用地 M0 项目原则上以自持为主。确需分割转让的，可限价（成本+微利）分割转让给拟上市企业、“专精特新”企业等优质企业的总部使用，分割转让比例由市制造业高质量发展工作领导小组研究确定。

（二）“工改 M0”项目可分割转让的计容建筑面积不得超过

项目总计容建筑面积的49%。

（三）集体经济组织开发建设M0项目、已出让土地转M0项目不得分割转让。

（四）占地面积小于50亩的新型产业用地（M0）项目不得分割转让。同一开发主体将多宗相邻新型产业用地（M0）作为一个项目整体规划且占地面积超过50亩的，不受此限。

第二十二条 新型产业用地（M0）项目可分割转让计容建筑面积=（项目总计容建筑面积—政府贡献用房计容建筑面积—政府和村集体定制和购置用房计容建筑面积—村集体返还用房计容建筑面积—拆迁补偿用房计容建筑面积）×分割转让比例。

第二十三条 新型产业用地（M0）项目应综合考虑优质企业需求、生产安全、后期管理等因素合理划定分割单元，产业用房应按幢或者按层进行分割，涉及按幢分割的，不得在幢内再进行分割，每幢的建筑面积不少于3000平方米。涉及按层分割的，层是产权分割的最小单位，不得在层内再进行分割，每层的建筑面积不少于1000平方米。

第二十四条 鼓励新型产业用地（M0）项目产业用房按幢分割，分割转让给单个企业且计容建筑面积大于10000平方米的，相应计容建筑面积按照0.8系数折算计入该项目分割转让面积。

第二十五条 鼓励镇街（园区）和集体经济组织定制和购

置新型产业用地（M0）项目产业用房。分割转让给镇街（园区）和集体经济组织的，相应计容建筑面积不计入该项目分割转让面积。

第二十六条 除市属、镇属国有独资或控股企业开发建设的项目外，开发主体最终自持产业用房的计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的 10%。

第七章 不动产登记管理

第二十七条 可分割 M0 项目的部分产业用房在达到土地出让合同、项目履约监管协议中约定条件后允许分拆进行不动产登记、销售、转让。

第二十八条 可分割 M0 项目限定通过现售方式进行销售，其销售管理、不动产登记等参照商品房有关规定执行。产业用房分割转让，在办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。

第二十九条 开发主体有义务向产业用房买受方明示房屋的规划用途、土地出让年限、契税、公共维修资金、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，告知买受方要严格按照规划用途经营使用，以及办理不动产权证书、二次转让的具体前提条件，并在认购书和购房合同中与买受方明确约定。

第三十条 产业用房买受方必须是在中国境内合法注册的法人单位，符合本办法规定的入驻企业管理要求。

第三十一条 产业用房经首次转让后，由买受方再次出让的，均属二次转让。通过股权转让等方式将产业用房作为资产注入其他公司的，参照二次转让进行管理，且须报属地镇街（园区）同意。

（一）产业用房原则上在首次转移登记届满10年后方可二次转让。经评估履约情况良好且产业用房首次转移登记满5年的入驻企业确需提前转让的，报市制造业高质量发展工作领导小组研究。

（二）单位或个人的拆迁补偿产业用房、村集体返还用房可按套（间）作为基本单元办理产权分割转让，每套（间）的建筑面积不少于500平方米，不得在套（间）内再进行分割。其受让主体不受第三十条限制，但须与签订拆迁补偿协议（合同）的主体一致。完成首次分割转让后，分割单元可办理二次转让，不受本条第（一）款限制。

第三十二条 新型产业用地（M0）项目可依照不动产抵押登记有关规定办理在建工程抵押。可分割M0项目办理销售手续后，土地不得进行抵押。由开发主体自持的产业用房和配套用房允许整体打包抵押，配套用房不得单独抵押。

第三十三条 作为政府贡献用房、政府和村集体定制和购

置用房、村集体返还用房、拆迁补偿用房的产业用房参照商品房销售管理有关规定办理现房销售及首次转移登记手续。不受项目投产强度、产出效益、财政贡献等指标限制。

第八章　履约管理

第三十四条　属地镇街（园区）是新型产业用地（M0）项目的监管主体，应按照新型产业用地（M0）监管指引，对辖区内项目的履约监管协议执行情况和入驻企业的生产经营活动进行监管，每年形成报告提交市招商引资工作专责小组。

