

Kineer 楷林®

新型产业用地 专题研究

2021

楷林创立于 2001 年，专注高端写字楼开发、运营及管理。楷林控股现已形成楷林置业、楷林运营、楷林物业三大板块并驾齐驱，上海楷林楼宇科技研究院、O+ 事业部两大助燃器推动的局面。公司先后受邀参编《商务写字楼等级评价标准》《中国商务写字楼物业管理指南》《写字楼能源管理指南》等三项国家级行业标准。

业务已进入北京、上海、天津、长沙、郑州等一线与新一线城市。服务世界五百强、全国百强、知名国企、独角兽明星企业 3000 余家。其中进驻的金融机构总资产超过 3 万亿，楷林也因此成为中国中部最大的金融办公服务商！

楷林运营市场研究中心根植于上海，具有国际化前沿研究视野，团队十余名研究员均毕业于国内外知名学府，拥有硕博学历，且具有北上广深一线城市数百个项目策划研究经历。业务领域涉及：商务综合体策划定位研究，大型片区类产业研究及开发策略研究，产业园区策划定位研究，办公空间定位策划研究等。

如需获得更多关于本特刊的信息， 敬请联系：



贾亚丽
楷林运营市场研究中心 **总监**
MAIL: jiayali@kineer.com



刘雪杰
楷林运营市场研究中心 **经理**
MAIL: liuxuejie@kineer.com

目录 | Catalog

01 4—9
研究背景

02 10—13
概念特征

03 14—33
政策分析

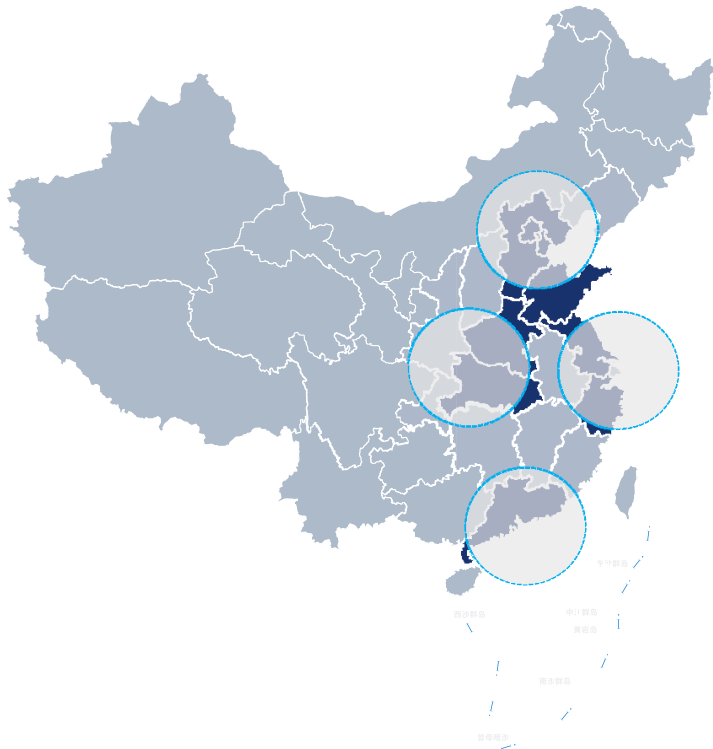
04 34—41
郑州 M1AVSM1

05 42—43
发展趋势

研究背景

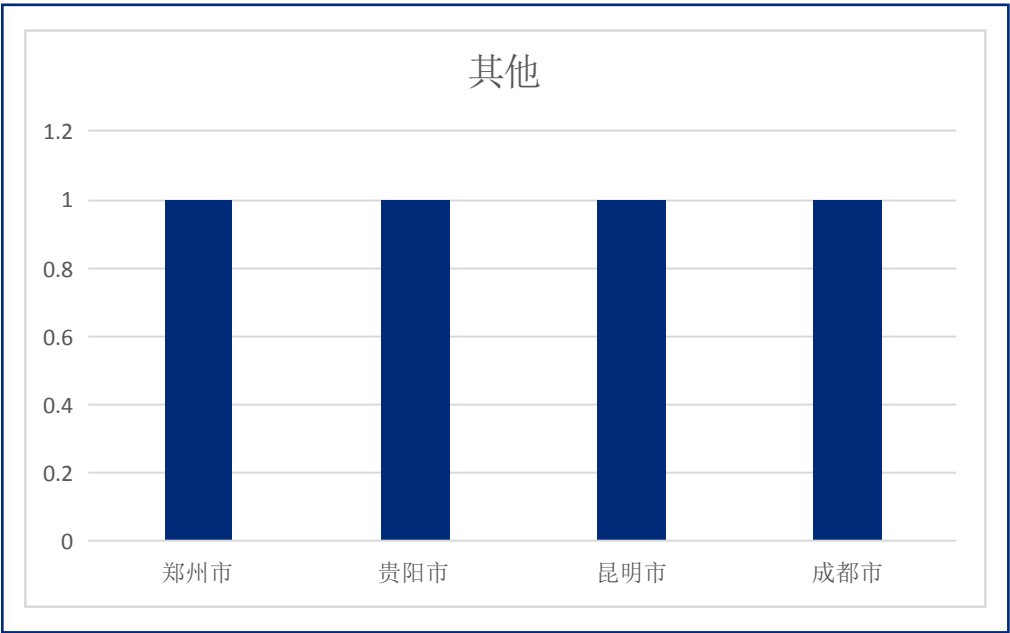
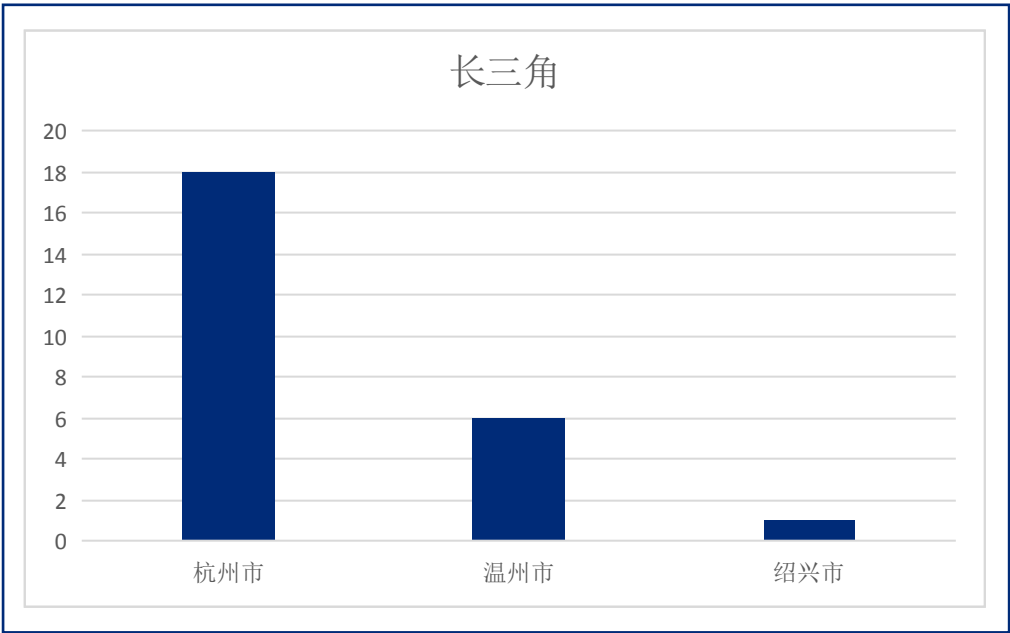
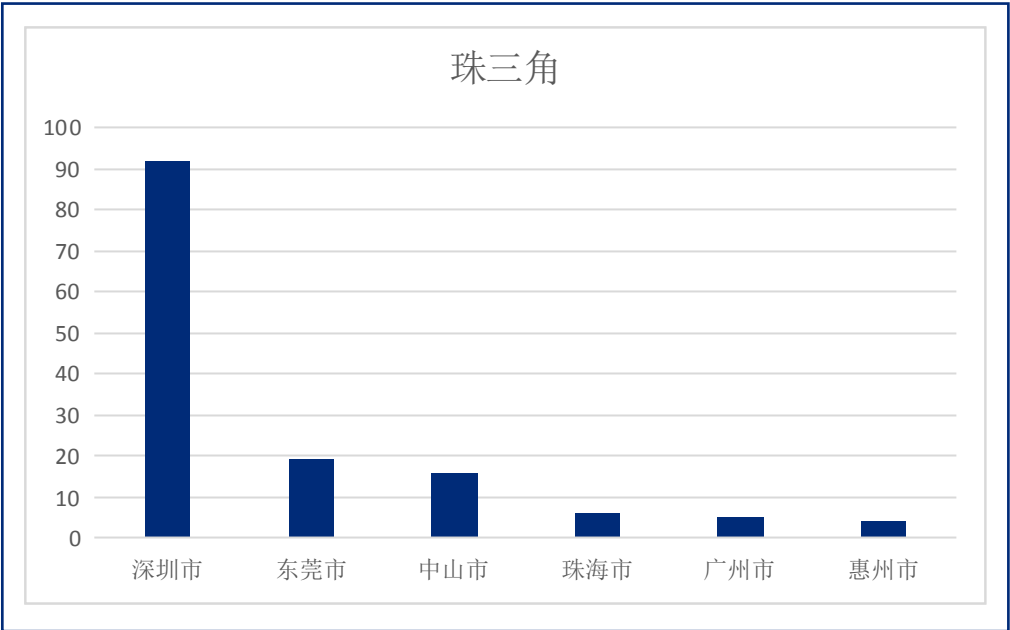
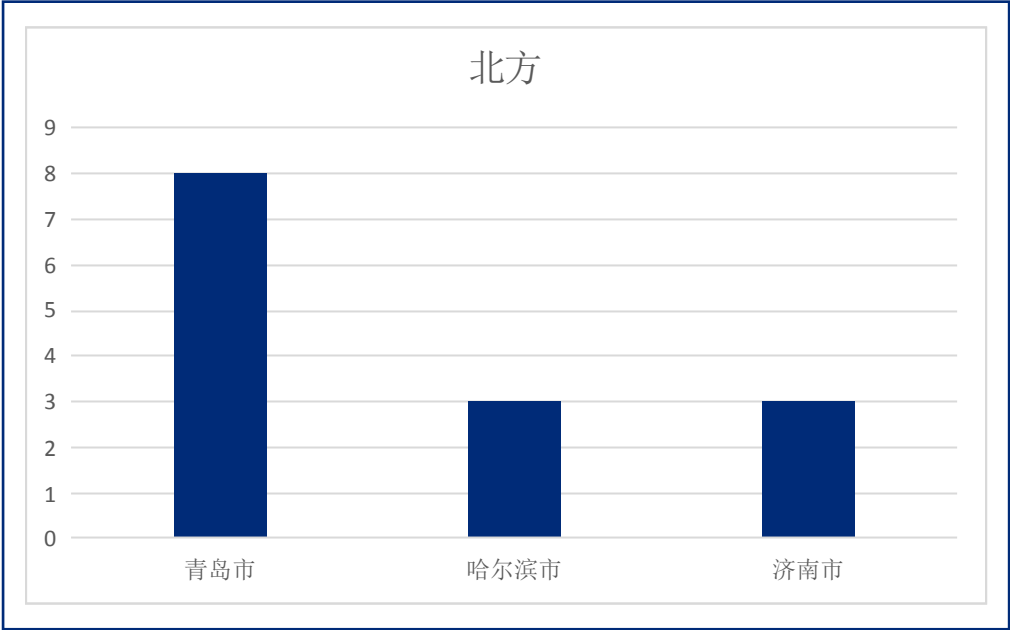
全国新型产业用地概况

