



持续优化营商环境
推进“全时服务、自然好办”品牌建设

>>> **服务手册**

济南市自然资源和规划局
2025年4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“项目提升年”为总牵引，深入开展“服务提升年”行动，坚持“问题导向、有解思维、服务发展”工作理念，大力推进“全时服务、自然好办”品牌建设，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自然资源和规划领域政策法规文件汇编成册，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自然资源和规划领域法规政策的知晓度，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 深入推进“全时服务、自然好办”品牌建设	1
第二部分 保障“项目提升年”20项重点任务	5
第三部分 重要政策解读	9
3.1 《济南市国土空间近期规划（2024-2030年）》	9
3.2 济南市不动产登记“三全”服务品牌	11
3.3 《济南市建筑工程容积率计算细则》	14
3.4 《加强要素支撑和规划服务支持开发区高质量发展的若干措施》	17
3.5 《济南市工程建设项目“用地清单制”实施细则》	20
3.6 《济南市建设工程规划许可豁免清单》	22
第四部分 自然资源和规划领域常用政策法规	25
4.1 综合类	25
4.2 用地保障类	25
4.3 规划引领类	26
4.4 不动产登记类	26
4.5 服务保障工程建设项目类	27
4.6 促进房地产市场健康发展类	27

01 深入推进“全时服务、自然好办”品牌建设

全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，不断提升全市自然资源和规划服务水平，打造“全时服务、自然好办”服务品牌，持续优化营商环境。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕市委、市政府中心工作，坚持“问题导向、有解思维、服务发展”工作理念，在全市自然资源和规划领域打造“全时服务、自然好办”服务品牌，强化系统思维，推动模式创新，最大限度便民利企，切实提升企业、群众获得感和满意度。



二、工作目标



坚持问题导向，把企业和群众诉求作为自然资源和规划工作的出发点和立足点



坚持有解思维，持续推进我市自然资源和规划领域改革创新



坚持服务发展，努力打造“更简、更快、更优”的办事环境



三、工作举措

1. 聚焦作风能力建设，做服务基层、服务群众的“贴心人”、业务办理的“明白人”



坚持群众点题，健全“自然响应”为民办实事机制。

建立健全服务对象诉求“受理、解决、督办、反馈”全链条工作机制，健全工作台账，对个性诉求认真分析、明确专人跟踪督办，对普遍性诉求深入研究、健全制度、积极解决，切实办好民生实事。



推进作风转变，深入一线主动上门服务基层、服务企业和群众。

建立健全局领导分片联系区县、开发区工作机制，开展“到基层、送服务”活动，帮助区县、开发区解决工作中遇到的自然资源和规划方面疑难复杂问题。建立企业帮办服务队，常态化开展“我陪群众走流程”等活动。



提升自身能力，努力为企业群众提供更加专业化服务。

围绕争做业务上的“明白人”，建立“学习共同体”，以“自然资源大讲堂”“业务小课堂”“青年理论微学堂”“行业技能竞赛”等多种形式，广泛开展“三亮三比”活动，不断提高干部研究政策、破解难题的能力，为企业群众提供更加专业化服务。



2. 聚焦服务质量提升，全场景打造“更简、更快、更优”的办事环境



着眼办事体验提升，大力推进审批服务标准化建设。

全市各级自然资源和规划部门**协调联动**，统筹抓好各审批窗口服务事项、服务平台、服务流程、服务礼仪**标准化建设**，持续提升企业、群众办事体验感和满意度。



着眼服务效能提升，持续推进审批制度改革。

围绕“**高效办成一件事**”，持续推进审批制度改革，推进“申报材料、办事环节、办理时限”再减少，促进自然资源和规划**审批服务提质增效**。



聚焦服务便利化升级，构建“全时智能”不动产登记服务体系。

加快布局“**智办终端**”，实现30余类不动产登记高频事项自助办理。创新推进“智慧导服”体系建设，结合人机协作模式提供**7×24小时在线咨询**，精准破解高频咨询难题。建立“提前对接—全程跟踪—即时反馈——跟踪服务”全链条服务体系，打造“企业申请即时响应、业务办理无缝衔接”的不动产抵押登记“**涉企24小时服务**”模式。