市有关职能部门应根据各自职能对新型产业用地（M0）项目进行指导和监督，市自然资源、住房和城乡建设、城市管理和综合执法等部门负责项目规划建设期间的监督管理，市工业和信息化、科技、商务等部门负责项目建成后运营期间的监督管理。市投资促进部门每年汇总镇街（园区）项目履约情况向市制造业高质量发展工作领导小组报告。

第三十五条　项目履约监管协议须明确项目开发的最低要求，应根据项目特征和产业类型设定符合项目实际情况的考核标准。自项目建成投产（或运营）后第二个完整会计年度或协议约定的考核年度起算，属地镇街（园区）可根据项目的实际情况设置 1—3 年的爬坡期，考核年限原则上不少于 5 个完整会

计年度（不含爬坡期），期间开发主体原则上不得转让土地、自持用房和变更开发主体公司股权。“工改 M0”项目、已出让土地转 M0 项目参照执行。

第三十六条 属地镇街（园区）按照新型产业用地（M0）监管指引，结合项目履约监管协议、土地出让合同要求开展达产验收工作:

（一）新型产业用地（M0）项目全部或当期用房取得工程竣工验收备案证书的，允许开发主体对其进行自用和出租。

（二）同一项目采取分期建设的，按当期供地面积计算投资强度、年产出比和财政贡献等相关指标。涉及政府贡献用房、政府和村集体购置用房、村集体返还用房与拆迁补偿用房的，按扣除该部分用房面积后的实际开发面积计算投资强度、年产出比、财政贡献等相关指标。

（三）可分割 M0 项目登记要求

1.可分割 M0 项目可分割部分登记要求: 全部或当期用地投资强度、产出效益、财政贡献三项指标中，任一指标达到履约监管要求的，可申请办理全部或当期可分割销售产业用房的首次登记。项目全部或当期用地达到协议约定的年财政贡献指标30%以上的，可申请办理全部或当期可分割转让产业用房中的10%首次转移登记；年财政贡献指标达到协议约定 30%的基础上每增加 10%，可再额外申请 10%首次转移登记，达到协议约

定的年财政贡献指标100%的，累计可申请办理全部或当期可分割转让产业用房中的80%首次转移登记。全部或当期用地的财政贡献指标连续2年均值（不含爬坡期）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2年（不含爬坡期）但未达到协议约定的，允许开发主体按协议约定的财政贡献指标补足差额后，申请办理登记。

支持探索“谁达标、谁办证”的达产验收制度，对于上市企业、东莞市上市后备企业、专精特新企业、东莞市倍增企业、国家高新技术企业、规模以上企业等优质企业购买产业用房，允许申请办理不动产首次转移登记，不受项目投资强度、产出效益、财政贡献等指标限制。其他购买产业用房的入驻企业投产后，连续2年达到协议约定或项目属地招商引资项目财政贡献基准线折算要求的，允许申请办理不动产首次转移登记。

2.可分割M0项目自持用房登记要求：全部或当期用地的财政贡献当年达到协议约定的，可申请办理全部或当期开发主体自持用房的首次登记。运营满1年（不含爬坡期）但未达到协议约定的，允许开发主体按协议约定的财政贡献指标补足差额（约定财政贡献金额—项目实际财政贡献金额），申请办理自持用房的首次登记。

项目全部或当期用地通过上述验收后，仍须按照协议进行考核，未达到协议约定的，开发主体须按协议缴纳违约金，违

约金额=（约定财政贡献金额—项目实际财政贡献金额）×25%。

（四）不可分割 M0 项目登记要求：全部或当期用地投资强度、产出效益、财政贡献三项指标中，任一指标达到履约监管要求的，可申请办理全部或当期用房的首次登记。全部或当期用地通过上述验收后，仍须按照协议进行考核，未达到协议约定的，开发主体须按协议缴纳违约金，违约金额=（约定财政贡献金额—项目实际财政贡献金额）×25%。

