

优化营商环境举措及 用地、规划政策法规 服务手册

济南市自然资源和规划局
2024年12月



前言 PREFACE

在市委、市政府坚强领导下，市自然资源和规划局以“项目深化年”为总牵引，坚持“问题导向、有解思维、服务发展”工作理念，强化规划引领，聚力要素保障，持续推进改革创新，推进审批服务提速提效，努力打造自然资源和规划领域一流营商环境。

为更好实现自然资源和规划惠民政策“直达快享”，我局将优化营商环境举措及用地、规划政策法规文件汇编成册，系统梳理优化营商环境十大创新举措，并对重要政策进行精细解读，以便最大限度提高服务对象对用地、规划法规政策的知晓度，努力为企业群众提供“更简、更快、更优”的服务环境和办事体验。

目录 CONTENTS

第一部分 持续优化营商环境主要做法	1
第二部分 优化营商环境十大创新举措	3
第三部分 重要政策解读	7
3.1 济南2035新蓝图——《济南市国土空间总体规划（2021-2035年）》	7
3.2 济南市不动产登记“三全”服务品牌	19
3.3 《进一步优化土地市场的若干措施》	22
3.4 《济南市建筑工程容积率计算细则》	24
3.5 《济南市居住区风貌设计导则（试行）》	33
3.6 《加强自然资源要素保障服务高质量发展若干政策措施》	43
第四部分 用地、规划常用政策法规	47
4.1 综合类	47
4.2 用地保障类	47
4.3 规划引领类	48
4.4 不动产登记类	48
4.5 服务保障工程建设项目类	49
4.6 促进房地产市场健康发展类	49

01 持续优化营商环境主要做法

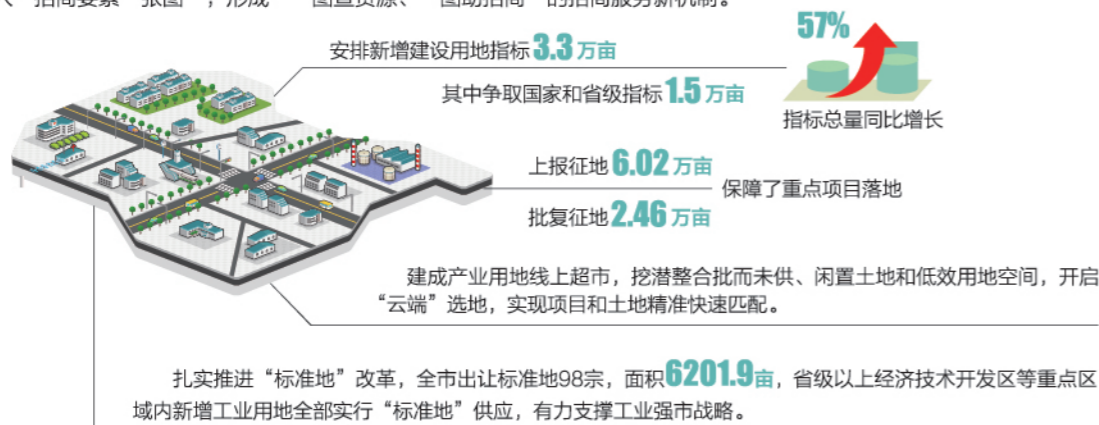


聚焦作风建设，打造“先锋自然 阳光规划”服务品牌。

优化营商环境，干部作风是关键。市自然资源和规划局将作风能力建设和优化营商环境有机结合，在持续开展“严真细实快”作风能力提升行动上持续发力，出台《关于进一步加强作风能力建设促进营商环境持续优化提升的意见》，从16个方面提出22项务实举措，优化管理决策机制，打通内部运转的高速公路，建立企业帮办服务队，常态化开展“我陪群众走流程”、“到基层、送服务”等活动，努力为企业群众提供“有温度、有速度、有力度”的自然资源和规划服务。

聚焦项目落地，全力做好规划引领和要素保障。

创新“以地招商”新模式，围绕下好项目谋划“先手棋”，充分衔接各级各类国土空间规划成果，依托互联网嵌入“招商要素一张图”，形成“一图查资源、一图助招商”的招商服务新机制。



以上数据截至2024年10月底

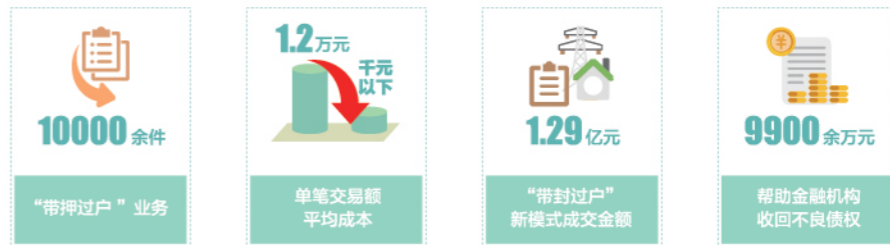
聚焦审批改革，推进用地规划全程提速增效。

在全省率先推出“用地清单制”供应模式，制定对39项建设内容免于规划审批的“豁免清单”，支持房地产、工业类项目容缺申请设计方案联合审查，推动项目早开工、早投产。建成一体化审批系统，创新“土地资源码”和“不动产单元码”联动管理，实现业务信息“关联共享、一键调取”。探索“单体核实”新模式，对符合条件的含多个单体工程的建设项目化整为零进行核实，确保项目早验收、早使用、早达效。



聚焦民生实事，为企业群众提供“更简、更快、更优”的办事体验。

全国首创不动产登记“云柜台”，提供“智能+人工”7×24小时咨询服务。牵头建设不动产登记电子监督系统，实现新建商品住房“交房即办证”全覆盖。在全国率先全面推广“带押过户”、“带封过户”登记新模式，截至目前，全市共办理“带押过户”业务1万余件，单笔交易额平均成本从1.2万元降至千元以下，“带封过户”新模式成交金额已达1.29亿元，帮助金融机构收回不良债权9900余万元。



02 优化营商环境十大创新举措

近年来，济南市自然资源和规划局深入贯彻落实党中央、国务院关于优化营商环境的决策部署，持续提升规划服务和自然资源要素保障水平，推出优化营商环境十大新举措，为济南优化营商环境赋能增效。

2.1 深化“用地清单制”改革，用地手续再压缩

推进“用地清单制”改革，让“政府多跑路”“企业少跑腿”。将全市工程建设项目用地原来由企业办理的压矿、土壤污染调查、地震安全评价等12项审批事项整合形成一张清单由政府部门统一完成，形成“用地清单一览表”，在土地供应时一并交付给用地单位，作为项目审批管理、技术审查的主要依据，全面服务用地单位，大大缩短开工时间和减少土地成本，助力“拿地即开工”常态化。



2.2 推广使用“招商要素一张图”，招商服务再精准

强化 规划赋能双招双引、创新服务招商举措，摸清全市经营性用地规划信息，明晰招商方向，将项目招商与经营性用地精准匹配，形成“规划引领、靶向招商、精准供地”新局面，推动招商工作有的放矢、供地计划精准高效。

推进 “招商要素一张图”在各区县、各部门的联通使用，提前介入项目谋划、选址，引导项目按照法定规划和用地性质选址落位，使用地审批更“高效”，资源供给更“精准”，服务保障更“优质”。



规划引领



靶向招商



精准供地

2.3 推进“多审合一、多证合一”，审批时限再压减

以出让方式使用土地的经营性房地产用地项目（市级供地的），将用地规划许可与供地环节合并，批前公示与供地公告合并；

以出让方式使用土地的工业（仓储）项目，将用地规划许可与工程规划许可合并。



通过简化审批手续、优化审批流程、压减审批环节等方式，精简收件材料、同步业务办理，有效缩减了审批办理时限，切实为项目单位“减压、减负”。

2.4 推行“容缺受理”模式，审批服务再加速

对省市重点项目、省补短板强弱项重点项目、省市重大招商引资项目中的产业类实体经济项目，容缺受理、材料后补、服务先行。

项目单位可持承诺书、区县证明文件及设计方案申报设计方案联合审查，依据建设工程设计方案规划审查意见函即可申报后续施工图审查。

“容缺受理”模式有效缩短了审批时间，为重点项目尽快落地建设“加足马力”、按下“快捷键”。



2.5 实施“带方案出让”，审批机制再创新

在遵守市场公平竞争原则的前提下，对市政基础设施、标准厂房、轨道上盖综合开发类项目，提前核提规划条件，审查建设工程设计方案，按程序纳入供地方案，实施“带方案供地”；

签订国有建设用地使用权出让合同后，一并核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和不动产权证，实现建设项目“多证齐发”。

2.6 制定“豁免清单”，审批内容再精简

制定《济南市规划审批“豁免”清单》，明确39项建设内容，无需办理规划审批手续或免于办理建设工程规划许可证，涵盖了装修维护类、公共服务类、市政设施类、更新改造类等各方面，“豁免清单”的实施，使建设工程规划审批管理更为精简高效，真正做到了减负便民。



2.7 实现“多测合一”，测量程序再优化



推进“一次委托、联合测绘、成果共享”的“多测合一”举措，分阶段整合工程建设项目审批所需的多个测绘事项。



将竣工勘验测绘、地下管线竣工测量、人防工程竣工测量、房产实测绘等测量数据通过一次性外业采集完成，同步内业数据处理，内部共享工程地形图数据。



通过“多测合一”数字平台提交成果，自动完成规范性质检并流转至审批部门进行线上审查，有效减少重复测绘，压缩工作时间，提升审批效率。

2.8 探索“单体规划核实”，交房验收再提速

对产业类实体经济项目，一个建设工程规划许可证包含多个单体工程的，在符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件的前提下，对已达到使用条件的单体工程可采用“单体规划核实”方式，待验收合格后可提前、独立投入使用。“单体规划核实”打破了以往整体核实的模式，化整为零进行核实，建成一栋，核实一栋，有力推动工程建设项目“早验收、早使用”。