强化基础支撑平台建设，深入推进数据整合共享。

深化**国土空间基础信息平台**支撑作用，建立统一应用门户、统一建设标准和平台架构，市、区县局加强**数据信息共享**，不断提升审批服务效率。



用好智慧导服平台，助推企业、群众办事更加省时省力。

在局网站、局微信公众号增设**智慧导服平台**，集成常用政策、热点信息等知识，建立分主题分领域的**自然资源和规划政策知识库**，迅速回应服务对象关切问题。



3. 聚焦项目落地建设，全链条构建企业服务保障体系

着眼重大项目落地，持续推进“六维一体”综合保障体系。

紧紧围绕“**项目提升年**”，完善规划、指标、征地、供地、审批、登记“**六维一体**”综合服务体系，建立“**实时转办—专题研究—高效反馈—定期督办**”的闭环机制，强化办件前置辅导，全力做好重点项目保障工作。



着眼政策落地见效，全面推进惠企政策“直达快享”。

进一步规范局内新政策文件**发布、宣传、培训**工作机制，完善政策制定公众参与机制，实施政策精准推送，深化惠企利民政策“**直达快享**”，主动上门向企业提供“**一对一**”精准化政策引导，健全政策执行情况评估机制，及时修订或制定新政策解决新情况、新问题。

着眼全程服务保障，健全常态化联企服务机制。

建立局领导、处室负责人联系重点企业常态化工作机制，定期通过座谈会等方式**广泛听取服务对象意见建议**。加强与市民营经济发展局等相关市直部门的**沟通协作**，定期联合开展服务企业主题活动。



4. 聚焦群众评价监督，持续打造阳光高效服务品牌



重视群众评价，创新“码上评价”工作机制。

健全审批服务事项**回访、反馈、监督**机制，在大厅窗口设置对办结审批服务事项进行评价的“**二维码**”，认真听取群众意见，不断改进自然资源和规划服务工作。



坚持“开门编规划”，规范提升规划公示公开工作。

研究制定《**关于进一步加强规划公示公开工作的通知**》，以易于公众和利害关系人知晓的方式多渠道进行规划公示，建立**意见收集、汇总、分析和反馈**闭环工作机制，意见采信情况及时向公众反馈。



提升公众参与度，持续开展“对外开放日”等活动。

组织开展“**对外开放日**”活动，围绕城市规划展览、不动产登记、地质灾害防治、国家版图意识宣传等主题，邀请人大代表、政协委员、自然资源和规划特约监督员及相关领域公众代表进行参观交流，**全面接受社会各界监督**。

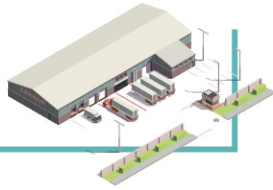
02 保障“项目提升年”20项重点任务

济南市自然资源和规划局以“项目提升年”为总牵引，落实“四抓四提升”要求，聚力抓谋划提质量、抓供给强保障、抓服务优环境、抓统筹深改革，印发《关于精准提升自然资源和规划服务质效保障“项目提升年”任务落实的工作方案》，提出了我局在保障服务“项目提升年”的20项重点任务，为全市绿色低碳高质量发展注入强劲动能。

聚力抓谋划提质量 挖掘释放自然资源资产潜能

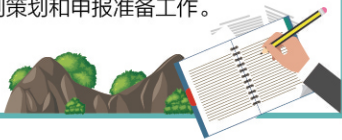
1 聚焦 规划引领 谋划项目

围绕市级国土空间总体规划和济南市国土空间近期规划落地实施等工作，通过合规选址服务、拓展交通物流枢纽辐射范围等措施，积极推动项目谋划招引和服务洽谈落地。



2 聚焦 政策资金 谋划项目

积极争取政策和资金。积极做好土地储备专项债券项目谋划策划和申报准备工作。



3 聚焦 资源活化 谋划项目

开展对批而未供土地、储而未供土地、闲置低效土地、地热等市级可统筹支配自然资源和资产全面调查摸底。推动各类要素资源深度挖掘、合理开发与高效利用。

4 聚焦 处室职能 谋划项目

鼓励谋划大体量、引领性、高质量项目。对重大和关键项目，按照项目化、清单化、工程化要求，细化落实举措。



5 聚焦 服务企业 谋划项目

密切关注企业发展需求，在为企业精准有效服务过程中谋划项目。



聚力抓供给强保障 增存并举配置优质要素资源



6 强化 新增指标 精准保障

分级分类保障重点项目用地。对符合条件的基础设施、民生和产业等项目，先行预支新增用地指标。对通过市级精准用地联合审查的当年度省市级重点产业类项目，继续统筹安排新增用地指标专项保障。