在产业升级的宏观背景下，当前产业园区发展已不能满足新兴产业发展需求，全国各地陆续出台新型产业用地（MO）政策，调整土地供应以顺应产业发展，并促进创新企业发展。



区域	城市代表	发展概况
北方	北京	政策萌芽阶段，推进落实相对滞后
长三角	上海	发展概况：政策落实性强，开发限制条件明确
	杭州	
珠三角	深圳	发展概况：政策创新性强，落实速度快
	广州	
中部	武汉	政策陆续出台，但细则不明确，落实相对迟缓
	郑州	

截至 2020 年 11 月，全国共有 185 宗新型产业用地，主要分布在珠三角、长三角和北方地区。其中长三角地区中深圳、东莞、中山分别位列前三，新型产业用地数量多、发展速度较快。



数据来源：中指数据库

深圳 M0 演进

深圳不断推进工改创新，2013 年首次提出新型产业用地（M0），严控工改房地产化，有效得缓解了土地压力、推动产业创新升级。



新型产业用地概念

新型产业用地是指在工业用地（M类）中增设新型产业用地类型，用于建设产业用房和配套服务设施，更好地融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等多种创新型产业功能。

新型产业用地

研发 创意 设计 中试 无污染生产

概念：

是为了适应产业转型升级、提高工业用地效率而提出的城市用地分类，具体是指在工业用地（M类）中增设新型产业用地（M0）类型，用于建设产业用房和配套服务设施，更好地融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等多种创新型产业功能。

注：不同城市对新型工业用地命名不同

- 深圳、东莞、珠海、温州等：M0
- 北京、上海等：M4
- 南京、无锡、宜兴等：M科
- 杭州、福州、青岛、武汉等：M创
- 惠州等：M+
- 郑州：M1A

概念特征

新型产业用地特征

新型产业用地具备土地功能更多样、开发强度更大、分割转让更灵活、拿地成本更低、监管更严格的特征。

1. 土地功能更多样

能够同时满足研发、创意、设计、中试、无污染生产等多种功能需求，允许建设相关配套，更符合当前城市空间发展趋势和产业转型发展诉求。

2. 开发强度更大

M0 基准容积率为 2.0-4.0，有效促进土地资源节约集约利用。

3. 分割转让更灵活

M0 项目用房大多允许有条件地按幢、层分割登记、销售、转让给从事生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业。

