

# 三十而立 智赢未来

## 河南首个新型产业用地试点新政落地郑州高新区 允许工业用地内兼容商业用地,破解空间不足瓶颈 为郑州新型产业发展“蹚路子”



发挥国家自主创新示范区先行先试作用,为郑州新型产业发展“蹚路子”。高新区将在全省率先推出新型产业用地(M0)试点,首次试行工业用地兼容商业用地新政策。

12月20日,郑州高新区国土规划住建局透露,郑州市政府已于12月19日正式印发《关于高新技术产业开发区新型产业用地试点的实施意见》,河南省第一个明确针对新型产业用地的试点新政正式落地郑州高新区。

郑州高新区党工委书记、管委会主任王新亭表示,试点政策必将进一步加快推进郑洛新国家自主创新示范区郑州片区核心区建设,便于新型产业在郑州高新区落户和集聚,为全市加快新型产业发展提供“经验”和“样本”。

专家认为,M0用地的诞生,为新型产业和创意产业的发展打开了用地束缚,可以看做是政府鼓励发展产业的试水之举,有着十分积极的意义,其产业导向性十分明显。记者 孙庆辉

### M0用地诞生! 工业用地内可兼容商业用地

据高新区国土规划住建局副局长董翔介绍,新型产业用地试点新政在河南省首次推出新型产业用地类型M0,即在规划用地分类工业用地(M)类中,增加“新型产业用地(M0)”,以区别于普通工业用地;在土地分类中对用途确定为“工业用地(新型产业用地)”。

《实施意见》于本月19日正式印发,自印发之日起施行。根据市政府常务会议精神,新政策在高新区试行3个月后,将向全郑州市有序推广。

据介绍,《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)依据工业对居住和公共环境的干扰、污染和安全隐患程度将工业用地分为M1、M2和M3。我省现行的工业用地政策及控制指标没有区分常规产业与新型产业,无法充分满足不同类型产业的用地需求,与新型产业的发展体系不相匹配,不利于创新型产业园区以及绿色园区的发展。打个比方,新的科技企业工作人员可能有许多科学家、设计师,需要在工作之余有个交流休闲的空间互相之间进行思维碰撞,而统一按传统用地模式

建设的生产厂房缺乏休闲空间。

据介绍,此次实施意见中的新型产业用地(M0)是指符合郑州高新区产业发展导向,对居住和公共环境基本无干扰、无污染和安全隐患,融合研发、创意、设计、中试(产品正式投产前的试验生产)等具有显著创新特征的产业功能以及相关配套服务活动的产业用地。

与常规产业相比,新型产业用地考虑到了园区配套需求,降低建筑密度,提高绿地率标准,按照高标准要求进行停车配建,适应了新型产业用地远期的发展需要,能够更好地吸引高端人才。

与现行标准相比,M0最大的不同可以看做是“工业用地兼容商业用地”,根据政策,新型产业用地允许在工业用地里兼容商业、餐饮和服务型公寓,并且新型产业用地上一定比例内的建筑还可以分割销售。

在传统工业用地类型中增加“新型产业用地(M0)”,破解了新型产业发展用地瓶颈制约,将为全市今后发展各类战略性新兴产业探索路径、提供经验,也将更好地满足高新区新型产业的发展需求。

### 商业元素不得超过地上总建筑的30%

M0究竟和传统工业用地、商业用地有何区别?仅仅是二者的混合体吗?其实并不是。

《实施意见》指出,对于M0用地,厂房和研发用房要占据主要比例,配套建设零售商业、餐饮以及服务型公寓不超过地上总建筑面积的30%,还规定了厂房和研发用房的自持比例和自持年限。

《实施意见》明确,除自持外的厂房和研发用房,剩余部分可以分割销售,对厂房或研发用房的最小分割单元也进行了详细规定。为加强后期管理,土地房屋分割转让或出租的,还需经高新区管委会同意,由高新区管委会优先回购,且