2.9 推进新建商品住房“交房即办证”全覆盖，权益保障再升级



覆盖面再扩大

聚焦群众“急难愁盼”，从源头破解“办证难”，新建商品住房“交房即办证”覆盖面再扩大。



风险管控

打造“交房即办证”预警平台，实现新建项目全生命周期风险管控。



取得物权

全面推行“预告登记”，保障购房人顺利取得物权。



住权和产权同步

推出“交房即办证”信息服务平台（房信通），切实解决买卖双方信息不对称、不透明问题，努力实现新建商品住房“交房即办证”100%全覆盖，切实保障群众住权和产权同步。

2.10 实施服务跨域通办、延时预约，服务时空再延伸

实现信息公开、大比例测绘成果免费供图等6项公共服务事项，在市政务中心、长清、历城、莱芜、章丘政务中心5个窗口跨区域通办，极大提升服务对象的获得感和满意度。



6项
公共服务事项



5个
窗口跨区域通办

推出政务服务窗口“延时+预约”特色服务，做到延时服务“不断档”、政务服务“不打烊”，窗口服务更暖心更贴心，企业群众办事更舒心更顺心。



03 重要政策解读

3.1 济南2035新蓝图 《济南市国土空间总体规划（2021-2035年）》

济南，南依泰山，北跨黄河，是山东省省会，国家历史文化名城。“山泉湖河城”浑然一体，古城商埠相映成趣，海右名士各领风骚，素有“泉城”美誉。立足新发展阶段，济南以“强省会”之姿肩负起引领山东进一步全面深化改革，继续在服务和融入新发展格局上走在前、在增强经济社会发展创新力上走在前、在推动黄河流域生态保护和高质量发展上走在前的重任，奋力谱写中国式现代化建设济南篇章。

《济南市国土空间总体规划（2021-2035年）》于2024年11月8日获国务院批复。本规划坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全、促进人与自然和谐共生，形成自然资源保护与城乡空间发展相统一、生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土空间开发保护新格局，为泉城济南的高质量发展、高品质生活、高效能治理提供空间保障。

01 新担当

·国家使命·

深化落实黄河流域生态保护和高质量发展、国务院关于支持山东深化新旧动能转换推动绿色低碳高质量发展的重大决策部署，加强区域发展协同，突出济南在新发展格局下的战略枢纽地位，深度对接京津冀城市群，充分联动长三角城市群，协同协调中原城市群，形成黄河流域生态保护和高质量发展的新示范。

·省会担当·

协同构建山东省“一群两心三圈”的区域发展新格局，扛起发展自身和服务区域的双重责任，成为带动全省高质量发展的核心引擎。加快建设济南都市圈，构建“核心引领、轴线展开、多点支撑”的都市圈发展格局，充分发挥济南市辐射带动作用，引领周边城镇全方位合作和协同发展。



《山东省国土空间规划(2021-2035年)》城市化地区格局图

02 新目标

·城市性质·



山东省省会



黄河流域重要的中心城市



国家历史文化名城



全国性综合交通枢纽城市

·核心功能定位·

- 北方先进制造业基地
- 北方商贸物流中心
- 区域性科技创新高地

·目标愿景·

2035年

积极推进中国式现代化济南实践，围绕“综合实力强、发展方式新、城市品质优、人民群众富、生态环境美、治理水平高”的目标任务，加快建设“强新优富美高”新时代社会主义现代化省会。

2050年

全面建成新时代社会主义现代化省会。创新实力位居全国前列，成为活力迸发、开放进取的创新之都；山泉湖河城独特风貌更加彰显，成为人文厚重、包容大气的泉韵名城；争创碳中和示范城市，成为绿色智慧、幸福宜居的生态城市典范。

·国土空间开发保护战略·

- 中心城市战略
- 绿色韧性战略
- 动能培育战略
- 城乡融合战略
- 节约集约战略
- 品质提升战略

03

新格局

·筑牢安全发展的空间基础·

严守耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，划定洪涝、地震等风险控制线以及绿地系统线、水体保护线、历史文化保护线和基础设施建设控制线，落实战略性矿产资源等安全保障空间。

优先划定耕地和永久基本农田保护红线



耕地保有量
不低于503.27万亩



永久基本农田保护面积
不低于443.50万亩

科学划定生态保护红线

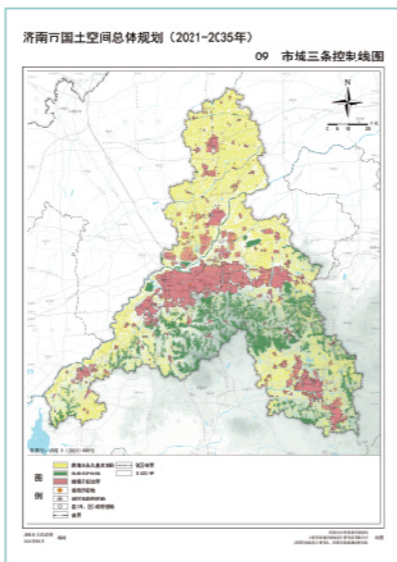
生态保护红线面积不低于1238.00平方千米

合理划定城镇开发边界

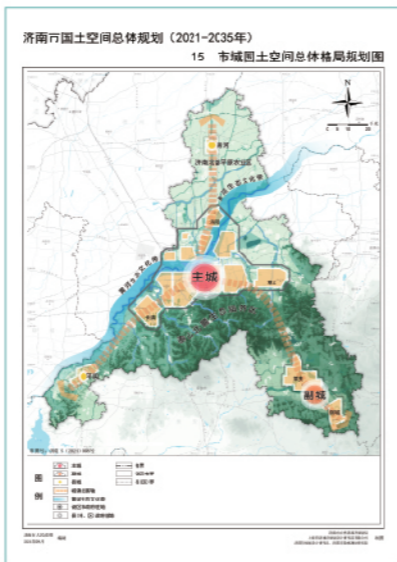
城镇开发边界面积不高于1456.03平方千米

·优化全域开发保护格局·

构建“山河交融、中心引领、副城支撑、双星协同”的市域国土空间开发保护格局。



市域三条控制线规划图



市域国土空间总体格局规划图

·保障安全稳产、优质高效的农业空间·

构建“一圈一带四区”的农业发展新格局



一圈
环城多功能都市农业圈



一带
黄河两岸绿色农业风貌带



四区
东部高效特色农业发展区、西部康养农业发展区、南部生态休闲农业发展区、北部重点农产品保供发展区

·优化融山拥河、绿满泉城的生态空间·

构建“一山一河、多廊多点”的全域生态空间格局



一山
泰山北麓生态涵养区



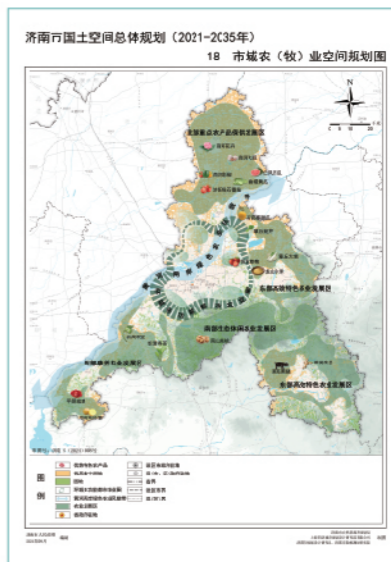
一河
黄河绿色生态走廊



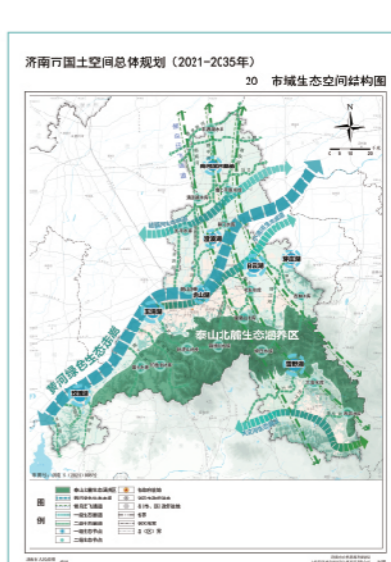
多廊
河流生态廊道和城市组团间生态隔离廊道



多点
重要湖泊湿地、水库等生态节点



市域农（牧）业空间规划图



市域生态空间结构图

·建设集约聚力、协同有序的城镇空间·

构建“一主一副、两城三轴多圈”的城镇空间格局



一主

主城，包括中心城区和长清、章丘、济阳组团



一副

副城，包括莱芜组团和钢城组团



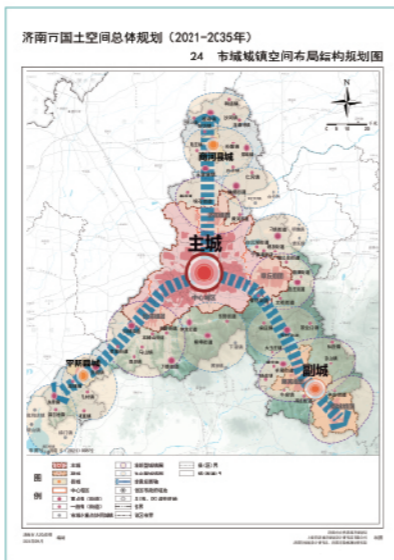
两城

平阴县城和商河县城



三轴

由主城向北、东南、西南方向辐射的三条城镇发展轴



市域城镇空间布局结构规划图

·打造幸福宜居、功能完善的中心城区·

拉开拥河发展的主城框架，构建“依山拥河、泉湖相济，双十字轴带、多中心网络”的空间格局。



主城空间结构规划图

04 开放创新 绿色转型

·促进开放通达完善绿色便捷的综合交通网络·

强化畅通国内国际双循环的重要节点作用，发挥“空、铁、公、水”枢纽联动优势，打造黄河流域对外开放门户。加强国家物流枢纽建设，完善多向联通、多式联运的对外对内通道。



济南遥墙机场二期扩建工程效果图

建设安全便捷、绿色低碳的城市综合交通体系，构建市域高快一体通道网络，强化主城范围内跨组团道路和组团内部道路联通，优化骨干路网布局，加密次支路网，畅通路网微循环，强化交通现代化治理。