7 强化 存量低效土地 挖潜盘活保障

开展已批未供及闲置土地处理工作，“一地一策”处置盘活，引导新上项目优先利用批而未供和闲置土地。加快推进制造业等产业项目落地。开展市属国有企业存量划拨土地盘活行动。



8 强化 土地征收 报批保障

引导项目在已批准的成片开发方案区域内选址落地。妥善处理实施计划调整或成片开发范围的核减工作。建立联合踏勘机制，推动用地用林审批同步进行。

9 强化 土地储备 熟化保障

提升土地熟化效率和质量。
分解下达经营性用地熟化任务。
着力破解土地储备资金难题。



10 强化 土地供应 统筹保障

完成年度土地出让价款目标。推进工业用地“标准地”改革，继续对省级以上开发区新增工业用地100%“标准地”供应。



11 强化 耕地资源 平衡保障

贯彻落实国家耕地占补平衡政策。做好省级新耕地占补平衡系统启用后的补充耕地入库工作。增加补充耕地指标储备。

12 优化 高品质居住 示范区推进机制

加大优质居住用地供应力度，进一步扩大容积率支持力度，适当降低不计容的限制条件，明确地上不计算容积率建筑面积比例上限。以重点区域为试点，全面推行“定制规划”。

聚力抓服务优环境 推动项目建设提速降本增效

13 完善重大项目选址协同服务机制

开展选址用地和规划符合性“预审理”，同步启动规划和用地手续办理等准备工作。



14 优化征收报批流程

设立重点项目“服务专员”，建立“人随卷动”跟踪服务机制，全程跟踪协调项目有效投资进度、耕地占补和林地指标统筹、征地补偿费筹措等情况。

15 深化“用地清单制”模式

对工程建设项目12大类19项评估评价事项实行“多评合一”。落实“容缺收储+告知承诺”，将用地清单办理情况由储备入库时提供容缺至出库时完成、由供地阶段交付提前至挂牌阶段公告，承诺在项目后续报建或验收环节不再增加清单外要求。



16 推动许可审批便利化

完善提升“多测合一”数字平台应用功能。深化不动产单元代码、土地资源码与固定资产投资项目代码、建筑单体工程代码“多码联动”，推进工程建设项目规划许可等多业务跨部门协同办理。

17 创新不动产新登记办理模式

探索建立不动产信托财产登记机制、遗产管理人制度。研究构建土地量化登记模型，在土地二级市场交易、土地使用税征收等业务中开展试点应用。

聚力抓统筹深改革 合力推动项目落地难题攻坚

18 全时对接解难题

提供从项目谋划策划到建成达效的全生命周期服务。常态化开展“解决问题送服务”全时对接活动，建立闭环办理反馈机制。



19 主动服务解难题

推进审批服务“四化”建设，打造“全时服务、自然好办”服务品牌。定期开展重点地块推介、服务企业座谈等活动。健全局领导分片联系区县（功能区）的工作机制，定期开展“到基层、送服务”活动。



