

东莞市新型产业用地（M0）项目 履约监管工作指引

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为进一步规范和优化新型产业用地（M0）项目履约监管工作，根据《东莞市新型产业用地（M0）管理办法（修订）》（东府〔2022〕70号）的文件精神，制定本工作指引。

第二条 土地出让成交后，开发主体须与属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）签订项目履约监管协议。项目履约监管协议范本由市投资促进局牵头，会同市自然资源局等部门制定，适时进行修订。属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）结合项目履约监管协议、土地出让合同等要求，开展达产验收工作。

第二章 履约监管

第三条 履约监管指标包括但不限于固定资产投资强度、产出比、财政贡献等。达产验收结果，是项目办理产业用房和配套用房等不动产权属证书的前置条件。

第四条 M0项目的开发主体和入驻企业达到相应效益后，可申请达产验收。M0项目财政贡献考核年限原则上为项目取得工程竣工验收备案证书第二个完整会计年度或履约监管协议约定年度起10年。对于涉及履约监管协议约定需财政补贴扶持的项目，财政贡献考核可根据项目实际情况，由属地镇街（园区）与项目方协商确定。“工改M0”项目、已出让土地转M0项目参照执行。

第五条 M0项目采取分期建设的，按当期供地面积计算固定资产投资强度、产出比和财政贡献等指标。政府贡献用房、政府和社区（村）集体购置用房、社区（村）集体返还用房与拆迁补偿用房，可按扣除该部分用房面积后的实际开发面积计算固定资产投资强度、产出比、财政贡献等指标。原则上参考〔计算公式：实际总投资/总产值/财政贡献总额÷（总计容建筑面积-扣除部分用房计容建筑面积）〕。

第六条 首次登记

（一）核查标准

- 1.履约监管协议约定固定资产投资强度；
- 2.土地出让合同约定固定资产投资强度；

3.新增用地M0项目、已出让土地转M0项目达到固定资产投资强度600万元/亩，“工改M0”项目达到固定资产投资强度480万元/亩；

4.履约监管协议约定年产值（或年营业收入）；

5.土地出让合同约定年产值（或年营业收入）；

6.新增用地M0项目、已出让土地转M0项目年产值达到1200万/亩或年营业收入达到2000万元/亩；“工改M0”项目年产值达到960万/亩或年营业收入达到1600万元/亩；

7.履约监管协议约定财政贡献的20%；

8.土地出让合同约定财政贡献的20%。

（二）核查流程

M0项目全部或当期用地固定资产投资强度、产出比、财政贡献，达到上述其中之一标准，开发主体可向属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）申请核查。属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）组织属地有关部门或委托第三方机构进行核查，将核查结果和M0项目办理首次登记的具体房间（单元）清单形成核查报告报市投资促进局进行告知性报备，抄送市不动产登记中心。对可分割M0项目，市不动产登记中心准予全部或当期可分割销售产业用房办理首次登记；对不可分割M0项目，市不动产登记中心准予全部或当期用房办理首次登记。

(三) M0项目未通过上述核查的, 开发主体可按协议约定的当年(或年均)财政贡献指标补足差额后, 申请全部或当期可分割销售产业用房、不可分割M0项目用房办理首次登记。

第七条 首次转移登记

(一) 按M0项目达标比例办证

可分割M0项目全部或当期用地达到协议约定的年财政贡献指标50%及以上的, 可申请办理全部或当期可分割转让产业用房中的20%首次转移登记; 年财政贡献指标达到协议约定50%的基础上每增加10%, 可再额外申请10%首次转移登记, 累计可申请办理全部或当期可分割转让产业用房中的50%首次转移登记。

(二) 按入驻企业达标条件办证

购买产业用房的入驻企业符合下述其中之一条件, 允许申请办理不动产首次转移登记。条件如下:

1.连续2年平均财政贡献达到承诺财政贡献要求【计算公式: $M0项目履约监管协议约定财政贡献总额 \div M0项目产业用房计容建筑面积 \times 入驻产业用房面积$ 】;

2.连续2年平均财政贡献达到M0项目属地镇人民政府(街道办事处、园区管委会)招商引资项目财政贡献基准线折算要求【计算公式: 属地招商引资项目财政贡献基准线 \times M0项目