济南首辆无人驾驶公交车上路测试



正在运行的济南地铁1号线

提升绿色出行比例，构建多层次公共交通网络，打造特色慢行体系，优化静态交通管控，加快城市交通绿色化、多元化、智慧化转型。

· 实施创新驱动推进新旧动能转换 ·

构建现代化产业体系，优化全域产业功能布局，全面培育新质生产力，打造创新要素集聚载体，以科技创新为引领加速产业转型升级，打造国家区域科技创新中心。实施工业强市战略，以智能制造为主攻方向，打造具有核心竞争力和引领力的先进制造业集群，成为北方先进制造业基地。



济南新旧动能转换起步区城市副中心鸟瞰图

高水平规划建设济南新旧动能转换起步区，汇聚战略性新兴产业集群，承载科技创新、产业服务等区域综合服务功能，打造面向未来的城市副中心。

· 聚焦绿色生态统筹资源保护与利用 ·

加强黄河流域生态保护，推进资源总量管理、科学配置、循环利用，通过“修山、治水、护林、保田、融绿”等举措，推进山水林田湖草一体化保护与修复。



强化资源节约集约，促进资源高效利用。强化水资源刚性约束，推动水资源节约集约利用。坚持土地节约集约利用，推动存量空间内涵式、集约型、绿色化发展。加强地下空间资源的评估、利用与精细化管控，统筹地下空间分层有序利用。

· 夯实安全韧性建设智慧高效基础设施 ·

统筹水利、能源、环境、通信、国防等基础设施空间，积极稳步推进“平急两用”公共基础设施建设，优化防灾减灾救灾设施区域布局，提高国土空间安全韧性。



构建多能互补的能源体系和多源互济的水源格局，完善现代化的市政基础设施体系，保障城市绿色基础设施建设空间，促进城市高效、安全、低能耗运行。



筑牢数字城市信息化底座，推动数字先锋城市建设，建设智能信息基础设施，打造全域智能化环境。

05 人民至上 泉城魅力

· 构建普惠优质、全龄友好的公共服务体系 ·

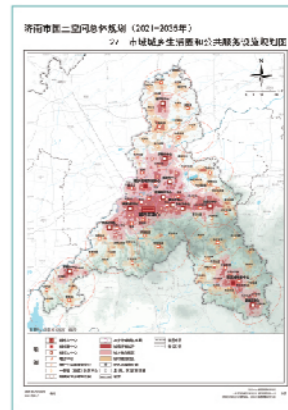
完善“1个主中心—2个副中心—11个次中心—28个地区中心—N个社区中心”的网络化公共中心体系，强化公共服务设施精准供给。

建设多元化、多层次、全覆盖的生活圈服务体系，完善文化、体育、教育、医疗卫生、养老等主要公共服务配套，加大住房保障力度，促进职住平衡，建设全龄友好城市，打造高品质城乡生活空间。

- 文有乐享
- 学有优教
- 体有康健
- 幼有呵护
- 病有良医
- 逝有所安



中心城区生活圈模式图



市域城乡生活圈和公共服务设施规划图

2035年



人均公共文化设施用地面积
达到**0.5平方米**



人均体育设施用地
达到**0.7平方米**



每千人口医疗机构床位数
达到**9.0张**



每千人口拥有3岁以下婴幼儿托位数
达到**5个**



养老机构护理型床位占比
不低于**80%**

2035年

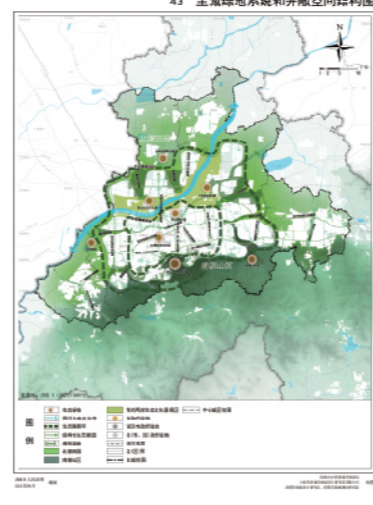


中心城区人均公园绿地面积
不低于**15.8平方米/人**



公园绿地、广场步行5分钟
覆盖率
达到**90%**

济南市国土空间总体规划（2021-2035年）
43 主城绿地系统和开放空间结构图



主城绿地系统和开放空间结构图

构建“综合公园—专类公园—社区公园—郊野公园”四类公园体系，结合绿道和慢行系统建设，系统布局蓝绿开放空间，营造更加宜业宜居宜乐宜游的人民城市。

·建设齐风鲁韵、宜居宜业的和美乡村·

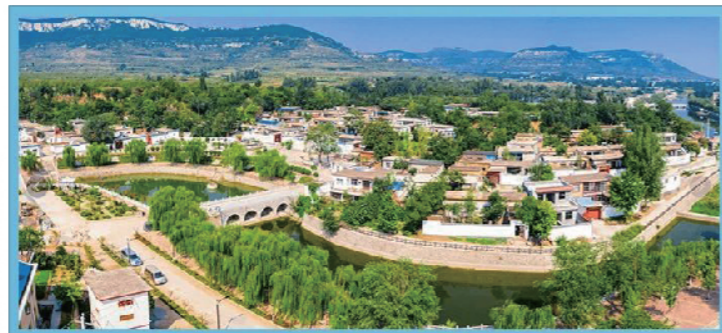
注重城乡融合，统筹推动乡村资源高效配置，传承乡村地域特色，分区分类引导乡村差异化发展，优化乡村地区产业分布，改善农村人居环境，差异化引导乡村振兴实施路径，打造乡村振兴齐鲁样板省会标杆。



平阴县洪范池镇的
泉乡小江南景区



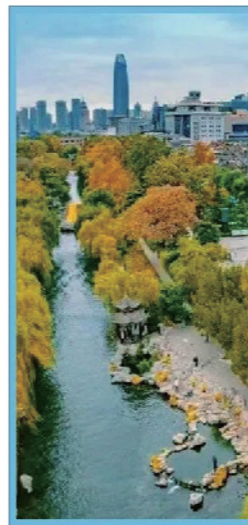
济南黄河岸边
的大片麦田



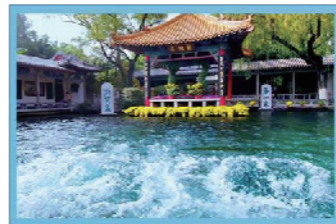
全国乡村治理示范村——长清区文昌街道西李村

·塑造千泉竞涌、岳渎交汇的文化名城·

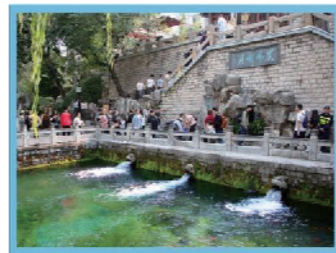
健全文化遗产与自然遗产空间保护机制，保护好长城（齐长城济南段）、泰山（灵岩寺）等世界遗产，保护好历史文化名城的历史城区和历史文化街区，完善多层次多要素的历史文化保护传承体系，落实历史文化保护线的保护范围和管控要求，推动非物质文化遗产和优秀传统文化的保护与传承。



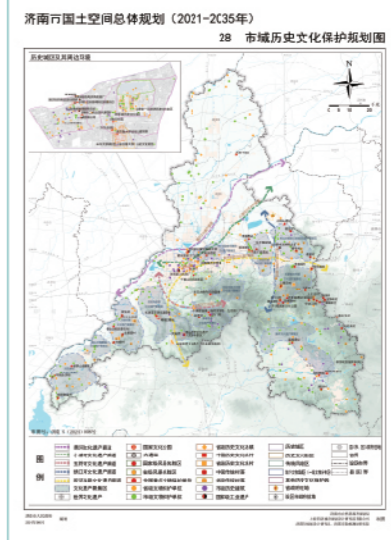
护城河



天下第一泉——趵突泉



黑虎泉



市域历史文化保护规划图

系统保护济南泉水文化景观，积极推进“泉·城文化景观”申遗，加强趵突泉、黑虎泉、五龙潭、珍珠泉等名泉保护，打造特色泉水文化旅游节点和线路。

·营造山河相望、富有魅力的景观风貌格局·

发挥济南自然景观和人文景观资源富集的优势，延承“山水圣人”文化轴，打造连接千佛山、古城、大明湖和鹊山的泉城特色风貌轴，展现泉城山水意象和文化魅力。



济南市城市鸟瞰意向图

聚力塑造黄河景观风貌带，重点打造黄河国家文化公园景观风貌，凸显黄河沿岸自然景观魅力和大气雄浑的黄河文化特征。



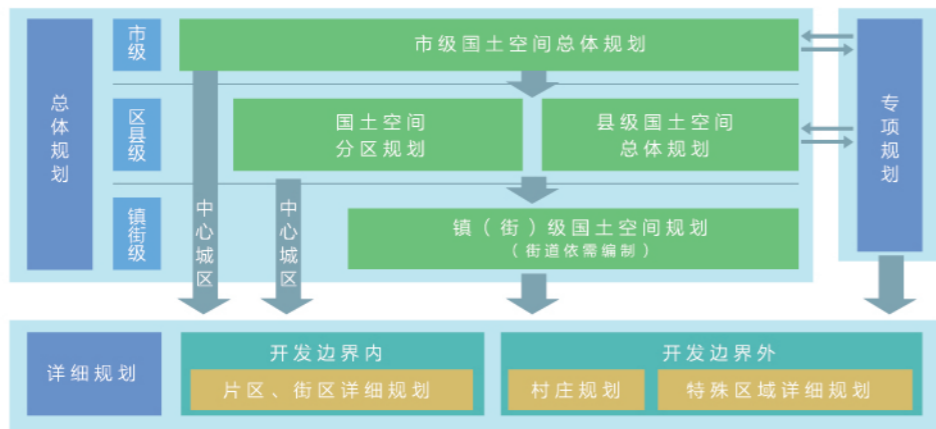
黄河安澜是中华儿女的千年期盼

保护并传承“山泉湖河城”相交融的独特景观格局，塑造“山河新泉城，人文大都会”的城市意象，彰显泉城风貌特色。

06 数字赋能 保障实施

·构建全域“三级三类”国土空间规划体系·

按照国家战略落实与地方发展实际相协调、空间规划深度和行政管理事权相统一、刚性管控与弹性引导相结合的原则，建立济南市“三级三类”国土空间规划体系。



·完善全要素“一张图”实施监督信息系统·

经审批和备案的规划成果纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，形成图数一致、上下贯通的国土空间规划“一张图”，构建面向全要素的数字化空间治理体系。