20 优化政策解难题

对已出让尚未建设且周边区域商业、商务办公供应明显偏多或在建规模过大的商业用地，允许按程序调整性质，用于新型产业、养老、居住等用途。



3.1

9

02

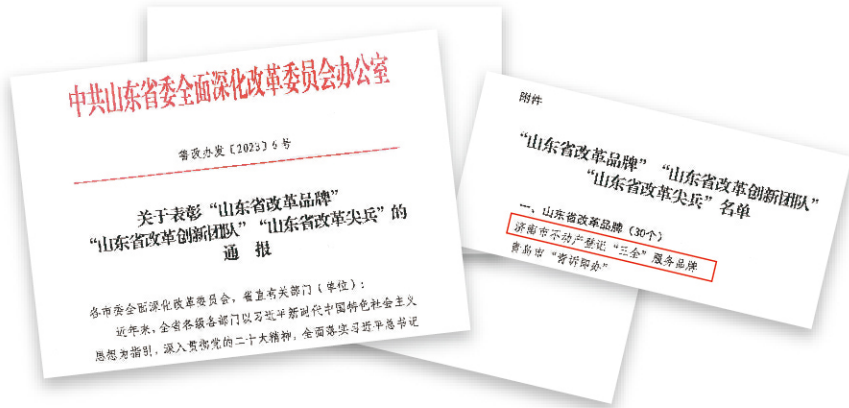
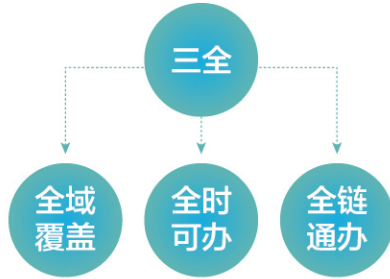
03

10

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49000余件；总接入量36万余次。
- ◎ 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1900余位省外申请人，以及60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，异地代收615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2025年3月底，全市新建商品房住房实现“交房即办证”项目918个，业务覆盖率100%，惠及群众49.13万户；依托“不动产登记电子监督系统”预警“交房即办证”项目风险14378个，发出预警函606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”

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2025年3月，成功办理129951件。



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。

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 《济南市建筑工程容积率计算细则》（2025年3月）

济南市自然资源和规划局在2024年5月印发实施的《济南市建筑工程容积率计算细则》济自然规划发〔2024〕48号基础上，学习北京、南京、杭州、武汉、天津等先进城市经验，充分征求相关部门、开发企业意见，组织专家咨询论证，结合我市实际情况，进一步落实“好房子”相关工作部署、优化营商环境、助推产业强市、增加民生福祉，修订本细则。

01 适用情况



除限定范围的相关条款，本市市辖区（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 主要修订内容

进一步扩大容积率支持力度



◆ 沿街设置规模总计不超300平方米，且不占用物业用房的小区入口大堂不计容（第五条第一款）



◆ 倡导居住区停车多样化。在济阳、章丘、莱芜、钢城、长清等中心城区外围区域，允许居住区建设架空平台停车。架空平台满足相关要求的停车空间及储藏室可计入地下容积率（第六条）



◆ 住宅建筑突出屋面的设备用房、楼电梯间，其水平投影面积之和不超过屋面面积15%的，其建筑面积不计入容积率，超出部分按照建筑面积计入容积率（第七条）



◆ 进一步鼓励第四代住宅建设，在户属空中花园计算规则上予以支持，由计一半容积率调整为不计容，并取消覆土要求；开敞式公共绿化平台，取消面积比例要求，不计入容积率（第十一条）



适当降低不计容的限制条件



◆ 地下车库出入口顶盖删除“玻璃”材质要求（第四条第九款）



◆ 住宅建筑架空空间可局部采用透明玻璃等通透性材质作为围护结构，但不得形成封闭空间（第九条第一款）



将2024年11月印发执行的《进一步优化土地市场的若干措施》中涉及容积率鼓励政策一并纳入

◆ 采用砖石、金属、陶板等高品质材质的建筑外立面饰面层不计容（第四条第七款）



◆ 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容（第五条第二款）



◆ 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，不计容（第十条第一款）



明确地上不计算容积率建筑面积比例上限

◆ 各项地上不计算容积率建筑面积累计不得超过本地块规划地上容积率总建筑面积的20%（第十三条）

03 其他情形

本细则未规定的情形，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需计算建筑面积的，应当按其建筑面积计算容积率面积。

规划有特殊要求的应按照相关规划条件执行。对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。

04 政策咨询

政策解读单位：城市设计处（咨询电话：0531-51705365）

具体项目沟通：请咨询所在区规划主管部门

3.4 《加强要素支撑和规划服务支持开发区高质量发展的若干措施》(2025年3月)

