

**南阳市自然资源和规划局  
南阳市发展和改革委员会  
南阳市财政局  
南阳市住房和城乡建设局  
南阳市工业和信息化局  
国家税务总局南阳市税务局  
南阳市不动产登记服务中心** **文件**

宛自然资〔2022〕61号

**关于印发《关于南阳市中心城区新型工业用地  
(M1A)管理的指导意见》的通知**

各县（市区）人民政府、管委会，市级有关部门：

为加快我市产业转型升级，打造现代产业新高地，助力南阳向河南省副中心城市迈进。经七部门联合会商，报请市政府同意，现将《关于南阳市中心城区新型工业用地（M1A）管理的指导意见》

印发给你们。请结合实际，认真贯彻落实。



南阳市自然资源和规划局



南阳市发展和改革委员会



南阳市财政局



南阳市住房和城乡建设局



南阳市工业和信息化局



国家税务总局南阳市税务局



南阳市不动产登记服务中心

2022年11月2日

# 关于南阳市中心城区新型工业用地 (M1A)管理的指导意见

为进一步规范新型工业用地(M1A)管理,增强加快产业转型升级、推动高质量发展的新动力,以高品质空间吸引要素加快集聚,根据《国务院办公厅关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》(国办发〔2021〕51号)、《国土资源部发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部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》(国土资规〔2015〕5号)、《河南省人民政府办公厅关于支持大众创业万众创新基地建设的实施意见》(豫政办〔2017〕28号)等相关文件精神,借鉴外地先进经验,结合我市发展实际,制定本意见。

## 一、术语定义

新型工业用地(M1A)是指为适应传统工业向高新技术产业转型升级需要而提出的城市用地分类,在《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011)中属一类工业用地(M1),其范围定义为融合研发、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。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(M1A)”。

新型工业用地(M1A)按产业用房使用类型分为不可分割转让的新型工业用地(以下简称“不可分割M1A”)和可分割转让的新型工业用地(以下简称“可分割M1A”)。配套用房不得分割转让。



## 二、适用范围和限定条件

(一) 适用范围：南阳市中心城区内卧龙、宛城、高新、城乡一体化示范区、官庄工区、鸭河工区、南阳卧龙综合保税区所辖城市建设用地范围。

(二) 限定条件：

1. 依据相关规划确定的一类工业用地(M1)，经市自然资源和规划部门初审可以由一类工业用地(M1)转为新型产业用地(M1A)。

2. 鼓励集中成片、规模开发，连片或相邻用地面积50亩及以上的，允许规划为可分割M1A；少于50亩的，规划为不可分割M1A，仅限企业自用；从严限制新增用地规划为可分割M1A。

3. 用地单位取得新型工业用地土地使用权后，建设用地使用权人持有产业用房建筑面积的比例不得低于50%。

## 三、企业准入要求

对于申请使用新型工业用地(M1A)的准入企业最低要求，包括：

(一) 开发主体必须在我市注册成立独立法人；

(二) 具有较强投资产出。满足以下条件之一：

1. 投资强度(投资总额/占地面积)不低于480万元人民币/亩；

2. 亩均税收(年度税收/占地面积)不低于16万元人民币/亩。

(三) 具有较好财政效益。设定单位建设用地年财政贡献(即企业在我市实际缴纳的增值税和企业所得税总额，不含关税)最

低线和奖励线。

（四）国家、省、市在产业导向、集聚分类、控制指标等方面对新型产业有具体规定的，准入要求不得低于已有规定。在满足上述条件的前提下，优先向规模大、效益好、产业运营能力强的开发主体供地。

#### 四、供地管理

（一）新型工业用地（M1A）按供地方式可分为新增用地、“工改M1A”用地。新增用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。“工改M1A”用地若使用权人不变，已出让普通工业用地M1转M1A不视为改变用途。

（二）获得开发主体准入的企业可以申请使用新型工业用地（M1A）。开发主体须先与辖区人民政府（管委会）签订项目履约监管协议并缴纳履约保证金，再与市自然资源和规划部门签订土地出让合同。

（三）新型工业用地（M1A）土地出让年限为50年，弹性出让M1A用地按出让合同约定年限。已出让土地转M1A的，按照原建设用地剩余出让年限确定。

（四）新型工业用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。所在辖区人民政府（管委会）自然资源部门按照中共南阳市委规划土地委员会确定的产业用地土地出让方案编报程序组织实施。对税收、招商引资等有特别要求的项目，由辖区人民政府（管委会）在向中共南阳市委规划土地委员会提出准入评审申请时一并

列出具体条件，自然资源部门按照中共南阳市委规划土地委员会会议纪要要求在土地出让方案中予以明确，辖区人民政府（管委会）负责监督实施。

（五）建立差别化地价管理。根据新型工业用地特征，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。具体成本由辖区人民政府（管委会）根据辖区用地成本进行测算后统一平衡确定。