·保障全过程规划实施监测与管理·

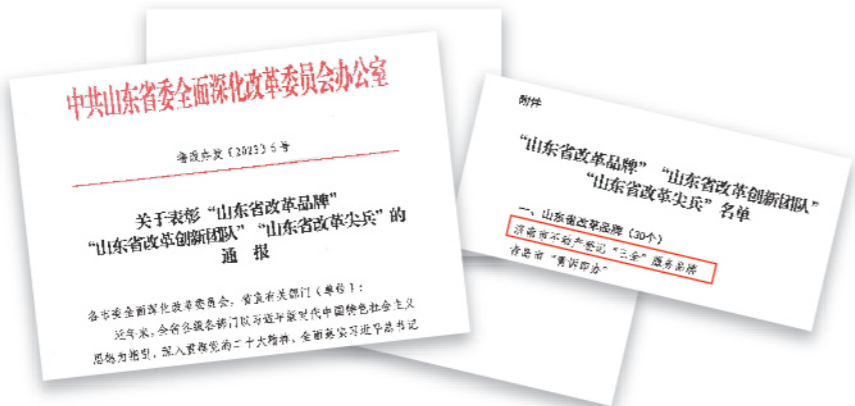
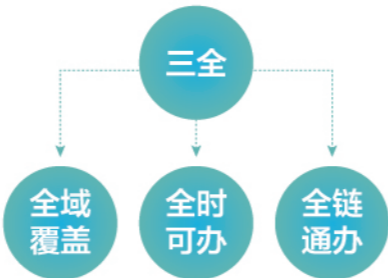
建设国土空间规划实施监测网络 (CSPON)，通过数字化、网络化支撑国土空间规划实施监督的智能监测预警，实现规划编制、审批、实施、监督和动态评估维护的全生命周期在线管理。



3.2 济南市不动产登记“三全”服务品牌 以“有解”思维探索“优解”举措

济南市不动产登记“三全”服务品牌获评山东省改革品牌。“山东省改革品牌”名单公布！济南市不动产登记“三全”服务品牌作为济南代表位列榜首。

坚持“有解思维”，以“敢解”的勇气、“善解”的能力、“必解”的成效，打破思维定势、破解瓶颈制约，济南市不动产登记中心创新打造“三全”（全域覆盖、全时可办、全链通办）不动产登记服务品牌，以“小切口”撬动营商环境“大突破”书写民生服务“大文章”持续增进企业、群众获得感和幸福感。



01 多维延伸服务触角 实现不动产登记“全域覆盖”

编制完善体系标准

- 累计编制完成覆盖不动产登记服务全流程的体系标准453项； ■ 出台《不动产抵押登记数据接口规范》地方标准；
- 全国首家不动产登记领域通过评估的试点项目；

优化线上线下服务

- 全市80%的登记业务可线上办理，87%的线上业务当日审核办结，年均办理量85万余件；
- 打造不动产登记“云柜台”“智能+人工”的7*24小时咨询服务。
- 自2022年9月以来，“云柜台线上业务受理总量37000余件：总接入量28万余次。
- 每日服务群众300余人次，其中业务受理量100余件，解答群众咨询200余件。
- 为1700余位省外申请人，以及56位来自美国、加拿大、新西兰等地的国外申请人办理了不动产登记业务，并接受了数十位境外申请人的咨询和求助。
- 对“跨省通办”的不动产登记业务实现异地申请，全域通办，实现异地办理近25万件，异地代收477件。

- 在全国首创流动服务模式，上门服务年均办理业务近3万件。



积极推进新建商品房“交房即办证”

- 把“交房即交证”纳入房地产开发企业信用评价管理；
- 建立不动产登记电子监督系统，及时预警提醒；
- 推行预告登记，防范风险隐患；
- 开发“交房即办证”信息查询反馈平台——“房信通”平台，可随时查询所购房屋的状态信息。



截至2024年10月底，全市新建商品住房实现“交房即办证”项目862个，占全市新增新建商品住房的96%，惠及群众44.35万户；通过“房信通”监测平台预警“交房即办证”项目风险2256个，涉及楼栋3863个，发出预警函465封。

02 人机协同智慧管理 推动不动产登记“全时可办”

布局“智办终端”

在全市政务大厅、街镇、村居、园区、商圈等场所设置一体化政务服务自助终端系统530台，实现30余类不动产登记高频事项自助办理，年均查询办理量达13万次。



设置“智慧导服”

依托人机交互技术，推行线上线下人机协作服务模式，智慧客服提供全天候“秒答”服务。



升级“智能审核”

细化不动产登记审核规则，利用大数据比对、人工智能技术，自动识别关键字段，智能审核业务内容，迅速完成数据校验、审查、比对，审核效率提升20%。



03 数字赋能系统集成 促进不动产登记“全链通办”

1. 交互链动，强化业务集成。



首推交易、登记、税务集成办理，建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”联审联办制度，实现“进一扇门，到一个窗，办多家事”。



全省率先开展不动产登记与房屋征收业务深度合作试点，在安置房屋交付现场可即时办理不动产登记，截至2024年11月，成功办理111351件。



2. 承前链动，解锁“带押过户”。



全国首创“带押过户”登记新模式，实行不动产“转移+抵押”双预告登记，设立“公证提存”账户，全程监管资金安全；



全国首创司法机构调解、房款公证提存、解封与过户同步的“三位一体”“带封过户”新模式。

3. 源头衔接，聚焦堵点精准服务。

成立“海豚小分队”，精准获取企业群众需求；



创新政务公开形式，打造数字赋能的“云登记”平台实时在线查询；



打造热线服务类融媒体节目《身边不动产》，现场解疑；



以12345市民服务热线为抓手，构建立体研判与帮办机制。



3.3 《进一步优化土地市场的若干措施》

制定背景

党的二十届三中全会提出要“加快构建房地产发展新模式”，近期召开的中共中央政治局会议也强调要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。为促进我市土地市场平稳健康发展，优化供求关系，激发市场活力，结合我市实际，济南市自然资源和规划局印发了《进一步优化土地市场的若干措施》。

出台目的

优化土地供求关系

针对当前我市房地产市场供需局面，《措施》希望通过优化土地供应管理，保障市场平稳发展。

引导激发市场活力

《措施》提出积极引导社会资本参与城中村改造、支持土地功能调整等，旨在激发市场活力，提升土地市场流通效率。

提升土地利用效率

通过鼓励土地二级市场交易、盘活闲置存量土地，推动未开发土地的再利用，防止土地资源浪费。

重要举措

《措施》共有十五条内容，主要从土地供应管理、盘活闲置存量土地、降低房地产企业开发成本等三个方面，明确了优化我市土地市场的具体措施。

01 持续优化我市土地供应管理



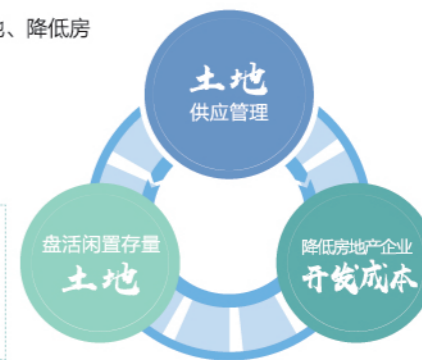
1. 科学分析研判，合理控制增量。

充分结合我市商品住房库存去化周期，根据住房市场供求情况动态调整住宅用地供应的规模和节奏，合理控制供应增量，科学安排供地时序。



2. 聚焦市场需求，优化用地布局。

在土地熟化阶段，支持熟化主体论证市场需求、人产关系和规划布局后结合市场主体投资意向优化用地布局，提高土地规划的前瞻性。支持“商改住”“商改公”，对于未供应的商业用地，结合地块所在区位，符合功能定位要求的，在完善配套设施的基础上，支持各区按程序申请调整性质用于住宅或新型产业、养老等用途。





3. 坚持市场导向，差异化供地。

结合我市当前土地市场供求关系变化，适当减小单宗住宅用地出让面积、降低容积率指标，促进高品质住宅用地供应，满足改善型住房需求。

02 积极盘活闲置存量土地



规范收购收回，防范房地产风险。

积极消除开发建设障碍，优先鼓励企业对闲置存量土地继续开发，对于企业无力开发的土地，以及司法和破产拍卖中流拍的存量闲置土地，在遵循企业自愿、平等协商原则下，支持区县府从实际出发，按照合理价格回购。

协助完善相关手续，合理免除违约责任。

对受不可抗力影响无法按期开发的土地，合理免除开工违约责任，避免企业因不可控因素承担额外风险，缓解企业开发压力。

完善二级市场，提升流通效率。

支持“带押过户”“带封过户”“带封融资”等业务，盘活存量土地资源，提高土地市场的灵活性和资源利用效率。

03 合理降低房地产企业开发成本

1. 鼓励土地功能混合，促进空间集约利用。

在重点区域引导设置用地混合利用地块，促进空间集约高效利用。以出让方式取得的商服、公服、工业等单一性质用地，在确保主导用途使用需求的前提下，可根据相关文件要求申请兼容建设其他功能，兼容的部分无需补缴土地出让价款。

2. 加大规划指标支持力度，鼓励住宅产品多样化。

优化容积率、建筑密度、绿地率计算规则，将建筑外立面和部分小区配套设施不计入容积率、部分室外专有庭院不计入建筑密度、绿地率计算，有助于提升住宅建筑品质、提高地块可售比。

3. 推行“拿地即开工”，加快项目落地速度。

实施用地规划许可与出让环节合并，批前公示与出让公告合并，实现出让类建设用地规划许可证“免申即领”。支持用地单位以出让合同办理建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，节约项目审批时限，全面加速项目落地。