第三十七条 新型产业用地（M0）项目逾期未达到项目履约监管协议约定的考核标准，且拒绝按协议缴纳违约金的，或者未按规定擅自通过股权变更等方式转让的，应按照协议约定条款，停止项目剩余未分割转让部分进行分割转让和不动产权证书办理，依法依规对其进行信用管理，对失信主体采取信用惩戒措施。

第三十八条 市投资促进部门会同工业和信息化部门负责制定入驻企业的审查指引，属地镇街（园区）负责做好入驻企业的备案及监管工作。

开发主体作为项目运营管理主体，应制定项目建设、销售和运营管理制度，负责做好入驻企业资格审查及日常监管。协助镇街（园区）建立入驻企业档案，对入驻企业统一进行登记，定期统计整理入驻企业的产业、工业投资、财政贡献、R&D 投入、知识产权、综合能耗等情况，确保应统尽统。

第三十九条 开发主体是新型产业用地（M0）项目开发建设、运营管理安全生产主要责任人，依法对项目内的安全生产工作履行统一协调、管理职责，严格执行“一线三排”工作机制，对项目内企业定期开展安全生产检查。项目整体转让的，开发主体的安全生产职责随之转给受让主体。

入驻企业不得擅自将产业用房和配套用房转租、分租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。经开发主体同意转租、分租给符合条件的单位或者个人的，应当依法明确各方安全生产管理职责。

第四十条 开发主体须转让新型产业用地（M0）项目的土地、自持用房或者变更开发主体公司股权的，在考核期内的，开发主体需落实项目履约监管协议约定的财政贡献、违约责任等事项，经属地镇街（园区）初审，报市制造业高质量发展工作领导小组研究同意后方可办理，且优先由政府及其指定的产业用房管理主体按成本价进行回购；按协议约定完成考核期的，经属地镇街（园区）审核同意后，可按程序办理相关转让手续。通过股权转让等方式将产业用房作为资产注入其他公司的，参照上述执行，且须报属地镇街（园区）同意。

因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当承接原土地出让合同及项目履约监管协议规定的受让人责任及义务。

第九章　政策衔接

第四十一条　本办法实施后，已出让的科研用地（C65，含C6未细分至小类的科研设计用地）可按原批准文件进行管理，也可依据本办法补缴土地出让金后参照已出让土地转M0项目进行管理（土地出让合同明确约定改变土地用途由政府收回的除外）。新批的科研设计用地（C65）仅限于事业单位等科研机构用于开展基础科学研究使用，不可分割转让。

第四十二条　本办法实施前，已批准开发主体准入资格和效益审查的新型产业用地（M0）项目的工业厂房占比、宿舍配套要求、分割比例、最小分割单元、考核标准、配套型住宅用地（R）等可按照原政策或履约监管协议执行。已批准开发主体准入资格和效益审查的项目可按原政策办理预售，也可按本办法办理现售，已办理预售的项目应按本办法履行达产验收有关工作。已批准开发主体准入资格和效益审查的项目，镇街（园区）和集体经济组织如需定制和回购物业，可按本办法执行。

本办法实施前，已认定的制造行业龙头企业开发建设的不可分割M0项目，贡献的产业用房可调整为按贡献产业用房建设标准的综合成本价折抵，综合成本价由政府委托专业机构评估确定。已批准开发主体准入资格和效益审查的新型产业用地

（M0）项目的贡献产业用房因面积太小、分布零散等难以统筹招商的，可根据持有单位性质报市制造业高质量发展工作领导小组或属地镇街（园区）政府研究同意后，由开发主体按贡献产业用房建设标准的市场评估价折抵，市场评估价由政府委托专业机构评估确定。

第十章　附则

第四十三条　松山湖、滨海湾、水乡管委会统筹地块的新型产业用地（M0）项目授权上述园区参照本办法执行。对引进重特大或高成长性的科技项目，允许其结合实际大胆创新、自主决策。上述园区负责做好项目的日常监管和年度评估等工作，年度评估和实施情况定期向市制造业高质量发展工作领导小组报告，市相关部门加强业务指导。

第四十四条　本办法由市自然资源部门、市投资促进部门负责解释。

第四十五条　各有关部门应在本办法实施后视需要尽快制定或修订相关实施细则。

第四十六条　本办法自印发之日起实施，有效期为5年（至**年**月**日）。此前我市已出台的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。