4. 拿地成本更低

M0 的出让底价基本按照出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的 20% -50% 计算，再根据分割转让比例、容积率、实际出让年限等因素进行修正调整。

5. 监管更加严格

要求 M0 项目符合各地产业发展导向，确保工业用地真正用于产业项目，推动产业地产回归产业本身。

国家政策

国家层面，鼓励新型产业用地发展，不断出台新型产业用地政策，为全国工业用地创新发展奠定基调。

2014年5月

《节约集约利用土地规定》

提出探索土地管理新机制，创新节约集约用地新模式，进一步提升用地强度、优化土地利用结构和布局，提高土地利用效率。

2015年9月

《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》

支持培育发展新产业新业态，提出加大新供应地保障力度，鼓励盘活利用现有用地，引导新产业集聚发展，完善新产业用地监管制度。

2016年11月

《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》

坚持以人为本，促进城市新型城镇化发展，鼓励进行改造开发，鼓励产业转型升级，鼓励集中成片开发，鼓励社会资本积极进入，规范推进城镇低效用地再开发，促进城镇更新改造，优化土地利用结构，提升产业承载能力。

2019年5月

《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》

明确产业用地政策含义，重点对特定行业涉及的国土空间规划、土地用途管制、土地利用计划安排、土地供应、土地利用、不动产登记等涉及的政策要点予以归纳说明。

政策分析

各城市政策

各城市也相继出台新型产业用地相关政策，并随着城市产业发展持续更新政策。政策的变化进一步体现了近几年产业升级中更注重产业化、去地产化。

区域	城市	首次出台	发布日期	最新出台政策	发布日期
北方	北京	《北京中心城控制性详细规划》	2006 年 5 月	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》	2018 年 5 月
长三角	上海	《上海市规划和国土资源管理局关于增设研发总部类用地相关工作的试点意见》（已废除）	2013 年 2 月	《上海市低效工业用地标准指南》	2019 年 4 月
	杭州	《关于规范创新型产业用地管理的实施意见（试行）》	2014 年 1 月	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	2019 年 8 月
珠三角	深圳	深圳市政府优化资源配置促进产业转型升级“1+6”文件	2013 年 1 月	《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》	2020 年 1 月
	广州	《广州市提高工业用地利用效率试行办法》	（已失效）	《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）的通知》	2020 年 4 月
中部	武汉	《武汉市创新型用地分类标准和管控机制研究》	2015 年 2 月	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》（征求意见稿）	2020 年 9 月
	郑州	《郑州市人民政府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实施意见》	2018 年 7 月	《关于新型产业用地管理的实施意见（试行）》	2019 年 3 月

各城市政策对比

准入条件

准入条件方面，不同城市对开发主体资格、产业准入条件、投资强度等方面做出了不同的限定，条件相对苛刻。

区域	城市	规范性文件	开发主体	产业准入	投资强度 / 年产出对比
北方	北京	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》	按照高精尖产业准入标准确定准入条件，各区明确产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、创新能力、节能环保等要求，作为土地供应的前置条件。高精尖产业：新一代信息技术、集成电路、医药健康、智能装备、节能环保、新能源智能汽车、新材料、人工智能、软件和信息服务以及科技服务业		
长三角	上海	《上海市低效工业用地标准指南（2019 版）》《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》《上海产业用地指南 2019》	——	不属于《上海产业结构调整负面清单（2018 版）》规定的禁止项目	投资强度：不低于指南规定所属中类行业的控制值。固定资产投资规模 3000 万元人民币以下的项目原则上不予单独供地，鼓励进入标准厂房和研发楼宇 土地产出率：不低于指南规定所属中类行业的控制值
	杭州	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	符合《标准地投资建设合同》中相关投资建设标准	指新旧动能接续转换的新业态，具体按创新型产业分类目录认定	固定资产投资强度不低于 500 万元 / 亩，单位用地税收不低于 50 万元 / 亩.....
珠三角	深圳	《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》	产业升级城市更新项目应在计划申报阶段提供产业发展专题研究报告，取得产业主管部门意见		
	广州	《广州市新型产业用地（M0）准入退出 实施指引（试行）》《广州市产业用地指南》	未列入失信联合惩戒黑名单 应为制造业企业、信息服务业企业、科技服务业企业、生产性服务业企业、村集体改制企业或产业园区 平台企业； 拟成立新公司取得 M0 的使用权的，其母公司（控股方）需符合上述要求	不属于《广州市产业用地指南》规定的禁止类项目 M0 产业用房的租赁或分割受让对象：实际业务操作中应属于《国民经济行业分类》中 C（制造业）、I（信息传输、软件和信息技术服务业）、M（科学研究和技术服 务业）行业 优先引进重点产业：IAB、NEM、生产性服务业、数字经济产业、海洋经济产业、高端装备研发	新增 M0、工改工（拆除重建类）：中心城区 ≥1200 万元人民币 / 亩；外围区域 ≥800 万元 / 亩（2）工改工（局部改造类）：≥300 万元 / 亩 年度土地产出率： 中心城区 ≥2000 万元人民币 / 亩；外围区域 ≥1200 万 元 / 亩 年度地均达产税收： 中心城区 ≥120 万元人民币 / 亩；外围区域 ≥80 万元 / 亩
中部	武汉	《市人民政府办公厅关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》	——		各开发区组织制定
	郑州	《关于新型产业用地管理的实施意见（试行）》	由市工信局牵头，制订《郑州市新型产业分类指导目录》，明确适用范围内主导产业及入驻条件		