3.4 《济南市建筑工程容积率计算细则》

01 政策出台背景及适用情况

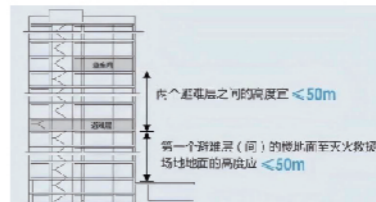
为推进高质量发展、进一步优化营商环境、提高城市规划建设管理水平，规范建筑工程容积率计算，济南市自然资源和规划局于2024年5月11日出台《济南市建筑工程容积率计算细则》（以下简称《本细则》），本细则的出台着力改善人居环境、助推产业强市、增加民生福祉、提升城市竞争力。

本币市辖区（含功能区）内的建筑工程容积率计算，适用本细则。商河县、平阴县可参照执行。本细则试用一年。本细则发布后未办理规划核实手续的建筑工程，可按本细则执行。

02 建筑及社区品质提升 下列情况统统不计容

(1) 根据建筑设计防火规范必须建设的建筑物避难层；

规范延伸：避难层是指建筑内用于人员暂时躲避火灾及烟气危害的楼层，一般在超过100m的高层建筑，都会设置避难层。



(2) 为满足安全疏散、改善垂直交通等，既有建筑增设的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等设施。



既有建筑增设的消防楼梯



既有建筑增设连廊、无障碍设施



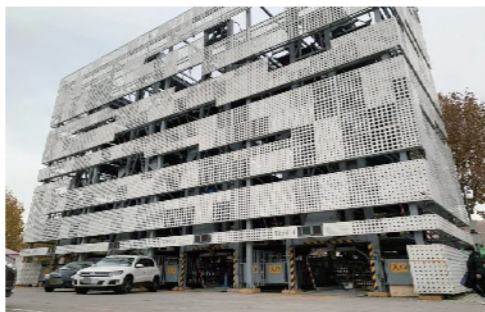
既有建筑增设电梯

(3) 在既有试点社区由政府主导建设的养老服务、婴幼儿托育、儿童托管、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等城市社区嵌入式服务设施。

政策延伸：社区嵌入式服务设施主要是通过社区（小区）公共空间嵌入功能性设施和适配性服务，在居民适宜步行范围内，提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务，更好满足社区居民公共服务和美好生活需求。社区嵌入式服务设施具有贴近群众、公益普惠、功能多样、服务便捷等特点。

(4) 自有用地上建设的社会公共停车场（库）及建设项目超配的社会公共停车场（库），纳入全市综合服务管理平台的；

▼ 社会公共停车场/库，并纳入全市综合服务管理平台



(5) 非机动车停车棚、地下车库出入口玻璃顶盖。

▼ 非机动车停车棚



▼ 地下车库出入口玻璃顶盖



(6) 供电动车充电设施的专用配电房、住宅区内独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房。

(7) 非住宅类建筑物屋顶提供不小于屋顶面积 60% 用作公共活动区。一体化设计的楼电梯间及设备设施用房的建筑面积累计不大于该层屋顶面积 25% 的。

▶ 非住宅类屋顶公共活动区



(8) 经住房和城乡建设主管部门认定的因实施装配式外墙技术、绿色建筑技术、健康建筑技术、被动式超低能耗建筑技术而必须增加的建筑面积。

政策延伸：不计容比例须符合《济南市人民政府关于全面推进绿色建筑高质量发展的实施意见》。

济南市人民政府
www.jinan.gov.cn

请输入关键字

首页 | 市政府 | 新闻 | 公开 | 服务 | 互动 | 数据 | 市情

▲ 首页 > 部门信息公开 > 济南市人民政府办公厅 > 政策法规 > 规范性文件 > 济政发

案号:	113/010000418859XL/2021-00048	公开方式:	主动公开
发布机构:	市政府办公厅	细分类别:	济政发
文件编号:	济政发〔2021〕3号	成文日期:	2021-01-25
文件登记号:	JNCR-2021-0010003	有效性:	有效
发布日期:	2021-01-25		

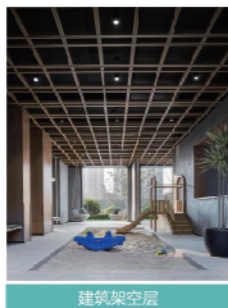
济南市人民政府关于全面推进绿色建筑高质量发展的实施意见

各区县人民政府，市政府有关部门（单位）：

为深入推进绿色建筑高质量发展，促进建筑行业新旧动能转换，加快打造“五个济南”，根据《山东省民用建筑节能条例》《山东省绿色建筑促进办法》（省政府令第323号）等规定，结合我市实际，提出如下实施意见。

(9) 其他类型：建筑公共开放空间及其交通附属设施、配套地下人防工程、以及法律、法规、规章等规定的其他情形。

政策延伸：建筑公共开放空间：是附属于建筑物，具备边界开放与便捷的公共可达条件，面向公众或者不特定业主全天候免费开放的公共空间，包括架空层、架空走廊、空中连廊、檐廊、挑廊、风雨连廊以及骑楼、过街楼底层的开放公共空间，但不包括住宅建筑位于中间层的单个架空空间。其中廊道空间的宽度应结合建筑功能按人流疏散需求设置。



建筑架空层

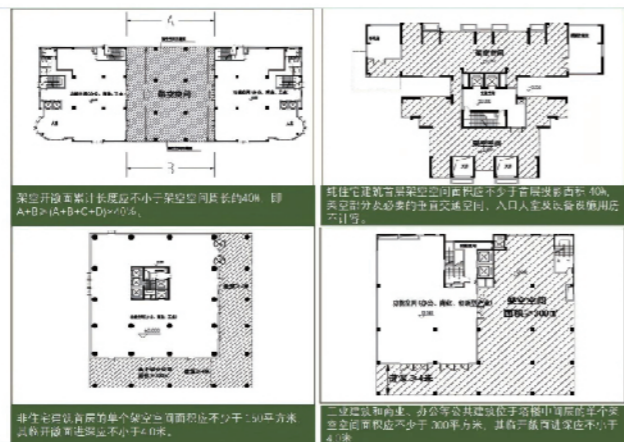


风雨连廊

03 提升建筑公共开放空间

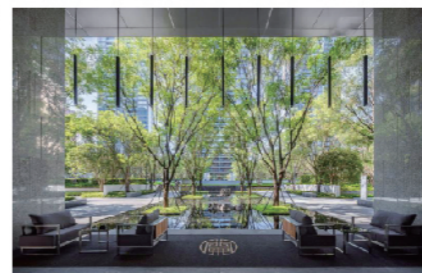
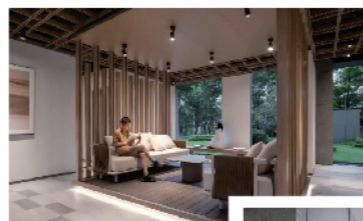
《本细则》中增加了对于建筑公共开放空间的设计要求，其中架空层作为重要的社区公共活动空间形式，是衔接住宅与社区的重要过渡空间，也是住宅与城市衔接的重要场所。

▼ 架空层不计容情况



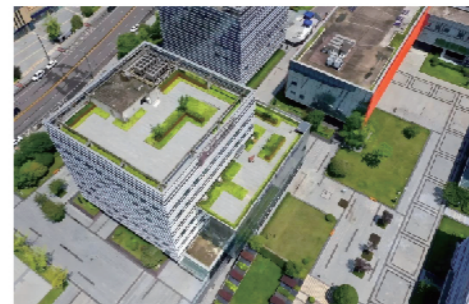
本次提出架空层不计容的要求，为开发商打造更加灵活的产品提供了可行性，也为业主未来生活提供了更多的生活场景，让无数种生活的美好场景成为现实。

▼ 架空层作为公共活动空间：活动区、邻里交往区等等



此外，屋顶公共空间是商业、办公类场所的展示场所，为城市提供了更多的城市公共空间，改善了城市的生态环境，美化了城市风貌。将非住宅类建筑物屋顶公共活动空间最大化，让城市和建筑活动更多的可能性，是《本细则》提出的又一不计入容积率措施。

▼ 丰富的屋顶公共空间



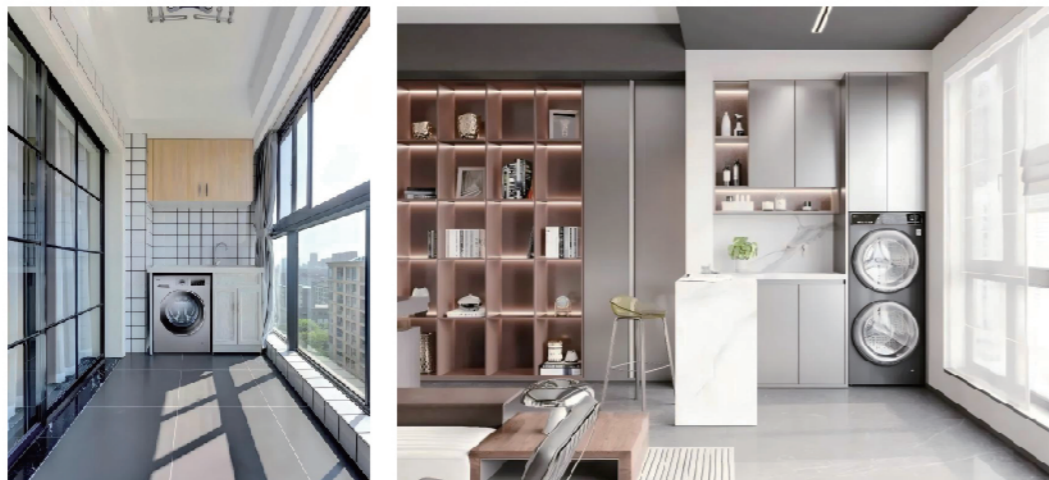
04 阳台计算政策变化，鼓励第四代住宅

《本细则》提高了住宅半开敞空间进深、比例，使住宅半开敞空间的尺度更大，让空间布置更加灵活，满足了人们对半开敞空间的使用需求。

▼ 《本细则》与原规定对比

位置	旧规	新规
住宅半开敞空间进深	装饰性阳台及空调隔板0.9m, 阳台2.0m	2.4m
住宅套内阳台等半开敞空间半计容比例上限	套内建筑面积的15%	套内建筑面积的20%
住宅封闭阳台	全计容	半计容

