

东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会

松山湖发〔2021〕18号

关于印发《东莞松山湖企业联合申请产业 用地实施暂行办法》的通知

各有关单位：

《东莞松山湖企业联合申请产业用地实施暂行办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会

2021年9月7日



东莞松山湖企业联合申请产业用地 实施暂行办法

第一章 总则

第一条 为提高产业用地节约集约利用水平，满足优质产业项目联合用地的空间需求，根据《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》《东莞松山湖产业用地管理暂行办法》（以下简称《产业用地办法》）以及东莞市新型产业用地（M0）相关管理办法等文件规定，结合松山湖实际，制定本实施办法。

第二条 企业联合申请产业用地的管理方式原则上适用于松山湖管理区域内高新区松山湖片新出让的新型产业用地。其他区域的产业用地可视项目具体情况灵活采用企业联合申请产业用地的管理方式。

第二章 联合体组建

第三条 联合体构成。两家或两家以上意向竞买企业组成联合体，作为竞买主体参与土地竞买，并进行合作建设。各意向竞买企业联合获得产业用地准入资格后，共同与松山湖管委会

签订相关协议并接受监管。

第四条 联合竞买申请。联合体所有企业统一向松山湖招商部门提交联合竞买产业用地的申请和方案，明确联合体各成员企业意向联合申请产业用地项目的土地面积、项目内容、投资总额、经济预期、建筑物产权及公共配套分配比例等内容。联合竞买申请须经松山湖管委会审议批准。

第五条 资金处理方式。联合体所有企业共同选择一家商业银行设立共管账户，用于合作项目的资金管理。共管账户的设立、使用、管理、支配、违约责任等由各方签订《资金共管账户管理协议》确定。

第三章 用地准入

第六条 准入条件

采用企业联合申请产业用地出让方式供应的产业用地，各意向竞买项目须符合《产业用地办法》第三条规定的要求。

（一）拟使用工业用地的项目

1. 联合体各成员企业应同时满足以下主要指标：

（1）属于国家高新技术企业；

（2）上年度总产值不少于人民币 1 亿元，且最近三年平均

保持正增长；

(3) 上年度税收入库税额不少于人民币 500 万元，且最近三年平均保持正增长。

2. 联合体各受让人竣工投产后应同时满足以下主要指标：

(1) 获得国家高新技术企业资质；

(2) 年产值不少于人民币 $(1200 \times \text{用地亩数} \times \text{各受让人分配建筑物折算占地面积比例})$ 万元/亩；

(3) 松山湖片、松山湖科学城辖区范围片项目年税收入库税额不少于人民币 $(150 \times \text{用地亩数} \times \text{各受让人分配建筑物折算占地面积比例})$ 万元/亩，生态园片项目年税收入库税额不少于人民币 $(120 \times \text{用地亩数} \times \text{各受让人分配建筑物折算占地面积比例})$ 万元/亩，东部工业园片项目年税收入库税额不少于人民币 $(100 \times \text{用地亩数} \times \text{各受让人分配建筑物折算占地面积比例})$ 万元/亩。

(二) 拟使用科研用地的项目

1. 联合体各成员企业应同时满足以下主要指标：

(1) 属于国家高新技术企业，或上市公司总部（包括职能总部、区域总部），或行业龙头企业；

(2) 上年度营业收入不低于人民币 2 亿元，且最近三年平均保持正增长；

(3) 上年度税收入库税额不少于人民币 1000 万元，且最近三年平均保持正增长；

(4) 年度研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例不低于 5%。

2. 联合体各受让人竣工投产后应同时满足以下指标：

(1) 获得国家高新技术企业资质；

(2) 年营业收入不少于人民币 $(1200 \times \text{用地亩数} \times \text{各受让人分配建筑物折算占地面积比例})$ 万元/亩；

(3) 年税收入库税额不少于人民币 $(150 \times \text{用地亩数} \times \text{各受让人分配建筑物折算占地面积比例})$ 万元/亩。

第七条 准入认定程序

(一) 申请。两家或两家以上意向竞买企业组成联合体，向松山湖招商部门提交联合申请产业用地资格准入申请，并提交以下材料：

1. 《东莞松山湖企业联合申请产业用地资格认定审查申请表》(以下简称《审查申请表》)；

2. 联合竞买方案(包括但不限于联合体各成员企业意向联合申请产业用地项目的土地面积、项目内容、投资总额、经济预期、建筑物产权及公共配套分配比例等内容)；

3. 联合体各成员企业的项目投资计划书及相关佐证材料。

（二）审核。松山湖招商部门负责受理申请资料、开展项目洽谈和资料审核、组织项目评估，与松山湖自然资源部门进行项目选址。

对完成项目选址和通过项目评估的项目，由松山湖招商部门和自然资源部门联合上报松山湖管委会审议后，再报市招商引资创新工作领导小组批准。

（三）合同签订。对通过市招商引资创新工作领导小组审批，且通过经济效益审查的联合申请产业用地项目，由松山湖管委会与联合体各成员企业共同签订投资意向协议。

联合体各成员企业还须另行签订《联合竞买协议》和《资金共管账户管理协议》，约定联合体各成员企业的权利与义务、建筑物产权及公共配套分配比例、资金管理方案、与项目用地相关的议事和决策机制等内容，并在协议签订之日起5个工作日内报松山湖招商部门备案。