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,深入贯彻落实习近平总书记对国家级经济技术开发区工作的重要指示精神,完整、准确、全面贯彻新发展理念,不断激发创新活力和内生动力,推进开发区优化布局,转变土地利用方式,结合济南市实际,就支持开发区用地和规划工作提出如下意见。

01 强化规划引领持续优化产业空间布局

强化战略引领

聚焦济南市“黄河流域重要的中心城市”的战略责任,锚定核心功能定位,引导先进制造业向各类开发区集聚,推动**产业集群化、规模化**发展。

加强规划引导

引导开发区**差异化发展**,协助开发区编制和完善开发区发展规划、产业规划等规划,以更大力度**推动开发区“多规合一”**。

优化功能布局

突出**规划引领**,有序推进开发区布局优化,推动零散工业用地向开发区集聚。支持开发区范围内商业和居住用地调整为工业仓储用地,按照控规深化落实程序办理。

统筹设施配套

探索推行“**工业邻里中心**”模式,鼓励开发区,集中配置商务、生活、停车等配套设施。建立**基础设施联机制**,推动毗邻地区设施共享共用,互利共赢、协同发展。

02 加强土地要素支撑保障产业项目落地

支持开发区用地范围优化整合

合理谋划未来5-10年的新增发展空间,统筹考虑工业项目入园需求、规上企业用地需求、乡镇企业发展需求、年度考核指标需求等要求, **合理规划定用地范围**。

着力保障开发区新增用地需求

对于符合征地条件、急需开工的开发区项目, **先行预支新增指标**予以保障。开发区项目优先列入市级精准用地联合审查范围,协助申报省级及以上重点项目, **争取使用国家、省级统筹指标**。

动态更新招商地图

支持开发区使用济南市**招商一张图**,形成“**规划引领、靶向招商、精准供地**”新局面。

03 鼓励土地复合利用推进产业融合发展

支持开发区设置混合产业用地

鼓励工业、仓储、研发、办公、商业等**用途用地混合布置、空间设施共享**,强化公共服务、市政基础设施功能混合。

支持开发区存量工业用地调整为混合用地

支持不同产业**用地类型合理转换**,支持存量工业和仓储用地混合工业生产所需的科研、商业、商务金融用地,符合情形的,可通过**协议补交价款**方式完善土地手续。

鼓励实施地下空间综合开发

支持开发区对公共空间进行**综合开发建设**,地上地下可分层出让或划拨。符合要求的,地下部分建筑面积可按照评估价格**减半收取土地出让金**。

支持跨城市支路空间利用

允许利用城市支路**地上地下空间进行地块联通**。

04 提升工业用地效益激发工业经济新动能

支持开发区执行差异化“标准地”制度

开发区新增工业用地全部实行“**标准地**”供应,支持开发区制定差异化的“标准地”指标。鼓励符合条件的项目采取**长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让**等方式供应工业用地。

支持开发区工业和生产性服务业协同发展

在开发区整合优化过程中,结合开发区主管部门意见,支持中心城区范围内不以制造业为主导产业的开发区将**科技研发用地、产业办公混合用地**(70%以上为工业用地)计入开发区规划工矿仓储用地基数。

支持开发区低效用地再开发

鼓励开发区差异化制定低效工业用地认定标准,鼓励原土地权利人通过**自主、联营、入股、出租、转让**等方式盘活低效用地,并协议补交价款方式。



05 推进审批改革提升产业项目服务效能

全面深化“用地清单制”

对12大类19项评估评价事项实现“多评合一”，实行用地清单“容缺收储+告知承诺”模式。

实现“所见即所得、拿地即开工”

推广工业项目“拿地即开工”

推动行政审批流程与企业建设投产环节由串联式改为并联式。

实现“企业拿地即开工”



探索工业项目“建成即使用”

专人全链条跟踪建设工程规划许可核发至规划核实阶段流程，采取容缺受理、告知承诺制、事后监管等方式。

实现“规划核实手续的即办即结”

助力工业项目“建成即使用”

支持工业项目“带方案出让”

实施“带方案供应”，提前对接施工图设计、审查单位，推动工业项目“带方案出让”。



推动工业项目“交地即办证”

创新采用不动产登记单元代码，将项目各个环节紧密串联起来。

构建“全流程一体化管理体系”