▼ 大尺度多元化的阳台生活空间



为了推进高品质住宅开发建设，引领房地产平稳健康发展、加快行业转型升级的基础性工作，满足人民群众对美好居住生活新期待，2024年各省市关于高品质住宅的保障措施层出不穷，《本细则》中提出了对第四代住宅容积率方面政策，明确了入户花园、空中花园等半开敞空间半计容；空中户属花园半计容，开敞式公共绿化平台不计容。

政策延伸：第四代住宅：以每户拥有面积不小于套内建筑面积的30%，层高不小于两个自然层的开敞式户属空中花园为基本配置的住宅。

▼ 第四代住宅产品



▼ 空中户属花园

空中户属花园：具有庭院和阳台功能的户属室外空间，层高不应低于两个自然层层高，除设置满足安全要求的围护设施外不得设置其他围护结构。景观设置区域面积不得小于水平投影面积的60%，景观设置区域覆土深度应不低于0.5米。



开敞式公共绿化平台：高于室外地面，供交往活动和连通功能公共室外场地，层高不应低于两个自然层层高，除必要的安全围护设施外，不得设置其他围护结构，且后期不得分隔。景观设置区域面积不得小于水平投影面积的60%，景观设置区域覆土深度应不低于0.5米。

▼ 开敞式公共绿化平台



05 部分业态层高提高，容积率计算放松

为了适应标准化厂房、仓储建筑、商办类建筑、特殊空间建筑对于品质需求、建筑功能空间的需求，《本细则》明确了：8米及以上层高的标准化厂房、仓储建筑，按2倍建筑面积计算容积率。商业办公建筑标准层层高应控制在4.5米以内，标准层层高超出4.5米的，按每3米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。商业办公建筑首层应控制在6米以内，首层层高超出6米的，按每3米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。

对层高有特殊要求的空间，如建筑的门厅、大堂、中庭、采光厅等公共部分和电影院观众厅、大型会议厅、宴会厅、展览厅、指挥监控中心大厅、室内运动场地、用于教学的建筑空间、集中大型商业建筑等，按其水平投影面积计算容积率。

▼ 《本细则》与原规定对比

业态	旧规	新规
商业办公建筑首层层高标准值	4.5m	6.0m



06 友情提醒

《本细则》在实施期间，应特别关注如下内容：

(1) 正确区分计算容积率建筑面积、建筑面积及房产测量面积；建筑工程面积指标应当分别列出建筑面积和计算容积率建筑面积。

定义延伸：计算容积率建筑面积：指建设用地内需计入容积率指标的建筑面积；

建筑面积：按照《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）计算的面积；

房产面积测算：按照《房产测量规定》（GB/T 17986.1-2000），系指建筑物水平投影面积测算。包括房屋建筑面积、套内建筑面积、共有建筑面积的测算。

(2) 对于公共环境品质有提升的建筑创新设计，对建筑层高、公共开放空间等有特殊要求的，可以由自然资源和规划部门、住房和城乡建设部门组织进行专题研究或者专家评审，根据研究或评审结果确定容积率的计算。

备注：（1）本细则解释权归济南市自然资源和规划局所有。

（2）文中配图均为网络资源，仅供交流学习使用，不作为审批依据。

3.5 《济南市居住区风貌设计导则（试行）》

随着城市的发展，居住区外观风貌的问题日益凸显，关注对象和管理方式也在不断发生变化，为深入贯彻落实《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》、《山东省高品质住宅开发建设指导意见》等文件精神，有效推动城市风貌管控从粗放走向精细化，济南市自然资源和规划局组织编制了《济南市居住区风貌设计导则》（试行）作为指导我市居住区风貌设计的指引性文件。将于2024年8月21日启动试运行工作。

总体要求

01 管控范围

本导则适用于济南各区（含功能区），两县可参照执行。

本导则适用于新建及改造的各类居住区相关工作。

本导则针对居住地块红线内的各类建设活动提出导控，对地块红线范围外的建设仅作为参考。



02 编制原则



新理念引领

坚持以人民为中心，紧跟居住区未来的发展趋势；体现创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念。



场景化塑造

从人的需求出发；关注人的多样活动特征；设计满足居民生活链条的多元化场景。



近人尺度设计

从居民视角出发，关注使用者的需求；聚焦社区边界、街道空间等高使用频率的空间场所及立面、色彩等居民感受最直观的居住区构成元素。



高质量导控

坚持高标准、严要求；确保导则内容具有前瞻性、科学性、实用性和可操作性。

03 总体风貌定位

打造生态人文、多元融合、活力宜居的泉城居住区风貌



契合济南“山泉湖河城”的空间肌理，传承济南文化特色和历史底蕴，塑造特色城市环境。



济南居住区既体现时代印记又融合传统与近现代元素，展现出多元共存，兼容并包的特性。



紧密贴合当地人民的生活习惯与文化特色，灵活设计生活场景，促进邻里之间的交流与融合。

主要内容

01 重点管控风貌分区

重点研究国土空间总体规划确定的中心城区及主城区范围内的长清区，提出五个重点管控风貌分区。其他区县可根据地域特质参照相应风貌分区执行。



老城传统风貌区



城市风貌协调区



现代都市风貌区



山泉森林风貌区



现代田园新城风貌区



02 特色风貌营造

鼓励建设项目充分提炼传统风格要素，挖掘济南地域特色并进行现代演绎。

特色营造要点

☆空间形式

结合功能需求，打造宜人尺度的院落空间；

☆造型元素

结合传统建筑屋顶形式线条元素，营造建筑空间造型；

☆色彩材料

选择济南古城建筑或相近质感属性的材料。通过温暖宜人、有济南特点的颜色，营造居住区的地域文化氛围；

☆地域人文

提炼济南市人文传统、特色工艺，反应到营造方式、建造手法上；

☆地域风貌

地理位置造就不同地域的特色风情，提炼历史地理资源元素并融入建筑形象；

☆发展特色

在单体和环境层面，提取传统空间和特色元素。结合新材料新技术，营造特色建筑景观和院落空间。

03 良好居住区风貌的八大特征

自然融合的规划布局

加强居住区与山水空间之间的联系，有条件的片区应沿重要开敞空间构筑观山廊道，构建望山见水的景观眺望系统。



规划预留视线廊道

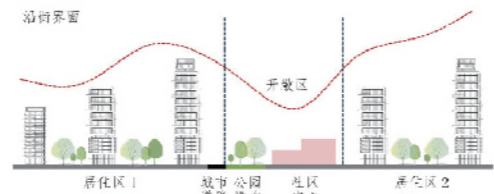
平面肌理与周边保持协调

注重居住区与城市空间的融合，位于同一区域的居住区规划应在建筑体量形式、朝向、密度等保持协调，形成整体有序的平面肌理。

错落有序的建筑群体

相邻居住用地之间的规划应注重建筑群体的层次划分，强调高度和形体变化，避免形成大面积同一高度建筑群体。

通过协调相邻地块的建筑高度，在高层住宅集中区域营造“开敞区”等方式，营造层次丰富的建筑群组，增加天际线的空间韵律节奏。



“开敞区”营造层次丰富的建筑群组

复合多元的住宅类型

住宅建筑作为城市文化的重要载体，应强调居住群体混合和类型丰富，采用如低层合院、联排住宅、多层洋房、高层花园住宅等多种建筑形式，满足不同收入人群的居住需求。

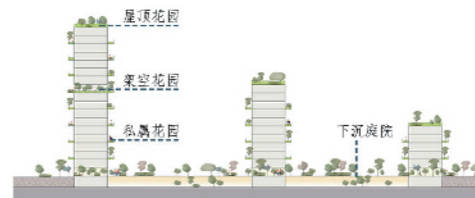


全能复合活力社区

引领未来住宅发展方向，鼓励科技住宅、健康住宅、生态住宅等高品质住宅产品落地。

多维生态的立体院落

从传统平面开发模式到立体院落模式转变，强调建筑与花园在不同区域、多维度的交错布置，充分利用住宅底层架空层、下沉庭院和露台屋顶花园提高空间利用率，提供主题化的休憩、共享、交流空间，适应不同场景的生活需求。



打造立体丰富的景观体系

特色彰显的立面风格

在建筑风格与色彩等方面体现多样性和创新性，在和谐统一中彰显特色，营造宜居且有活力的生活环境。



形式多样，富有活力

建筑风格创新多样



集中连片居住区，不同地块风格和谐统一又各具特色

集中共享的配套设施

遵循集约化、共建共享原则集中设置配套设施，打造开放空间，提升居住区活力。

宜结合公园绿地建设“一站式”邻里中心，营造便捷可达的开放空间，有效改善单一的线性居住区界面。



以活力公园为中心，打造配套生活中心

集中设置配套设施，打造开放空间

活力宜人的街道空间

协调人、车、路的时空关系，维持居住区街道的人性化尺度与速度，合理控制街区中步行与活动空间的高宽比，关注人行空间和生活需求，保障居住区内部街道宁静共享。



街道空间活力宜人

塑造柔性开放的居住区边界。合理组织围墙、景观绿化及出入口等要素，采用柔性设计手法。减少边界的硬质感，使之更加自然、和谐。

舒适优美的景观环境

提升景观的层次感和色彩的丰富性。优化树种选择和复合结构，宜选择本地植栽，灌木与乔木相结合，同时采用花木及色叶植物相结合的方式，增加景观色彩多样性和居住区识别性。



景观层次多样，色彩丰富

本地植栽，乔灌木结合

有条件的居住区可适当引入水景，体现泉城特色。

建筑单体

建筑单体立面设计提倡公建化处理，注重构件细节精细化设计，有效提升立面品质
避免出现比例失调、忽视细节、设施裸露等问题

建筑形体

立面造型设计应与整体建筑风格相协调，强化北立面和山墙面设计，丰富虚实关系。重视建筑底部精细化设计，建筑顶部应与主体有机衔接突出设施应进行遮蔽及一体化设计。



北立面组织有序

色彩材质

合理选用建筑色彩，控制主体颜色数量和北侧深色比例，避免高饱和度、强对比色彩组合。应采用防污耐久高品质材料，提倡富有质感新材料的应用，体现材料和技术特点。



北立面深色比例适宜

细部要素

建筑应注重立面细节精细化设计，充分展现建筑品质感。空调室外机位、太阳能等附属设施的位置和形式应结合立面统一设计，各类管线应隐蔽处理，以达到统一美观的效果。



太阳能板结合立面设计

04 新建居住区风貌导控

规划形态

塑造疏密有致，高低错落，层次丰富、尺度宜人的群体形象
避免出现单一化、均质化、缺乏层次感等空间问题

格局肌理

结合周边环境，提倡居住区规划灵活错动、点板结合，避免行列式的均质布局，形成结构清晰、层次丰富的群体空间形态。同时提倡街道增加退界，设置共享空间，丰富街巷生活趣味，提升街区活力。