第四章 用地供应

第八条 松山湖招商部门完成联合体各成员企业的《联合竞买协议》和《资金共管账户管理协议》备案后，按《产业用地办法》规定推动产业用地出让事宜。企业联合申请产业用地，

土地的供应方式、竞拍要求、供应价格、规划管理、出让流程等均参照《产业用地办法》相关规定执行。

第九条 土地和建筑物产权管理

（一）土地产权管理。联合体竞得土地后，自然资源部门与联合体签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《国土合同》）。

（二）建筑物产权管理。联合体各成员企业按照相关协议要求达产达效，在建筑物确权登记至联合体所有企业名下后，按照《联合竞买协议》分配方案按比例依据新型产业用地（M0）有关规定，将建筑物转移到联合体各成员企业名下。建筑物由各成员企业自持，严禁转售、转租、改变项目用房原有使用功能、违法加建改建等行为。

第十条 规划与建设管理

用于建设工业厂房的产业用地，应符合工业建筑设计和建设规范；用于研发设计的产业用地，可参照办公建筑设计规范进行设计建设。

第十一条 分割比例

联合体各成员企业联合竞得地块的分割比例最高不得超过项目总计容建筑面积的 68%。联合体各成员企业在签订《联合竞买协议》时，共同约定各自所占建筑物的份额、构筑物及其

附属设施的比例。其中，公共部分如配套设施、食堂、物业服务用房等按份共有，不得分证。

第五章 项目管理

第十二条 企业联合申请产业用地项目，其用地原则上不得改变用途，不得用作招租运营类的产业园及其他非产业用途，不得改作商业、居住用途。

第十三条 联合体各成员企业须按照《产业用地办法》共同执行项目履约监管和重大事项变更监管有关规定。

第十四条 联合体成员企业如需二次转让，须经松山湖管委会审批同意，二次转让承接方的入园程序参照本办法第三章执行。项目通过审批后，松山湖管委会与承接方签订相关协议，重新约定项目经济效益、履约监管等相关内容。未经松山湖管委会审批同意的二次转让，松山湖管委会按照合同（协议）的约定向出让方收取违约金。

第六章 退出机制

第十五条 公告挂牌期退出。在土地使用权公告和挂牌阶

段，若有 1 家联合体成员企业退出，其相应建筑面积由松山湖管委会或其下属国有企业承接，产权归松山湖管委会或其下属国有企业，按松山湖国有产业空间相关规定进行管理和使用。在土地使用权公告和挂牌阶段，若有 2 家或以上联合体成员企业退出，则终止该土地使用权出让。

第十六条 建设期退出。土地成交后至项目竣工验收前，联合体成员因自身原因终止该项目建设、并申请退出的，退回退出企业所交的购地款项，其所占份额的建筑物、构筑物及其附属设施收归松山湖管委会或区属国有企业所有，松山湖管委会区属国有企业保留处置权利。松山湖管委会按照合同（协议）的约定收取一定比例购地款项作为违约金。

第十七条 失约退出。按照《投资意向协议》《国土合同》及相关法律法规的规定，针对各联合体成员的具体违约行为，松山湖管委会有权责令该联合体成员改正并由该成员企业承担违约责任。拒不改正的，松山湖管委会有权解除相关协议并收回土地。

第十八条 强制退出。联合体成员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《投资意向协议》《国土合同》规定的受让人责任及义务，且须符合原行业类别和产业准入条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审

查部门出具的符合受让条件的证明文件。

因人民法院强制执行又无次受让人符合受让条件的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由松山湖管委会或区属国有企业回购。

第七章 附则

第十九条 本办法所称联合申请产业用地，是指多家意向竞买企业联合申请并竞得一宗产业用地，企业联合申请产业用地以“自愿协商、行业集聚、土地利用最大化”为原则。

第二十条 本办法在执行过程中，如上级部门出台新政策，或《产业用地办法》发生变动，按上级最新政策和《产业用地办法》最新要求执行。

第二十一条 本办法由松山湖管委会负责解释，自印发之日起实施，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

东莞松山湖高新区管委会党政办公室 2021 年 9 月 7 日印发

松山湖管委会规范性文件编号：松山湖规 202109 号