

济南市自然资源和规划局
济南市工业和信息化局
济南市发展和改革委员会
济南市住房和城乡建设局
济南市生态环境局
济南市行政审批服务局

文件

济自然规划发〔2025〕106号

关于印发《关于支持新型产业发展用地 的意见》的通知

各区县人民政府、功能区管委会：

《关于支持新型产业发展用地的意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。





济南市住房和城乡建设局



济南市生态环境局



济南市行政审批服务局

2025年11月7日

关于支持新型产业发展用地的意见

为进一步落实工业强市战略，支持新型产业发展用地，促进战略性新兴产业和未来产业集群化、规模化、集约化发展，制定本意见。

一、工作要求

（一）定义。新型产业用地是指以战略性新兴产业和未来产业发展为主，融合研发、创意、设计、中试、无污染生产、品牌、营销、结算等新型产业功能以及配套生产生活服务设施的用地。

（二）空间准入。新型产业用地须符合国土空间总体规划、控制性详细规划、产业规划等规划要求，须符合沿黄地区工业项目管理的政策要求。新型产业用地在办理土地、规划手续和不动产登记时，土地用途表述为“工业用地（新型产业用地）”。

（三）产业准入。新型产业用地主要用于支持战略性新兴产业和未来产业快速发展，推动我市主导产业和“13+34”产业链发展壮大。

（四）主体准入。新型产业用地的申请主体应为制造业企业、信息服务业企业、科技服务业企业、生产性服务业企业。

制造业企业、信息服务业企业、科技服务业企业、生产性服务业企业所在行业应在本意见明确的产业准入范围内，企业应具备相应的研发创新能力和要素吸引能力。探索多家中小企业通过

签订联合竞买协议组成联合体方式联合建设。

（五）投入产出准入。严格项目投入产出准入，新型产业用地控制指标由区（功能区）政府（管委会）、开发区（园区）管理机构共同研究、依法设定。投入产出指标包括但不限于投资强度、土地产出率、亩均税收、高新技术企业数量、研发投入、绿色建筑、装配式建筑指标、公建配套设施要求等。

（六）管理机制。由市自然资源和规划局、市工业和信息化局、市发展改革委、市住房城乡建设局、市生态环境局、市行政审批服务局等相关市级部门按照部门职能对全市新型产业用地项目的建设、管理等工作进行审查和批准，统筹推进全市新型产业用地项目的管理工作。

（七）审查流程。由用地单位向区（功能区）政府（管委会）提出申请，由区（功能区）政府（管委会）组织相关部门对项目开发主体、产业类型、贡献指标、约束条件、投资协议、监管协议等内容进行审核后，正式行文报请市级职能部门研究审议并出具审议意见，区（功能区）政府（管委会）根据审议意见，按有关规定推进项目建设。

二、规划管理

（八）规划指标与功能比例。除位于特殊区域内或安全、消防等有特殊规定的项目外，新型产业用地地上容积率原则上不低于 1.8 不高于 5.0，建筑系数不低于 40%，建筑高度不超过 100 米，应与周边区域国土空间规划和景观要求相协调。如已有控制

性详细规划规定新型产业用地的规划指标与用途比例，参照法定规划执行。

新型产业用地内行政办公及生活服务设施用地面积不高于项目总用地面积的 7%，且建筑面积不高于项目总建筑面积的 15%；工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不高于项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

配套服务设施应适当集中、合理布局，要与产业用房及周边环境功能协同，既联系便捷又相对独立，应当与产业用房同步设计、同步报批。

（九）建筑设计要求。新型产业用地的设计方案应严格按照规划条件、相关规划控制要求落实城市设计及建筑设计要求。建筑布局、场地设计、景观环境等应与城市公共空间相协调，建筑形态应与产业类型、生产业态和周边城市风貌相匹配。产业用房的建筑设计，应当符合环保和工艺等要求，符合国家现行建筑设计规范和相关规划控制要求。

三、用地管理

（十）土地供应方式。新型产业用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。符合条件的存量国有建设用地调整为新型产业用地的，可以按照协议方式重新签订土地出让变更协议。

