

济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2024〕159号

关于印发《济南市自然资源和规划局 关于精准支持物流仓储项目的十条措施》的通知

各区县（功能区）自然资源主管部门，各相关处室、分局，局属事业单位：

为进一步贯彻我市物流产业发展工作部署，推进物流产业降本增效，我局研究制定了《关于精准支持物流仓储项目的十条措施》，已经第24次局长办公会研究同意，现予以印发，自印发之日起实行，有效期三年，请认真贯彻落实。

附件：《济南市自然资源和规划局关于精准支持物流仓储项目的十条措施》



（此件依申请公开）

附件

济南市自然资源和规划局 关于精准支持物流仓储项目的十条措施

为进一步贯彻我市物流产业发展工作部署，推进物流产业降本增效，根据《济南市促进物流产业高质量发展三年行动计划（2024-2026年）》《济南市推进物流产业高质量发展的若干措施》等有关要求，结合自然资源和规划管理工作实际，制定以下措施。

一、强化用地保障

1. 加强物流发展空间保障和用地需求。在国土空间规划详细规划编制（修编）中，充分衔接落实物流专项规划，结合工业园区、货运枢纽等合理布局各类仓储用地（指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的“11 仓储用地”，包含“1101 物流仓储用地”和“1102 储备库用地”，下同），加大对重点产业、重要枢纽、重要园区相关仓储用地和应急保障、民生服务等公益性仓储用地的保障力度，优化物流仓储产业周边的配套服务设施。对物流专项规划、产业规划确定的重点物流项目，在土地利用年度计划中优先安排；对纳入国家和省级示范的物流园区新增仓储用地予以重点保障。

2. 支持用地功能混合利用。工业用地可混合（混合指同一地块中有两种或两种以上用地性质并存的用地类型，下同）物流仓储用地，

物流仓储用地可混合科研用地、商业用地、商务金融用地、工业用地。工业用地可兼容（兼容指单一类别用地允许建设和使用两种或两种以上跨地类的建筑或设施，下同）物流仓储功能，同时满足工业项目建设用地控制指标。物流仓储用地可兼容工业、商业（不含加油加气站）、商务金融、科研等功能。其中，兼容工业功能的（涉及合规园区的，需满足相关规定），工业功能总建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于 30%。兼容商业（不含加油加气站）、科研功能的，商业（不含加油加气站）、科研功能建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于 15%；兼容两种及以上功能的，兼容功能总建筑面积占地上总建筑面积的比例不大于 15%。

3. 优化城镇开发边界外项目管理。对于选址有特殊要求的仓储用地（指“110103 三类物流仓储用地”、“1102 储备库用地”，以及依托资源或有特定选址要求的零星物流仓储用地），可在城镇开发边界外选址，各区县（功能区）应结合项目需求纳入城镇开发边界局部优化方案，按照《山东省城镇开发边界管理实施细则（试行）》有关要求报批。如使用开发边界外已批、已供存量建设用地或批而未供土地的，由区县（功能区）组织选址论证，出具纳入当年度城镇开发边界优化方案的承诺，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，办理后续规划许可手续。

二、挖潜存量空间

4. 支持提升存量用地利用率。鼓励仓储用地通过加层、改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划和相关技术标准的前提下，现有仓储用地提高土地利用率和增加容积率的，不

再增收土地价款。对利用存量厂房、仓库和存量土地资源建设物流设施的，涉及原划拨土地使用权有偿使用的，经批准可采用协议出让方式。

对已取得合法用地手续但不符合现行详细规划的存量仓储用地，如具备详细规划优化调整条件的，可按程序调整为仓储用地；不符合优化调整条件的，如有改建、重建需求，在不改变土地用途，满足安全、环保、消防等相关规范标准和行业管控要求的条件下，用地权属单位可进行改建、重建，改建、重建后建筑面积不得超过既有建筑面积，在相关区县（功能区）、行业主管部门审查同意的条件下，可增建简易仓库或必要的技术升级改造涉及的建、构筑物，增建部分在后续规划实施时应无偿拆除。

5. 鼓励利用存量土地资源用于物流产业。鼓励企业利用工业旧厂房、仓库等存量土地资源建设符合规划的仓储项目，涉及原划拨土地使用权转让和租赁的，按规定办理土地使用手续。

在不突破“三区三线”、充分尊重村民意愿、符合村庄规划的前提下，鼓励通过全域土地综合整治，整理村庄低效集体建设用地，实现集中连片，通过符合条件的集体经营性建设用地“入市”或由集体经济组织与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等方式，发展物流产业。

三、优化土地供应和不动产管理

6. 鼓励土地弹性供应保障模式。鼓励国有建设用地采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等弹性供应方式。以租赁方式供应的，具体租赁期限、租金由合同约定，一般不低于5年，不高

于 20 年。以先租后让方式供应的，租赁期限不超过 20 年，与后续出让年期之和最高为 50 年，合同约定租赁期届满、达到合同约定使用条件的，可以协议出让方式由承租人续期使用，出让起始价修正系数为租赁年限加出让年限与法定最高出让年限的比值。以弹性年期出让方式供应的，出让年限原则上不超过 20 年，起始价修正系数为弹性年期出让年限与法定最高出让年限的比值。因城市规划建设实施需要等原因需收回地块时，按相同方式进行评估。

7. 优化批发市场土地供应。城区批发市场易地搬迁改造，政府收回原国有建设用地使用权后，可采取协议出让方式安排批发市场用地。农产品批发市场（含交易设施和必要的附属设施）可参考所在区域工业用地地价水平、基准地价等确定出让底价。

8. 优化用地合宗改造。在符合物流专项规划、详细规划、不改变土地用途的前提下，允许市场主体收购相邻多宗物流仓储地块，申请集中改造；对相邻出让地块归宗后整体开发但剩余出让年限不一致的，可按加权平均法明确统一的剩余出让年限，也可按照协议出让方式，经依法批准后，补缴一定年限土地出让金，按照相应年限登记。

四、提升规划管理效能

9. 优化规划管理流程。大型仓储项目按照工艺需求需优化调整地块划分和路网布置，在符合相关规范标准和交通承载力分析、不影响主次干路贯通性的条件下，可按控规深化落实方式调整路网布局。分期实施的仓储项目，可结合先期供地范围和项目实际

需求办理建设工程规划许可手续。在现行规划许可“豁免”事项基础上，将“仓储建筑进行内部加层等不涉及土建工程的改造，保障仓储项目运输、装卸货避风遮雨需求，在权属用地内建设的未围合形成建筑空间的雨篷等设施，在仓储用地内增加新能源汽车充电相关设施”等事项，纳入规划许可“豁免”清单。

10. 优化规划管理技术标准。优化仓储项目计容方式，8米及以上层高仓储建筑按2倍建筑面积计算容积率，12米及以上层高的仓储建筑可按3倍建筑面积计算容积率。分期供应或土地合宗的仓储项目，厂前区等规划指标可统筹核算。

本文件自印发之日起施行，有效期三年。国家、省及本市出台相关文件另有明确规定的，从其规定。