调整土地证明文件适用范围

支持项目凭开发区管委会出具的**唯一用地凭证**申请设计方案联合审查；可将用地预审与选址意见书（需征为国有建设用地）、用地规划许可证、划拨决定书、成交确认书、土地出让合同作为**土地证明文件**，核发建设工程规划许可证。



3.5 《济南市工程建设项目“用地清单制”实施细则》（2025年1月）

01 政策背景

2022年5月25日，济南市自然资源和规划局联合市行政审批服务局等9部门印发了《济南市工程建设项目建立“用地清单制”实施细则（试行）》，对优化我市营商环境起到了重要的保障作用。2025年1月2日，济南市自然资源和规划局在全面总结实践经验、充分借鉴外地做法的基础上，经反复修订完善形成《济南市工程建设项目“用地清单制”实施细则》（以下简称《细则》），联合9部门印发实施。

02 决策依据

国务院办公厅印发《关于复制推广营商环境创新试点改革举措的通知》（国办发〔2022〕35号），要求“持续提升投资和建设便利度，推进社会投资项目‘用地清单制’改革”。中共济南市委办公厅、济南市人民政府办公厅《关于印发〈济南市建设一流营商环境实施方案〉的通知》（济厅字〔2022〕7号）中，明确提出“全流程推动工程建设项目改革迭代升级，深化工程建设项目审批制度改革”的具体任务。《关于进一步深化济南市工程建设项目审批制度改革的实施意见》（济工改字〔2024〕1号）等，结合工作实际，制定本细则。



03 出台目的

持续优化营商环境，打造“便捷高效”的政务服务，以市场主体降本增效为出发点，聚焦在用地成本上做“减法”、工作时效上做“加法”，助推企业“拿地即开工”，加快推进项目落地，提升用地企业获得感，增强投资信心。



便捷高效



加法 / 减法



拿地即开工

04 重要举措

与2022年版本相比,《细则》适用范围由社会投资类扩展到全类型工程建设项目。

优化清单内容

新增供电基础设施、地下管线查询、文物保护选址等**3个清单事项**,不再将危化品生产储存建设项目安全审查列入清单,调整后的清单对**12大类19项**评估评价事项实现“多评合一”。



优化办理流程

实用地清单“容缺收储+告知承诺”模式,将用地清单由储备入库时提供容缺至土地出库时提供、由土地出让时交付提前至挂牌时公告,相关行业主管部门承诺在项目后续报建或验收环节不再增加清单外要求。

优化保障机制

建立**信息上传、统筹协调、督导通报**三个机制,由济南市土地储备中心统一汇总用地清单办结事项并上传至全市工程建设项目审批管理系统,牵头协调解决重大疑难问题,定期督导通报用地清单落实情况,推动信息实时共享、堵点及时疏通、清单统一交付。



05 关键词诠释

“用地清单制”就是把过去由土地受让单位拿地后需要自行办理的土地资源评估、评价、普查和供电等事项,调整为土地出让前由政府完成,并形成土地资源用地清单,在土地出让时交付给受让单位,作为项目审批管理、技术审查的主要依据。相关单位在项目后续报建或验收环节,原则上不得增加清单外的要求。

3.6 《济南市建设工程规划许可豁免清单》(2024年12月)

01 制定背景

济南市自然资源和规划局在2022年11月印发实施的《济南市规划审批“豁免”清单》基础上,学习南京、厦门、福州、杭州、武汉等先进城市经验,充分征求相关部门、市民意见,组织专家咨询论证,结合我市实际,进一步深入推进工程建设项目审批制度改革,提高审批效率,加强要素保障,努力打造一流营商环境。

02 决策依据

2021年省自然资源厅下发《关于推行建设工程规划许可豁免清单制的通知》(鲁自然资字〔2021〕98号),要求建立工程规划许可豁免清单制。2021年、2022年济南市优化营商环境实施方案,将建立建设工程规划许可豁免清单制度,列为年度改革任务。2022年自然资源部《关于积极做好用地用海要素保障的通知》(自然资发〔2022〕129号),提出简化建设项目规划审批程序。2023年省自然资源厅印发《关于深入推进“多审合一、多证合一”改革加强规划实施监督管理工作的通知》要求“完善规划许可豁免清单制度”。