（十一）出让期限。新型产业用地出让年限最高为 50 年；用地单位申请利用存量国有建设用地转为新型产业用地的，出让

年限按剩余土地使用年限确定。采用长期租赁的，租赁期限由合同约定，一般不低于 5 年，最高年限为 20 年，期满可续期；采用先租后让的，租赁期一般不超过 5 年，转为出让时，租让年限合计不得超过法定出让最高年限；采用弹性年期出让的，根据产业类型、投资额度、企业需求等科学合理确定出让年限，但不得超过法定出让最高年限。

（十二）存量用地再开发。在符合国土空间规划、产业发展规划、不涉及闲置土地或不违反土地供应合同约定行为等情况的前提下，鼓励权属清晰、用地手续完善的存量国有建设用地调整为新型产业用地。按本意见第（七）条规定的审查流程经审查达到新型产业用地标准的，由用地单位与所在区（功能区）政府（管委会）签订履约监管协议，项目所在区自然资源和规划主管部门以协议出让方式重新签订变更协议，并按照规定缴纳土地出让金。

（十三）地价标准。新型产业用地的出让起始价按出让时点同地段普通工业用地市场评估价的 1.5 倍乘以分割转让系数确定，不低于土地熟化成本和按规定应收取相关费用之和，不低于国家、省规定的土地出让最低价。具体计算公式为：新型产业用地出让起始价格=普通工业用地市场评估价格 $\times$ 1.5 $\times$ （1+X），其中 X 为分割转让比例。

四、产权登记和分割转让

（十四）限制条件。新型产业用地项目的可分割用房在达到

土地使用权出让合同、履约监管协议的约定条件后，凭区（功能区）政府（管委会）同意分割的审查意见办理登记或分割、转让。

（十五）受让主体标准。受让主体应为经依法注册登记且为用地单位的产业链合作伙伴企业或园区主导业态的上下游企业，符合本意见第（五）条“投入产出准入标准”。受让主体是否为用地单位的产业链合作伙伴企业或园区主导业态的上下游企业，是否达到投入产出准入要求，由项目用地单位报区（功能区）政府（管委会）审核后提请市级职能部门审议，并出具审议意见；不动产登记部门依据审核、审议意见办理相关的不动产登记。

受让方以共用土地形式取得土地使用权的，不单独分割土地使用权，项目所在区自然资源和规划主管部门在签订土地出让合同时应予以明确。不动产登记部门应将有关事项在不动产登记簿中记载。

鼓励园区通过“先租后让”模式吸引企业入驻。入园企业可先租赁产业用房，待企业达到本意见第（十四）条规定的约定条件要求后，方可签订购买合同，履行分割转让程序。

（十六）分割转让比例。新型产业用地的建筑可在土地使用权出让合同中约定按幢、层（跨）、间等固定界限为基本单元分割登记、转让。分割登记、转让比例最高不超过总计容建筑面积的50%。分割的总建筑面积不得超过土地使用权出让合同约定。新型产业用地配套服务设施用地及其地上建筑、地下空间均不得分割登记、转让、抵押。

（十七）分割单元面积。新型产业用地的不动产分割登记、转让的最小单元应具有固定界限、权属界线封闭、具有独立使用的建筑空间，且符合现行建筑、安全、消防、规划、测绘等技术标准。经测算，在综合考虑满足建筑安全、消防安全、生产安全、规划标准、企业需求、运营管理等各因素规定的前提下，新型产业用地上登记确权的产业功能用房最小基本单元的建筑面积不低于 300 平方米，具体由区（功能区）政府（管委会）认定。

（十八）再次转让。新型产业用地内的物业产权分割转让后，以不动产登记证时间之日起原则上五年内不得再次转让（企业破产除外）。五年后转让的，新的受让主体应符合本意见第（十五）条“受让主体标准”条件要求。产业用房经首次转让后，买受方五年内不得再次出让（企业破产除外）。产业用房再次转让的，可转让给符合本意见第（十五）条“受让主体标准”条件的企业。权属变动须满足新型产业用地的相关要求，项目方将全部或部分国有建设用地使用权及地上建筑物转让、出租时，按签订的项目履约监管协议约定要求转移相关权利和义务。国家、省有规定的，从其规定。