## 五、规划与建设管理

（一）新型工业项目用地选址意向，由辖区人民政府（管委会）向中共南阳市委规划土地委员提出选址准入申请，市自然资源和规划部门依据市委规土委会纪要，出具地块的规划条件。

（二）市自然资源和规划局牵头，依据城市国土空间总体规划，开展适用范围内控制性详细规划的修编和完善工作，结合我市产业功能分区和布局结构，引导新型产业空间结构合理分布，科学制定新型产业项目用地技术经济指标，提高新型工业用地在我市产业用地中的比重，提高新型工业用地集约利用水平。

（三）新型工业用地（M1A）的规划技术参数应与普通一类工业用地（M1）形成级差。其中：

1. 容积率原则上不小于2.0，建筑系数不小于40%，绿地率不小于12%、不大于20%，建筑高度不超过80米。配建及其他配套设施按比例依据技术规定进行配置，具体在控制性详细规划和规划条件中明确，满足城市空间品质、公共服务设施、交通设施和市

政设施等承载能力等。

2. 项目设计方案应符合消防、建筑等国家 and 地方法律、法规、规范等有关规定要求。产业用房中用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；用于研发设计的用房，可参照办公建筑设计规范进行设计。

3. 研发、厂房用途的计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的 70%(其中厂房用途计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的 50%); 配套办公、宿舍及配套服务设施的计容建筑面积不得高于项目总计容建筑面积的 30%。生产用房与配套用房应尽量分开设置。

## 六、不动产管理

(一) 新型工业用地和房屋分割转让。为鼓励节约集约利用土地,解决职住平衡,对新型工业用地,建设用地使用权人原则上持有不少于地上总建筑面积 50%的厂房和研发用房,已办理分割转让的新兴工业项目不得再次申请分割转让。

(二) 市不动产登记部门应在不动产权证书上标明“工业用地(M1A)项目”等字样。符合分割转让条件的产业用房独栋建筑的套内建筑面积不得少于 2000 平方米,且产业用房每个基本单元的套内建筑面积不得少于 300 平方米。基本单元是指依据《不动产登记暂行条例》《房屋登记办法》规定,有固定界限、可以独立使用并且有明确、唯一的编号(幢号、室号)的房屋。固定界限可参照市自然资源和规划部门核发的规划核准文件(建设工程规



划许可证及建设工程设计方案、图纸、图册等)。

(三) 分割转让应先办理不动产登记再办理交易转让。土地房屋分割转让或出租的,需经辖区人民政府(管委会)同意,由开发区管委会优先回购,且受让及出租对象不得改变建筑物的性质和用途。

## 七、履约管理

(一) 新型产业用地(M1A)通过招标、拍卖、挂牌方式取得土地使用权。土地供应时,辖区人民政府(管委会)应与用地单位签订《项目管理合同》,明确土地投入、产出等达产验收指标和达产验收期限,以及相应的违约处置措施,报市自然资源和规划部门备案。辖区人民政府(管委会)负责,对项目履约监管合同的执行情况进行监管。

(二) 项目履约监管协议由辖区人民政府(管委会)制定,包括但不限于投产时间、投资强度、产业导向、节能环保、产出强度、财政贡献强度、违约责任等相关条款。

(三) 土地出让成交后,开发主体须先与辖区人民政府(管委会)签订项目履约监管协议并以银行保函形式缴纳履约保证金,缴纳比例为土地出让金总额的10%,再与市自然资源和规划部门签订土地出让合同,缴纳土地出让金。

(四) 辖区人民政府(管委会)负责制定达产验收具体规定,并根据土地出让合同、项目履约监管协议要求开展达产验收工作,未通过评估验收的,严格按照项目管理协议的约定依法处置。



（五）新型工业项目逾期仍未通过达产验收的，按照约定条款对开发主体处以罚没履约保证金、列入失信“黑名单”不得参与我市土地竞拍等惩罚措施。市自然资源和规划部门或辖区人民政府（管委会）将建设用地使用权依法收回。

（六）开发主体应制定新型工业项目运营管理制度并加强对入驻企业的日常监管，包括：

1. 协助开发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、财政贡献、R&D投入、知识产权、综合能耗等情况。

2. 严格监管入驻企业对项目用房的使用，严禁入驻企业擅自转售、改变项目用房原有使用功能、违法加建改建等行为，一经发现，应责成入驻企业限期整改，逾期不改的，应通知并配合辖区人民政府（管委会）进行查处、收回或拆除。

（七）辖区人民政府（管委会）应加强对新型产业项目的日常巡查，按照约定条款对开发主体和入驻企业的生产经营活动进行监管。

本意见自发布之日起实施，试行期一年。

