

济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2024〕124号

关于印发《进一步优化土地市场的若干措施》 的通知

各区县（功能区）自然资源主管部门，市局各处室、各分局，局属各事业单位：

《进一步优化土地市场的若干措施》已经市局研究同意，现予印发，请抓好贯彻落实。

济南市自然资源和规划局
2024年11月1日

（此件主动公开）

进一步优化土地市场的若干措施

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，根据国家、省有关政策精神，结合我市实际，提出如下十五条措施。

一、积极引导社会资金参与城中村改造。构建社会资金参与城中村改造的竞争性准入机制，明确政策路径，推行综合评价出让、带设计方案出让。（责任单位：市土地储备中心、自然资源所有者权益处）

二、结合市场需求优化用地布局。土地熟化阶段，支持熟化主体在保障片区发展定位的基础上，从市场需求、人产关系和规划布局等方面进行论证，充分结合市场主体投资意向优化用地布局。（责任单位：市城乡规划编制研究中心、详细规划处、市政交通规划处、各分局）

三、支持商业用地用途优化调整。对于不在城市规划核心商圈和区域商业中心服务业集聚区范围内的未供应的商业用地，在完善公共服务配套设施的前提下，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。（责任单位：详细规划处、市城乡规划编制研究中心、各分局）

四、鼓励土地功能混合利用。在城市更新及低效用地再开发片区、历史文化街区及传统风貌区、轨道交通场站及周边等区域，

按照“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，结合市场需求规划设置混合功能用地。（责任单位：市城乡规划编制研究中心、详细规划处、各分局）

五、优化土地出让管理。根据商品住房库存去化周期，合理控制供应增量，科学安排供地时序。加强市场分析研判，主动适应供求关系变化，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。（责任单位：自然资源所有者权益处、市土地储备中心、市城乡规划编制研究中心）

六、强化土地出让信息公开。严格落实存量住宅用地信息公开、住宅用地详细信息清单等相关信息公开制度，主动、及时、准确地发布土地出让信息。通过线下土地推介会及线上“泉地云”土地超市、“云上讲地”、网上推介手册等多种形式，全方位展示推介拟出让宗地信息。（责任单位：市土地储备中心）

七、增强用地功能管理弹性。以出让方式取得的商业服务业、公共服务与公共管理、城镇社区服务设施、工业等单一性质用地，在不损害公共利益的前提下，用地单位可在建设项目规划方案审批时申请依照相关文件要求兼容一定比例的其他功能设施，无需补缴土地出让价款。（责任单位：各分局）

八、加大容积率支持力度。建筑外立面采用砖石、金属、陶板等高品质材料的，其饰面层不计入容积率；为居住小区配套的门卫、公厕、换热站、垃圾收集房等公用设施不计入容积率；每

套住宅用于放置集中空调外机等的设备平台水平投影面积不大于5平方米的不计入容积率。（责任单位：城市设计处、各分局）

九、鼓励住宅产品多样化设计。新建居住小区满足绿地率、道路通行等规划要求，规划建设27米及以下住宅楼，允许设置室外专有庭院（含下沉庭院）。室外专有庭院（含下沉庭院）不计入建筑密度、不计入绿地率计算。（责任单位：城市设计处、各分局）

十、全面推行“拿地即开工”。持续深化“多审合一、多证合一”改革，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，促进“拿地即开工”常态化。（责任单位：行政许可处、各分局、市土地储备中心）

十一、合理免除开竣工违约责任。对因疫情、自然灾害等原因无法按出让合同约定时间开竣工的，经企业举证，自然资源部门核实确认，可合理免除相应的开竣工违约责任。对因政府及政府有关部门的行为导致不具备开发利用条件的地块，开发障碍未消除前，不计算开竣工违约期。（责任单位：自然资源开发利用处）

十二、合理调整开竣工日期。对于超出出让合同约定开竣工时间一年以内的未开发土地，企业承诺在一定期限内动工开发的，经有审批权限的政府批准，可根据项目合理开发周期，重新约定开竣工时间。（责任单位：自然资源开发利用处、市土地储备中心）

十三、支持回购企业存量土地。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，支持区县按照合理价格回购。（责任单位：自然资源开发利用处、市土地储备中心）

十四、全面推行“一码关联”。推行建设工程项目“一码关联”，用不动产单元码串联项目审批、规划、供地、登记全过程。对建设工程项目验收、登记、发证流程进行全链条再造，实行“交地即办证”“验收即办证”“交房即办证”。（责任单位：市不动产登记中心）

十五、进一步优化土地二级市场。积极开展土地二级市场的“带押过户”“带封过户”“带封融资”等业务，保障“带押”“带封”土地交易安全，促进存量土地资源盘活利用。（责任单位：市不动产登记中心）