03 出台目的

通过更加明确豁免项目的范围和条件,减少不必要的咨询解释的环节,帮助豁免清单更好地落地实施;



同时在动态修订中,及时吸纳其他城市相关经验,结合济南实际,让豁免清单日益完善、精准,为企业减负增能,助力优化营商环境。



04 主要内容



■ 无需办理

是指依据《中华人民共和国城乡规划法》或其他法律法规，不需办理《建设工程规划许可证》，为减少办事企业群众咨询和材料准备负担，而提前通过文件形式明确“无需办理”的情形。

■ 免于办理

是指依据《中华人民共和国城乡规划法》或其他法律法规，原本需要办理《建设工程规划许可证》，但本着简化审批，提升管理效率的原则，进行《建设工程规划许可证》手续豁免。

05 适用范围

本清单适用范围为济南市各区（含功能区），两县可参照执行。



06 满足条件

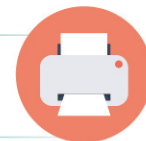
遵循《民法典》有关物权规定及相关法律法规要求。



符合国土空间规划、相关技术标准、规范及本市历史文化街区、历史建筑和相关风貌保护要求。



涉及利害关系人合法权益的，应取得相关利害关系人同意。



涉及其他手续的应向相关主管部门申办手续。



07 手续办理



列入本清单的事项，不再单独设置规划手续办理流程。



列入第二项免于办理工程规划审批手续的事项，由此增加的建筑面积不进行产权登记；需进行产权登记的，仍需按流程办理规划许可手续。



规划审批主管部门可依据建设单位或个人的申请，对列入第二项的豁免事项出具免于办理规划许可的证明。

08 注意事项

纳入豁免清单的事项，首先是按照正常流程能够办理手续的合理合法合规的事项，同时因为规模较小、影响较小，所以进行豁免，并非是正常流程无法办理通过豁免清单进行手续规避。

04 自然资源和规划领域常用政策法规

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. 《中华人民共和国矿产资源法》（2024年修订）
5. 自然资源部《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》
6. 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
7. 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》
8. 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
9. 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
10. 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

11. 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》
12. 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》
13. 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》
14. 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》
15. 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》
16. 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
17. 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》
18. 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》
19. 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
20. 《济南市土地征收管理办法》（2024年修订）
21. 济南市人民政府关于印发《济南市土地储备办法》的通知
22. 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
23. 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
24. 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》
25. 济南市自然资源和规划局《加强要素支撑和规划服务支持开发区高质量发展的若干措施》
26. 济南市自然资源和规划局等多部门关于印发《济南市工程建设项目“用地清单制”实施细则》的通知
27. 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》
28. 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
29. 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

30. 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》
31. 国务院关于《济南市国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复
32. 自然资源部《城乡规划编制单位资质管理办法》
33. 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
34. 《山东省城乡规划条例》
35. 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
36. 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
37. 《济南市城乡规划条例》
38. 《济南市山体保护办法》
39. 《济南市历史文化名城保护条例》
40. 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》
41. 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
42. 济南市自然资源和规划局关于印发《济南市建设工程规划许可豁免清单》的通知
43. 济南市自然资源和规划局关于印发《关于加强建设用地功能复合利用指导意见（试行）》的通知
44. 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
45. 济南市自然资源和规划局关于《济南市日照分析管理规定》（济自然规发〔2024〕49号）部分条款补充说明的通知
46. 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
47. 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》
48. 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
49. 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

50. 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》
51. 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》
52. 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》
53. 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材料有关事项的通知》
54. 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
55. 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》
56. 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

服务保障工程建设项目类

57. 济南市人民政府办公厅关于印发《济南市工程建设项目“多测合一”管理办法》的通知
58. 济南市自然资源和规划局关于印发《关于精准提升自然资源和规划服务质效保障“项目提升年”任务落实的工作方案》的通知
59. 济南市自然资源和规划局关于印发《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
60. 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》
61. 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》
62. 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》
63. 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》
64. 济南市自然资源和规划局等部门《关于印发济南市工程建设项目“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

65. 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》
66. 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》
67. 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



自然资源和规划领域政策法规

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



畅言电子意见箱

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