各城市政策对比

出让年限

出让年限方面，新型产业用地出让年限 20-50 年不等，大多城市结合用地方式给予灵活的用地年限。

区域	城市	规范性文件	用地年限	用地年限其他细则
北方	北京	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》	≤20 年	租赁：≤15 年 出让：≤20 年，重大产业项目可适当延长，最长出让年限不得超过土地使用权出让用途法定最高年限
长三角	上海	《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》	≤20 年	出让：≤20 年 重大项目：≤50 年 工业用地标准厂房类、研发总部产业项目类、研发总部通用类用地的最高年限为 50 年
	杭州	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	≤50 年	——
珠三角	深圳	《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》	≤30 年	租赁：5-20 年 先租后让：20-30 年 一般工业项目用地出让：20 年 重点产业项目用地出让：30
	广州	《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》	≤50 年	租赁：10 年 出让：20 年 先租后让：20 年 国家、省重大产业项目、战略性新兴产业：50 年
中部	武汉	《广州市提高工业用地利用效率实施办法》	20-50 年	租赁：≤20 年 租让结合：≤20 年
	郑州	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》	≤20 年	先租后让：租赁年限原则上不超过 5 年，出让年限与租赁年限之和不超过 20 年 采取租让结合：出租部分的租赁年限应当和出让部分的出让年限一致，原则上不超过 20 年 长期租赁：≤20 年

各城市政策对比

选址规划

规划选址方面，各城市要求符合土地利用总体规划、城市总体规划等规划，原则上集中在产业集聚区内。

区域	城市	规范性文件	
北方	北京	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》	组织高精尖产业优先在各类园区落户，并与园区及周边居住用地相匹配
长三角	上海	《上海产业用地指南 2019》	符合本市土地利用总体规划、城市总体规划和区域控制性详细规划
	杭州	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	各区、县（市）政府、新区管委会可在产业平台范围内集中布置、连片规划创新型产业用地，建设工业转型发展示范区。全市创新型产业用地总面积原则上控制在工业用地总面积的 10% 以内
珠三角	深圳	《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》	对 M1 改 M0 严格控制，南山区不超过 80%，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明不超过 20%，其他区域不做要求
	广州	《广州市提高工业用地利用效率实施办法》	原则上在市级核心区、区级核心区、轨道交通站点周边 500 米范围以外选址 优先在存量工业用地、村级工业园、珠三角（广州）国家自主创新示范区、广深港澳科技创新走廊广州段核心创新平台或节点、各类科技创新平台和产业集聚区周边等区域选址 在工业产业区块内选址的，面积控制在所属区块面积的 10% 以内
中部	武汉	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》	东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、临空港经济开发区、长江新区及中法武汉生态示范城。新供应 M0 用地则上应规划布局在开发区的产业功能区范围内
	郑州	《郑州市人民政府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实施意见》	推进新产业集中布局，郑州高新区、郑州经济开发区、新型 工业化产业示范基地要发挥新产业集聚集群发展的引领作用

各城市政策对比

容积率

容积率方面，相较于传统工业用地的低容积率，各城市允许新型产业用地高强度开发，实现土地高效集约利用。

区域	城市	规范性文件	容积率
北方	北京	——	——
长三角	上海	《上海产业用地指南 2019》	不低于行业控住值
	杭州	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	≥3.0
珠三角	深圳	《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》	2.0-4.0
	广州	《广州市提高工业土地利用效率实施办法》	≥3.0
中部	武汉	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》	≥2.0
	郑州	《关于新型产业用地管理的实施意见（试行）》	> 2.5