受让及出租对象不得改变建筑物的性质和用途。

申请M0用地需要满足哪些条件?根据《实施意见》,高新区管委会将制定细则,明确产业入驻条件,包括企业科技研发实力情况,项目产业类型、投资强度、单位用地产值、单位用地达产税收等。产业项目入驻前,高新区管委会将根据入驻条件要求,对用地意向单位进行项目准入可行性评估,评估结果作为新型产业用地招拍挂竞买人以及新型产业用房购买人的资格审核依据。

土地出让后,使用权人需按照该宗地出让价款的10%缴纳履约保证金至高新区财政专

用账户。履约保证金为投产达效履约保证,由产业行政主管部门管理。未按时缴纳或未按照约定竣工、投产达效的,根据项目管理协议追究相应违约责任。高新区管委会负责成立新型产业项目评估工作小组,根据《土地使用权出让合同》和项目管理协议要求开展评估验收工作。

《实施意见》同时要求,高新区管委会应加强项目在土地使用期限内全过程动态管理,将新型产业用地项目的产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等要求纳入土地出让合同,通过土地核验、定期评估、诚信管理等实施全过程监管。

### 高新区肩负先行先试使命

据了解,新型产业用地(M0)概念在全国范围内已有先例,由深圳率先尝试,近年来,工业较为发达的长三角和珠三角地区均在试水。

试点新政率先落地高新区,与国家自主创新示范区建设要求分不开,与市委市政府支持加快发展新型产业的谋划分不开,也与高新区党工

委、管委会积极争取试点的努力分不开。

高新区作为郑洛新国家自主创新示范区郑州片区核心区,肩负体制机制创新和政策先行先试两个使命,承担培育新产业、引领新业态、打造新模式的三项任务,为应对新型产业发展中遇到的新情况、新问题,亟须破解产业用地的制约

瓶颈,因此在全省率先提出探索新型产业用地模式。

早在2014年1月1日,深圳市《深圳市城市规划与标准与准则》(2013版)发布实施,新型产业用地(M0)概念的诞生,打破了过往国家规范类的工业用地性质以及厂房概念,而这一举措也是工业用地向市场化方向发展的首创之举。

### M0新政为承接沿海新型产业做准备

“应该说,此次郑州市出台M0新政是一次非常好的探索,在全国走在前列。”城市顶层建筑设计领域专家、王牌智库副总裁陈琳告诉记者,随着新兴产业的快速发展,以往M1、M2、M3这样的用地性质已经难以完全满足产业和企业的需要。

“这次郑州市将M0用地试点放在郑州市高新区,核

心点就是引领产业发展,可以说导向非常明显,就是为了促进进步和创新,M0和房地产不在一条线上。最近,国务院发布了《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》,其中明确提到,以重庆、成都、武汉、郑州、西安等为中心,引领成渝、长江中游、中原、关中平原等城市

群发展,带动相关板块融合发展。由此可见,未来郑州将承接更多的沿海地区新型产业,这次政策可以看做是为了承接做准备。”陈琳认为,随着M0在高新区、郑州市的实施,未来也有望在河南省其他地级市、县域的专业产业园区供地模式上打开一个实验改革的窗口。

### 相关新闻

## 高新区成功竞拍2100亩补充耕地指标

本报讯 12月17日,国土规划住建局在河南省补充耕地指标网上交易系统成功竞拍2100亩补充耕地指标。

高新区为郑州首个在河南省补充耕地指标网上交易系统参与竞拍并获得成功的地区。根据河南省国土资源厅

印发《河南省补充耕地指标交易暂行办法》要求,除省级统筹补充耕地指标外,全省跨省辖市、省直管县(市)交易补充耕地指标必须通过省级补充耕地指标网上交易平台。本次交易批次为2018001号,于12月17日上午9点30分成功

竞拍。此次成功竞拍为高新区储备了2100亩补充耕地,为高新区开发项目所用,后期耕地保护用地将继续跟进,完善后续签订合同及拨付尾款事项,确保此次竞拍圆满成功。记者 孙庆辉