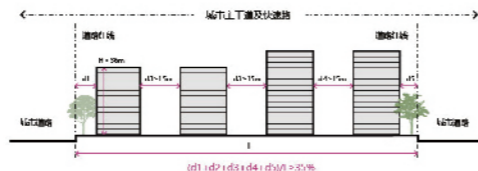
点板结合灵活布局

社区柔性边界

城市界面

应合理控制沿城市道路居住建筑的高宽比和通透率，限制建筑面宽和建筑间距，营造空间舒朗、视线通透的城市界面。

应增加居住建筑的高度层次，形成梯级变化，营造高低错落、起伏变化的建筑群体轮廓。



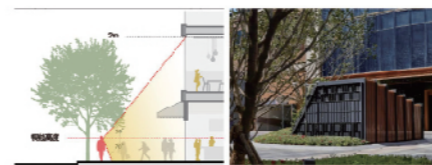
城市主干道及快速路通透率限制

环境设施

鼓励街道空间和住区空间的有机衔接、渗透融合
加强临街界面、室外设施、小区环境等一体化设计，构筑舒适美观、活力宜居的住区环境

配套设施

配套建筑应通过控制建筑尺度、细节精细化设计等方式，增加视觉丰富性和街道空间韵律感。室外附属设施应集约整合、隐蔽设计，牌匾标识、家具小品等应注重美学表达。住区出入口设计应体现住区特色。

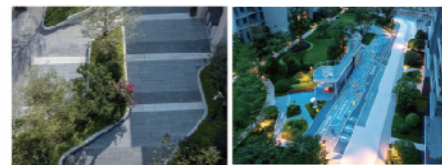


近人区域细化设计

附属设施结合景观设置

场地环境

统筹人行道、设施带、建筑前区等空间，对铺装、无障碍设施等精细化设计，营造鲜活街道空间。停车位设置合理有序，与景观结合。绿化景观应层次丰富，增加互动、艺术化处理，对高差界面应进行立体化景观美化设计。



结合景观、铺装细化街道空间

扑救场地艺术化处理

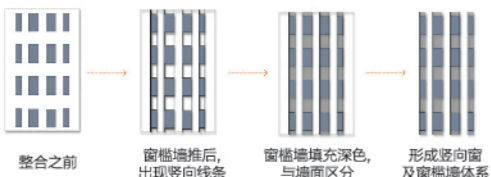
05 既有居住区风貌导控

建筑单体提升

美化丰富建筑形式，修补墙面和屋顶，序化外墙构件，统一色彩和材质，增加细节元素，提升建筑整洁美观度。

建筑形体

调整体量划分，优化建筑形体，通过措施美化增加建筑层次。重点对单元出入口各要素统筹设计，营造精细化、人性化的空间，加装电梯的外观形式应与建筑整体协调统一。



色彩材质

建筑翻新时应整个区域统筹设计，分区分区提升，保持街区特色的同时突出辨识度，避免大片同质化。对大面积单调外墙增加不同材料对比及分格缝美化，提升建筑品质。



第五立面

通过拆除清理、设施遮蔽、铺装翻新等技术手段，提升居住区第五立面，对于重点地段的多层住宅应坡化处理，增加老虎窗等元素，丰富屋顶形式，条件允许时，可增设屋顶绿化。



细部要素

针对造型单一、细节缺乏、立面呆板等问题，宜适度增加与建筑体量相协调的装饰元素，并体现街区文化特色。同时对空调、太阳能、立面管线等进行规整序化，美化立面效果。



配套设施提升

挖潜现有设施，推动商业及服务设施功能完善和品质的提升，重点美化住区大门和围墙，提升居民认同感。

配套建筑

丰富沿街建筑立面，规整附属构件，有条件的可通过增设外摆空间，提升底层透明度，设计兼顾夜景效果的店招标识等方式，增强街区活力。



室外设施

深入挖潜现有设施潜力，结合环境更新改造利用，提升效率，减少浪费。同时，对杂乱的室外设施遮蔽美化处理，对缺失部分进行补充，完善服务功能。



围墙挡墙

鼓励开墙透绿，打破单一实体围墙形象，结合绿化、照明、休闲座椅等元素整体设计，实现“一墙多用”，对于有高差的挡墙进行艺术化处理，丰富边界空间。



居住区出入口

居住区应增设智能化门岗，有条件的应翻新或增设大门、门卫室，并采用多元化、艺术化的处理方式，突出入口形象，营造文化氛围，提升居民认同感。



场地环境

挖潜现有设施，推动商业及服务设施功能完善和品质的提升，
优化道路设计，增加绿化面积，美化场地环境。

活动场地

通过空间腾挪、资源整合、挖潜边角闲散场地，将原本废弃或低效使用的空间场所，改造成植入公共服务的活动空间，并增设遮阳措施，布置休闲座椅。



修缮花池座椅，激活原低效利用空间

拆除废旧花坛，设置复合功能休闲带

交通道路

对破损路面进行修补，优化街道断面，优先保障慢行空间，减少对人行空间的占用和影响，增设趣味引导设施，提升行车效率和步行体验。



修缮场地路面，增加趣味道路指引

划分人行通道，实现人车分流

停车空间

结合景观环境改造，规整各类停车空间，通过拆违拆临腾挪及内部功能置换，适度增设机动车停车位、电动车停车棚和充电桩，减少安全隐患和干扰。



利用树池、植草砖打造林荫停车空间

采用美观车棚形式增设非机动车停车空间

绿化景观

采取见缝插绿的方式，增加绿化面积，有条件的可设置多层次立体绿化，并采用乔灌木相结合的方式，补植有季相变化的树木，丰富绿化色彩。



利用墙面立体绿化见缝插绿

结合休憩活动空间营造多层次绿化

实施保障

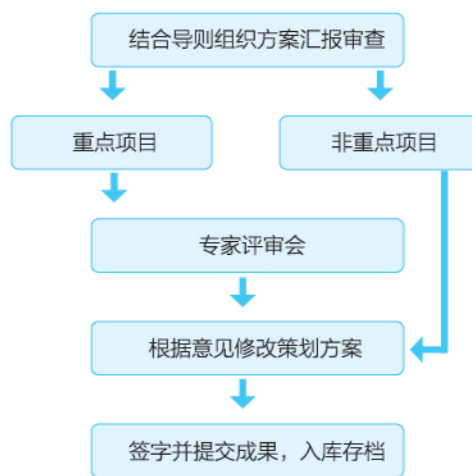
(一) 动态修正机制

建立容错修正机制，根据各方使用者反馈意见，优化修改《导则》成果内容，不断提高《导则》的科学性。

(二) 方案审查制度

将《导则》作为技术依据建立居住区方案比选制度

建立居住区方案比选制度



3.6 《加强自然资源要素保障服务高质量发展若干政策措施》

为深入贯彻落实市委、市政府“项目深化年”工作部署和省自然资源厅《关于印发加强自然资源要素保障服务全省高质量发展若干政策措施的通知》要求，进一步深化细化自然资源要素保障和规划服务举措，更加有力有效服务支撑项目落地建设，持续推动全市经济巩固向好，加快绿色低碳高质量发展，近日，济南市自然资源和规划局、市园林和林业绿化局联合印发了《加强自然资源要素保障服务高质量发展若干政策措施》。

01 强化空间规划支撑

◎加强项目落地规划服务

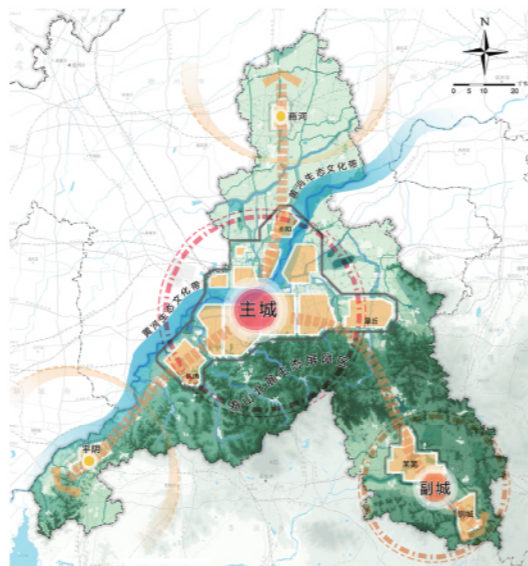
在县级（分区）国土空间规划、乡镇（街道）级国土空间规划正式批复前，经市自然资源和规划部门审查通过的，可作为项目用地报批的规划依据。

探索“单元规划+单村规划+通则式管理”的村庄规划管理模式，提高村庄规划编制质量和实效。

◎优化国土空间发展格局

推动存量土地盘活利用，鼓励国家和省市重大项目、重点项目以及区县级以上重要民生项目优先使用已批、已供存量建设用地。

对于确需在城镇开发边界外选址且用地符合《山东省城镇开发边界管理实施细则（试行）》及国土空间规划管控要求的，由区县（功能区）组织选址论证，承诺纳入当年度城镇开发边界优化方案，报市自然资源和规划部门备案后，可先行开展详细规划编制，办理建设工程规划许可手续。