各城市政策对比

—

物业功能面积

物业功能方面，各城市新型产业用地支持功能适当混合，配套设施比例一般要求不超过 15%。

区域	城市	规范性文件	配套设施（计容建面）
北方	北京	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》
长三角	上海	《上海产业用地指南 2019》	《上海产业用地指南 2019》
	杭州	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》
珠三角	深圳	《深圳市城市规划标准与准则》	《深圳市城市规划标准与准则》
	广州	《广州市提高 工业用地利用效率实施办法》	《广州市提高 工业用地利用效率实施办法》
中部	武汉	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》
	郑州	《关于新型产业用地管理的实施意见（试行）》	《关于新型产业用地管理的实施意见（试行）》

各城市政策对比

分割转让

分割转让方面，各城市差异较大，北京、杭州、郑州要求严格，原则上不允许分割转让；深圳、广州、武汉则要求符合一定条件，支持分割转让，产业用房（工业楼宇）最小分割面积为 500 m²。

区域	城市	规范性文件	转让条件			
			可转让物业	可转让比例	受让人条件	单元分割条件（套内建面）
北方	北京	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》	园区开发企业可依法使用园区产业用地，向入园企业出租，但不得转让；也可以建设并持有产业用房及其各项配套服务用房，出租给入园企业，但不得整体或分割销售，不得转让公司股权；园区与入园企业可采取共有建设用地使用权方式使用土地			
长三角	上海	《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》	工业用地产业项目类和研发总部产业项目类、工业用地标准厂房类：建设用地使用权不得整体或分割使用权，宗地上的房屋不得分割转让，土地房屋整体转让的，需经出让人同意，按照出让合同约定由出让人或园区管理机构优先收购 研发总部类：可出租，建设用地使用权人须持有 70% 以上物业，土地房屋整体转让和分割转让的需经出让人同意，纳入统一土地交易市场实施			
	杭州	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	原则上不得分割转让。特殊原因可办理分割登记、分割转让手续。分割登记、分割转让的总面积不得超过地上总建筑面积的 50%，应以幢、层作为最小分割单元且每层建筑面积不得低于 500 平方米。受让对象应是符合创新型产业指导目录要求的企业			
珠三角	深圳	《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法》《深圳市建筑设计规则》《深圳市工业区块线管理办法	工业楼宇 / 配套用房	工业楼宇：全部或者部分转让 配套用房：100%	工业楼宇：1、经依法注册登记的企业；2、一级工业区块线内工业楼宇受让人还应符合工业区块线管理规定：（1）从事制造业的生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务业企业；（2）3 年以上合法纳税记录 配套用房：1、经依法注册登记的企业；2、在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇不动产权证书的企业	工业楼宇：普通工业厂房单元 ≥1000 m²；新型产业用房单元 ≥500 m² 配套用房：单间式宿舍：单元 ≤35 m²；套间式宿舍：单元 ≤70 m²；所有套间式宿舍建筑面积之和 ≤ 宿舍总建筑面积
	广州	《广州市提高工业用地利用效率实施办法》《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》	产业用房	≤ 项目分割转让时已确权登记产业用房建筑面积的 50%	从事生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业，符合产业准入要求 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，未达要求可先租赁 符合各级政府、广州空港经济区管委会制定的关于税收、经济贡献和成长性等方面的标准	按幢、层等固定界限为基本单位分割转让；单元 ≥500 m²
中部	武汉	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》	产业用房 配套用房	产业用房：≤ 产业用房总计容建面的 50% 配套用房：不超过产业用房持有比例	受让人须是独立法人单位，且符合开发区的新型产业用地（M0）产业类型、投资和产出指标等准入条件	产业用房：≥500 平方米
	郑州	《关于新型产业用地管理的实施意见（试行）》	企业取得的新型产业用地，使用权不得分割转让			

各城市政策对比

土地供应

土地供应方面，各城市实施符合地区发展的计算方式。上海、深圳根据产业类型区别考虑；杭州、郑州根据工业用地评估价考虑；武汉综合工业用地和办公用地评估价考虑；广州地价为同期同地段办公用地市场评估楼面地价的 20%。