（十九）用地单位义务。用地单位有义务向产业用房、配套服务设施受让主体明示房屋的规划用途、土地出让年限、契税、公共维修资金、物业服务费、水电费以及配套建设指标等情况，告知受让主体要严格按照规划用途经营使用，以及办理不动产权证书、再次转让的具体前提条件，并在认购书和购房合同中与受让主体明确约定。

五、监督管理

（二十）职责分工。构建项目全流程跨部门监督管理机制，各有关单位分阶段按照工作职责做好履约监督，实现项目全生命周期闭环管理。区（功能区）政府（管委会）、开发区（园区）管理机构是新型产业用地项目监督管理工作的责任主体，负责组织实施区域评估、确定控制性指标值、建设通平条件及“标准地”全过程监督管理。市级相关部门按照职责分工做好相关监督指导和工作推进。

1. 项目谋划阶段。区（功能区）政府（管委会）要结合区域发展需要，会同市级相关部门积极谋划策划新型产业用地项目，并按照相关规定提前做好区域评估。

2. 土地供应阶段。在土地出让前，由所在区（功能区）政府（管委会）就控制指标体系、当地产业导向和具体地块实际情况等要求提出拟出让宗地的具体控制标准，纳入土地出让条件，形成履约监管和竞买资格的具体要求，将经审定的上述书面材料提供给所属区自然资源主管部门，纳入土地供应方案统一组织发布土地出让公告，按照“标准地”方式实施公开出让。土地出让成交后，竞得人应与项目所在区（功能区）政府（管委会）签订项目履约监管协议，同时与区自然资源主管部门签订国有建设用地使用权出让合同。

3. 规划建设阶段。由市级各相关职能部门按照各自职责做好本阶段项目建设审批和服务工作；由项目所在区（功能区）政府

（管委会）、开发区（园区）管理机构会同市相关部门做好本阶段项目监督管理工作。

4. 项目投产阶段。由项目所在区（功能区）政府（管委会）负责本阶段监督管理工作，推动项目正常运营并达产，市级各相关职能部门按照各自职责，协同参与项目监督管理。

（二十一）项目履约监管协议。项目履约监管协议由项目所在区（功能区）政府（管委会）牵头研究拟定，履约监管协议内容应包括但不限于产业类型、投产时间、投资强度、产值营收、土地产出率、亩均税收、高新技术企业数量、研发投入、分割转让时点等相关经济指标和本意见相关条款规定的准入条件要求，以及运营标准、违约责任、退出条款等。项目所在区（功能区）政府（管委会）将研究拟定的项目履约监管协议向市级职能部门进行报备。项目履约监管协议为新型产业用地项目管理和评估的重要依据。

（二十二）分割转让。由项目单位向所在区（功能区）政府（管委会）提出申请，区（功能区）政府（管委会）会同相关市级职能部门根据土地使用权出让合同和履约监管协议约定对新型产业用地项目进行评估，根据评估结果情况对项目开展产权登记、分割转让工作。新型产业用地项目达到履约监管协议要求的，允许该时点所对应部分可分割转让建筑面积申请不动产首次分割转移登记。未通过评估的，用地单位应进行整改，整改期限不超过1年。

（二十三）履约监管。区（功能区）政府（管委会）负责监管辖区内新型产业用地项目。对擅自改变产业方向和规划设计、未履行项目履约监管协议和土地使用权出让合同约定的项目由所在区（功能区）政府（管委会）会同相关部门按照协议（合同约定），依法依规进行处理。

项目单位擅自改变新型产业用地项目土地及房屋原有使用功能的，或存有违规销售等违法违规行为的，由相关部门依法查处，限期整改到位。对未达到约定投入、产出等要求的项目企业，由区（功能区）政府（管委会）依法追究企业违约责任。

六、附则

（二十四）本意见适用于历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区、济南高新区、济南新旧动能转换起步区、市南部山区范围内新型产业用地项目的规划和建设运营管理，平阴县和商河县可参照执行。

（二十五）本意见中“不低于、不超过、不高于、不大于、最高、不得超过”包含本数。

（二十六）本意见自 2025 年 12 月 7 日起施行，有效期至 2028 年 12 月 6 日。本意见有效期内如遇法律、法规、规章或国家、省有关政策调整变化的，从其规定。