◎加快详细规划编制

加快推进城镇开发边界内详细规划编制，尽快实现编制全覆盖。

◎保障基础设施项目建设

位于城镇开发边界外的道路交通、基础设施类项目，可依据已批复并纳入市县空间类专项规划目录清单的专项规划，或经市级行业主管部门审核同意后，纳入市级国土空间总体规划，作为项目用地组卷报批的规划依据。

02 强化用地指标保障

◎科学配置计划指标



- 专项安排市级统筹，新增建设用地指标3000亩。
- 大力支持产业项目落地。

◎加强耕地占补平衡保障

- 坚持“以补定占”，将本行政区域内稳定耕地净增加量作为下年度非农建设允许占用耕地规模上限。
- 省级及以上重大基础设施建设项目和重大民生工程项目，可申请使用省级统筹补充耕地指标。

◎统筹安排林地定额指标

对省下达的林地定额，实行全市统筹使用，优先用于公（铁）路、港口、机场、水利工程、国家能源基地等基础设施建设项目。

03 提升要素供给质效

◎加快成片开发方案审查报批

- 成片开发方案随报随审
- 因国土空间规划调整或不可抗力等因素无法实施的已批成片开发方案，允许进行调整。

◎强化土地熟化储备

编制土地储备年度计划并实行动态管理

优化

优化土地熟化入库程序，对“用地清单制”完成情况实行入库容缺受理。



◎推进多元化土地供应

鼓励 鼓励各区县（功能区）采用长期租赁、先租后让、租让结合弹性年期出让等方式供应工业及公共服务用地。

深化 进一步深化“标准地”改革，省级以上经济开发区新供应工业用地100%按“标准地”出让。

◎规范临时用地管理

支持重大项目建设，对直接服务于铁路、公路、水利工程施工和先行用地对应建设项目的制梁场、拌合站，需使用临时用地且确实存在不可避免性的，其土地复垦方案通过论证，业主单位签订承诺书，明确了复垦完成时限和恢复责任，确保能够恢复种植条件的，在不占用永久基本农田的条件下，可以占用耕地。

◎强化矿产资源保障

- ➔ 深入开展新一轮找矿突破战略行动，加强矿产资源勘查，力争实现铁矿、地热等扩能增储。
- ➔ 开展矿产资源远景评价和找矿预测，力争圈定多金属矿、三稀矿产成矿靶区1—2处。



04 促进节约集约用地

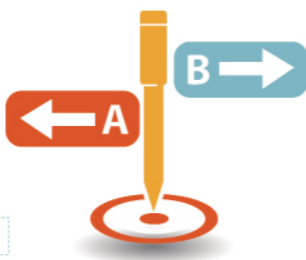
◎深入挖潜存量用地空间



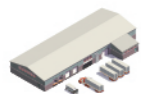
落实“增存挂钩”制度，持续推进批而未供和闲置土地处置，“增存挂钩”核补计划指标的70%由区县自主安排使用。

◎鼓励地下空间开发利用

地下空间建设项目符合《划拨用地目录》的，可依法采用划拨方式进行供地。



◎支持标准厂房分割转让登记



- 单层** 标准厂房可分幢、分跨转让，最小单位不小于1000平方米；
- 多层** 标准厂房可分幢、分层、分跨转让，最小单元不小于300平方米。

◎加强建设用地功能混合利用

- ➔ 鼓励重点区域建设用地功能混合，
- ➔ 支持多性质用地混合和单一性质用地兼容使用。



05 坚守资源安全底线

◎严守耕地保护红线

严格“以补定占”，确保耕地保护面积只增不减、永久基本农田非耕地流出只减不增。强化耕地保护考核结果运用，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”。

◎严格自然资源执法监管

严格落实“行刑衔接”“纪行衔接”“行检衔接”机制，严厉打击违法违规涉地涉矿问题。

◎筑牢森林生态安全防线

以林长制为总抓手，深化完善“公交林长”“电力林长”“林长+生态警长”工作机制。组织开展“护松2024”违法违规行为专项整治行动、松材线虫病五年攻坚行动。

◎加强地质灾害防治能力建设

加强地质灾害防治协同联动和会商研判，严格汛期值班值守，建立健全预警预报、预警“叫应”机制，保障好人民群众生命财产安全。



06 夯实基础支撑体系

◎深入推进“多测合一”改革

优化拓展“多测合一”数字平台应用功能，更新网上办事大厅、政务采购信息发布等模块，提升测绘机构服务效能。

将实景三维数据嵌入济南市国土空间基础信息平台，在确保数据安全情况下向各部门提供免费数据服务。

◎强化测绘数据成果推广应用

做好新型基础测绘试点成果推广应用，满足应急管理、社会治理等更多领域应用需求。

◎加强科技创新和标准化支撑引领

科创

加大科创平台和团队培育力度，健全专业领域智库，开辟多元合作渠道，全面提升自然资源和规划重点领域科技创新能力。

标准化

加快《日照分析技术规程》《镇级国土空间规划编制技术规程》等急需标准的制订，推进实现专业领域标准全覆盖。



04 用地、规划常用政策法规

4.1 综合类

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
3. 《中华人民共和国测绘法》（2017年修订）
4. 自然资源部《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》
5. 自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知
6. 自然资源部《关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》
7. 自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知
8. 自然资源部办公厅关于印发《平急功能复合的韧性城市规划与土地政策指引》的通知
9. 济南市自然资源和规划局等部门关于印发《加强自然资源要素保障服务高质量发展若干政策措施》的通知

4.2 用地保障类

10. 自然资源部等部门《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》
11. 自然资源部等部门《关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》
12. 自然资源部《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》
13. 自然资源部《关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》
14. 自然资源部《关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》
15. 自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》的通知
16. 自然资源部办公厅《关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》
17. 自然资源部办公厅《关于进一步做好基础设施建设使用临时用地保障工作的通知》
18. 山东省自然资源厅关于印发《山东省建设用地控制标准（2024年版）》的通知
19. 《济南市土地征收管理办法》（2024年修订）
20. 济南市人民政府关于印发《济南市土地储备办法》的通知
21. 济南市人民政府办公厅关于印发《济南市征收集体土地房屋补偿办法》的通知
22. 济南市人民政府办公厅关于印发《济南市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》的通知
23. 济南市人民政府办公厅《关于深入推进城镇低效用地再开发工作的实施意见》
24. 济南市自然资源和规划局《关于进一步做好临时用地审批管理工作的通知》
25. 济南市自然资源和规划局关于印发《济南市国有建设用地使用权收回补偿标准》的通知
26. 济南市自然资源和规划局关于印发《城镇低效用地再开发项目申报备案指南》的通知

4.3 规划引领类

27. 中共中央 国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》
28. 国务院关于《济南市国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复
29. 自然资源部《城乡规划编制单位资质管理办法》
30. 自然资源部办公厅关于印发《城中村改造国土空间规划政策指引》的通知
31. 《山东省城乡规划条例》
32. 山东省自然资源厅关于印发《山东省城镇开发边界管理实施细则（试行）》的通知
33. 山东省自然资源厅关于印发《山东省城乡规划（国土空间规划）编制单位乙级资质认定指南》的通知
34. 《济南市城乡规划条例》
35. 《济南市山体保护办法》
36. 《济南市历史文化名城保护条例》
37. 济南市人民政府办公厅《关于加强公共停车设施规划建设工作的意见》
38. 济南市自然资源和规划局关于印发《城市建设项目停车设施配建要求》的通知
39. 济南市自然资源和规划局关于印发《济南市建筑工程容积率计算细则》的通知
40. 济南市自然资源和规划局关于印发《济南市日照分析管理规定》的通知
41. 济南市自然资源和规划局《关于取消对商务办公类建筑塔楼最小分割单元套内面积限制的通知》
42. 济南市自然资源和规划局关于印发《济南市城市设计管理规定》等文件的通知
43. 济南市自然资源和规划局关于印发《济南市村庄规划管理通则（试行）》的通知

4.4 不动产登记类

44. 济南市自然资源和规划局《关于优化实体经济企业办理不动产登记工作流程的通知》
45. 济南市自然资源和规划局等部门《新建商品房“交房即办证”工作方案》
46. 济南市自然资源和规划局《关于进一步提升不动产登记领域营商环境的通知》
47. 济南市自然资源和规划局《关于进一步落实信息共享取代申请资料有关事项的通知》
48. 济南市自然资源和规划局等部门关于印发《关于深入推进不动产登记与水电气热视协同办理的实施方案》的通知
49. 济南市自然资源和规划局等部门《关于规范国有土地上非住宅房屋分割销售及登记有关工作流程的通知》
50. 济南市自然资源和规划局等部门《关于鼓励推行存量房“带押过户”模式的通知》



4.5 服务保障工程项目类

51. 济南市人民政府办公厅关于印发《济南市工程项目“多测合一”管理办法》的通知
52. 济南市自然资源和规划局等部门《关于推行建设工程项目“交地即办证”的通知》
53. 济南市自然资源和规划局等部门《关于实施建设工程项目“验收即办证”的意见》
54. 济南市自然资源和规划局等部门《关于落实不动产单元代码“一码关联”新建项目全生命周期管理工作方案》
55. 济南市自然资源和规划局《关于进一步优化企业在建工程不动产登记事宜的通知》
56. 济南市自然资源和规划局等部门《关于印发济南市工程项目“多测合一”实施细则的通知》

4.6 促进房地产市场健康发展类

57. 自然资源部《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》
58. 济南市自然资源和规划局等部门《关于促进我市房地产市场止跌回稳相关政策举措的通知》
59. 济南市自然资源和规划局关于印发《进一步优化土地市场的若干措施》的通知




用地、规划常用政策法规

具体内容可通过扫描二维码方式获取。



常用业务办事指南查询方式

如您需要了解我局相关业务具体办事指南，可扫描以下二维码查询。



问题导向 有解思维 服务发展

济南市自然资源和规划局

窗口服务咨询电话：0531-68967431

投诉监督电话：0531-51705090