区域	城市	规范性文件	土地出让地价	供地方式
北方	北京	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》	工业用地和科研用地的出让底价，按照国家相关规定执行	招拍挂
长三角	上海	《关于本市推进产业用地高质量利用的实施细则》《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》	工业用地产业项目类、工业用地标准厂房类出让起始地价，不得低于相同地段的工业用地基准地价 研发总部产业类用地出让起始价，不得低于相同地段工业用地基准地价的 150% 研发总部通用类出让起始地价，不得低于相同地段办公用途基准地价的 70%	产业项目类工业和研发用地：“带产业项目”挂牌 标准厂房类工业用地、通用类研发用地：招拍挂 先租后让
	杭州	《关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	创新型产业用地出让起价按不低于工业用地评估价的 1.5 倍修正后评估	招拍挂
珠三角	深圳	《深圳市地价测算规则》《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》	宗地地价 = $\sum$ （土地的市场价格 × 对应建筑面积 × 基础修正系数 × 项目修正系数）	重点产业项目：公开招拍挂、可“带产业项目”挂牌出让（租赁）或先租后让 一般项目：招拍挂
	广州	《广州市提高工业用地利用效率实施办法》《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快生物医药产业发展 若干规定（试行）的通知》《广州市人民政府办公厅关于推动工业机器人及智能装备产业发展的实施意见》	$P = C \times 20\% \times S \times (N/50)$ 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 50 年为工业用地最高出让年限，N 为实际出让年限 生物医药产业特别重大项目：一事一议原则确定优惠地价 重点工业机器人项目：不低于国家、省、市相关政策规定的最低价	招拍挂 可先租后让
中部	武汉	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》	$P = N \times [M/50 + 15\% \times (C \times S/40) \times (1+Q)]$ 其中：P 为新型产业用地（M0）出让（租赁）土地价格，N 为新型产业用地（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	招拍挂、长期租赁、先租后让、租让结合
	郑州	《关于新型产业用地管理的实施意见（试行）》	建立差别化地价管理。根据新型产业用地特征，建立差别化地价管理制度，出让起价按工业用地评估价的 1.5 倍修正后评估确定，原则上不低于成本价	招拍挂

各城市政策对比

监督机制

监督机制方面，各城市趋向新型产业用地全生命周期管理，监管力度趋严，实行动态监管，定期审核土地利用绩效和企业运营指标，对于考核未达标的企业采取一定惩罚措施，甚至收回土地。

区域	城市	规范性文件	惩罚措施
北方	北京	《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策意见（试行）》	推行入园企业投资项目承诺制。入园企业按照准入条件作出书面承诺，未达到条件就退出 严禁以任何形式将园区出让或出租的土地及地上房屋进行转让、销售、出租，对擅自改变土地用途、变相进行房地产开发等的企业，按照相关法律法规和履约监管协议书进行处置；情节严重的，收回建设用地使用权或承租土地
长三角	上海	《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》	对工业用地擅自改变用途的，责令限期改正，恢复工业用途。违法情节严重，在规定期限内未完成整改的，出让人可按照约定解除出让合同，无偿收回工业用地使用权
	杭州	《杭州市人民政府办公厅关于进一步规范全市创新型产业用地管理的意见》	考核未通过的，履约保证金不予退并追究违约责任，同时给予不超过两年的整改期。整改期满仍未达标的，解除《土地出让（租赁）合同》，土地使用权按原出让价格扣减相应使用年限后予以补偿，地上建（构）筑物和不可移动的设备、设施按评估价予以补偿； 创新型产业用地受让单位无法履行《标准地投资建设合同》《土地出让（租赁）合同》的，依规追究违约责任。并可依法将违约受让单位列入失信企业名单，予以联合惩戒
珠三角	深圳	《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》	在项目建成投产、达产后每隔 5 年、出让（租赁）年期到期前 1 年等阶段，由各区组织对产业发展监管协议约定事项的履行情况进行核查，并根据履约核查情况依法依约进行处置 区块线内企业有土地到期、不符合产业监管要求、自愿或者强制迁出等情形的，由市规划国土部门按照协议约定或者依法收回土地使 用
	广州	《广州市工业用地使用权先租赁后出让和弹性年期出让实施办法》 《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）》	开竣工阶段：评估未达要求：按约定收取相应违约金并采取其他约束措施；违约情节严重，收回用地 达产后：未达标，原则上整改期不超过一年，再次考核不达标，暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见 达产后两个考核期：评估未达标，可采取一种或多种措施：（1）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）以缴纳违约金的方式补缴税收实际缴纳值与约定税收值之间的差额；（3）暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见；（4）违约 行为列入信用信息档案并通过信用广州网统一向社会公布；（5）收回建设用地使用权；（6）各区政府、广州空港经济区管委会结合 本区实际制定的其他违约处置方
中部	武汉	《关于支持开发区新型产业用地（M0）发展的意见》	各开发区管委会组织制定项目履约监管协议，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《新型产业用地（M0）项目履约协议书》
	郑州	《关于新型产业用地管理的实施意见（试行）》	达产验收：未通过的，违约责任应在项目管理合同或土地出让合同中予以明确 企业在合同期限内擅自转售、转 租、改变其原有使用功能等不按合同约定使用新型产业用房的或者有违法加建改建等违法情形的，由属地政府负责监管核查，对违法行为进行查处，责令限期整改或依法予以拆除