占地面积 ÷ M0项目产业用房计容建筑面积 × 入驻产业用房面积]；

- 3.上市企业；
- 4.东莞市上市后备企业；
- 5.专精特新企业；
- 6.东莞市倍增企业；
- 7.国家高新技术企业；
- 8.规模以上企业。

（三）M0项目整体办证

1.M0项目全部或当期用地的财政贡献指标连续3年均值达到协议约定的，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和开发主体自持用房的首次登记。

2.运营满3年但未达到协议约定的，开发主体可按协议约定的财政贡献指标补足3年差额后，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和开发主体自持用房的首次登记。

（四）符合上述办证条件的，入驻企业办证和M0项目整体办证前，须由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）向市不动产登记中心出具函件，函件内容包括但不限于：

- 1.可申请办理首次转移登记的房间（单元）清单；

2.可申请办理不动产首次转移登记的入驻企业名单、统一社会信用代码；

3.M0项目贡献用房、拆迁补偿用房、镇街（园区）和集体经济组织购置的产业用房房间（单元）清单。

第八条 财政贡献考核

M0项目每三年（或按履约监管协议约定周期）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 =（M0项目约定财政贡献金额 - M0项目实际财政贡献金额）× 25%。

第九条 贡献用房、拆迁补偿用房、镇街（园区）和集体经济组织购置的产业用房可直接申请办理不动产首次登记和首次转移登记，不受项目固定资产投资强度、产出比、财政贡献等指标限制。由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）向市不动产登记中心出具函件，函件内容包括但不限于 M0项目贡献用房、拆迁补偿用房、镇街（园区）和集体经济组织购置的产业用房房间（单元）清单。贡献用房采取货币折抵的，相关货币金额由项目开发主体在签订土地出让合同之日起3个月内向属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）缴纳，属地镇街（园区）财政部门按市镇分成比例将市政府贡献用房折抵的对应货币金额拨付至市财政局相关账户。

第十条 M0项目逾期未达到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，属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应及时将M0项目违约情况报送市投资促进局，抄送市工信局、市不动产登记中心。

第三章 运营管理

第十一条 开发主体变更

（一）在M0项目考核期内，开发主体原则上不得减少注册资本，不得转让项目土地、自持用房和变更开发主体股权。确需转让或变更的，须按履约监管协议履行违约责任并经属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）班子会议审议通过后，报市招商引资工作领导小组审议同意，可办理相关转让手续。项目受让方需符合《东莞市新型产业用地（M0）开发主体准入认定和项目经济效益审查实施细则》（东投促〔2023〕34号）开发主体准入条件和履约能力，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）、项目开发主体及受让方签署三方协议，约定由受让方承接原土地出让合同及项目履约监管协议规定的全部责任及义务。

（二）M0项目考核期结束后，经属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）班子会议审议同意，可办理相关转让手续。

（三）因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，受让方应当承接原土地出让合同及项目履约监管协议规定的项目开发主体责任及义务。

第十二条 开发主体作为M0项目运营管理主体，要制定项目建设、销售和运营管理制度，做好入驻企业资格审查和日常监管。协助属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）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值、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。

第十三条 属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）是M0项目的监管主体，要按照本工作指引对辖区内M0项目的履约和生产经营情况进行监管。M0项目考核期内，每年3月前将上年度履约和生产经营情况报市招商引资工作领导小组办公室。

第十四条 市有关职能部门应根据各自职能对M0项目进行指导监督。

（一）市自然资源局、市住建局、市城管局等部门负责项目规划建设期间的监督管理，主要包括按规划设计方案施工、建筑形态与规划用途匹配等情况。

（二）市投资促进局会同市科技局、市工信局、市商务局、市不动产登记中心等部门负责项目运营期间的监督管理，包括

项目履约、经营效益和入驻企业服务等情况。

（三）市工信局会同市投资促进局、市自然资源局等部门及镇街（园区）组成M0项目年度评估小组，建立常态化的项目年度评估机制，视需要委托专业机构对已批项目的建设、运营、履约情况进行监督检查和绩效评估，并形成报告提交市招商引资工作领导小组，作为项目后续监管及政策修订完善的参考依据。

第四章 附则

第十五条 市投资促进局、各镇人民政府（街道办事处、园区管委会）招商引资主管部门可根据项目达产验收业务量需求，申请相应工作支持经费，主要用于第三方购买服务。

第十六条 本工作指引自印发之日起实施，由市投资促进局负责解释和修订，有效期至2027年12月8日。