INDUSTRIAL

郑州市

M1 v s M1 A

郑州市 M1vsM1A

对比一类工业用地（M1）政策，新型产业用地（M1A）准入和供后监管更加严格，有明确的开发主体及产业要求。

关键指标		一类工业用地（M1）	新型产业用地（M1A）
概念		M1：对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地	融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型工业功能以及相关配套服务的用地
准入条件	开发主体	符合现行工业用地供应相关要求	企业科技研发实力情况，如经认定的高新技术企业或国家级技术创新示范企业、企业研发投入占主营业务收入的比重达到 5% 以上等 项目投资情况，包括产业类型（符合新型工业用地产业目录）、投资强度（≥600 万元 / 亩）、单位用地产值（≥800 万元 / 亩）、单位用地达产税收（≥40 万元 / 亩）等 环境安全情况，包括万元增加值综合能耗、环境保护、安全生产要求等 规划的建筑形态符合该区域的城市设计方案
	产业要求	重点发展具有指向性和关联性的高端产业	新一代信息技术（5G、云计算、大数据、物联网等）、高端装备制造、新材料、生物医药、新能源汽车、数字创意等新兴产业的研发、设计、实验室、总部、结算中心、检验检测中心环节
	投资强度	落址在国家级开发区内的工业项目用地每公顷投资强度不得低于 2250 万元，落址在省 级开发区内的不得低于 1800 万元	不低于 600 万元 / 亩
监管		建设项目竣工验收时，没有达到本控制指标要求的，应按验收不合格论处，并依照合同 约定及有关规定追究违约责任 经整改后考核评价仍不合格或土地使用者不申请考核评价、不配合考核评价的，由市、 县级政府无偿收回土地使用权，对地上建筑物、构筑物和其他附属设施由属地政府（各 类园区管委会）要求用地单位限期自行迁移或拆除	严格新型产业用地项目达产验收。通过验收的，出具《郑州市新型产业用地投资项目达 产验收意见书》。到期验收未通过的，违约责任应在项目管理合同或土地出让合同中予 以明确 强化监督检查。企业在合同期限内擅自转售、转租、改变其原有使用功能等不按合同约 定使用新型产业用房的或者有违法加建改建等违法情形的，由属地政府负责监管核查，对 违法行为进行查处，责令限期整改或依法予以拆除

郑州市 M1vsM1A

新型产业用地（M1A）整体提升工业用地的的容积率和配套占比，进一步解决用地紧张和配套缺乏的问题。

关键指标		一类工业用地（M1）	新型产业用地（M1A）
土地获取		招拍挂	招拍挂
地价预测		实行最低价标准制度。最低价标准根据国土资源部发布实施的《全国工业用地出让最低价标准》，按照工业用地法定最高年期 50 年对应的最低价进行年期修正，具体修正体系由各省辖市、省直管县（市）另行制定	根据新型产业用地特征，建立差别化地价管理制度，出让起价按工业用地评估价的 1.5 倍修正后评估确定，原则上不低于成本价。具体成本由县（市、区）政府、开发区管委会根据本辖区用地成本进行测算后统一平衡确定
用地年限		工业用地弹性年期出让原则上不超过 20 年。对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，经县级以上政府批准后，可合理提高弹性出让年期，但不得超过工业用地出让的法定最高年限 50 年	——
容积率		行业不同，容积率不同，一般情况 ≥0.6	> 2.5
产品设计	配套占比	工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 5%	仅面向内部服务，不得超过总建筑面积的 15%
	产业用房	总用地面积的 95%	总建筑面积的 85%

郑州市 M1vsM1A

新型产业用地（M1A）比一类工业用地在项目分割转让及产权转让要求更为严苛，原则上不允许分割转让，坚持产业发展方向，避免 M1A 项目“房地产化”。

关键指标		一类工业用地（M1）	新型产业用地（M1A）
项目分割转让及 产权转让	项目分割销售 & 转让条件	违反相关规定转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人有权责令土地使用者限期改正。 逾期不改正的，出租人有权解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权 退出过剩产能、兼并重组、转产转型企业的土地，涉及改变用途的，经批准可采取协议 出让方式办理用地手续	企业取得的新型产业用地，使用权不得分割转让
	单元分割条件	—	—
	产权登记	—	—
	受让人	—	—

发展趋势

随着新型产业用地的逐步探索发展，未来将呈现土地集约、品质开发和监管严格的发展趋势。

土地集约

城市土地资源紧缺，产业用地的增量空间减少，未来将进一步整合存量空间和调整产业结构，提高土地利用率，提升土地开发强度，丰富用地形式，形成集聚发展趋势。

监管严格

准入方面，各大城市均对开发主体、投资强度、产业导向、投产时间等方面提出了要求；履约监管方面，各大城市均明确相关违约责任条款，对相关指标完成情况进行评估考核，并作出处置。

品质开发

从当前政策趋势来看，政府均鼓励企业规模化建设开发并自持运营产业项目，维持产业园的品质管理和发展定位，培育先进产业集群，促进产、城、人融合发展。



Kineer 楷林[®]