

# 济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2021〕5号

---

## 济南市人民政府办公厅 关于支持新型产业发展用地的意见（暂行）

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

为保障我市新型产业发展用地，优化“双招双引”环境，促进“双创”升级发展，根据《山东省人民政府关于印发支持实体经济高质量发展的若干政策的通知》（鲁政发〔2018〕21号）、《山东省人民政府关于支持民营经济高质量发展的若干意见》（鲁政发〔2018〕26号）等有关文件精神，经市政府同意，现就支持新型产业发展用地（M0）提出如下意见。

一、进一步细化用地分类，在现有城市规划地类中“工业用地（M）”大类下，增加新型产业用地类型（M0），即融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及配套生产生活服务设施的用地。新型产业用地在办理供地和不动产登记时，土地用途表述为“工业（新型产业用地）”。

二、新型产业用地原则上在产业园区、功能区和重要发展廊道中规划的工业用地内安排，可在省级以上园区及其他设有产业孵化器、专业服务平台的区域优先布局。中心城区“中疏”范围以内，城市中心和次中心核心区域，以及其他对功能业态、建筑风貌有明确要求的区域，原则上不安排新型产业用地。

三、支持新型产业项目统一规划，功能适当混合。新型产业用地可配建生产服务及小型商业、职工宿舍等生活服务设施，用地面积占项目总用地面积的比例可提高到15%，配套用房的地上建筑面积不超过地上总建筑面积的30%。配建的生产、生活服务设施不得转让、抵押。

四、鼓励新型产业集中成片开发，实现集聚化发展和集约化用地。用地面积50亩（含）以上的项目，可按规定分割转让；50亩以下的，原则上仅限企业自用。新型产业用地地上容积率原则上不低于1.5，不高于4.0。新型产业用地出让前，对建设规模有特殊要求的，可在满足城市空间品质、公共服务设施、交通设施和市政设施等承载能力的前提

下，经市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让工作领导小组会议研究同意，适当提高具体地块的容积率上限。

五、对拟引入的符合新型产业要求的项目，需由区政府（含代管镇、街道的功能区管理机构，下同）或市级投融资平台公司提出初步意见，报市工业和信息化局等产业主管部门审核同意后，按程序组织供地。

六、新供的新型产业用地除通过招拍挂方式出让外，还可通过弹性出让、先租后让、租让结合等方式供应土地，降低企业用地成本。在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下，可将区政府或市级投融资平台公司提出的产业类型、产业标准等要求作为土地供应条件。新型产业用地不得与住宅用地捆绑出让。

七、符合城市规划的存量工业项目，原土地使用权人可向市工业和信息化局提出申请，转型升级为新型产业项目。经审核同意的，可采取协议出让方式办理土地手续，并按照市场评估价格补缴土地差价，调整为新型产业用地。

八、新型产业用地项目主体自持房产面积比例不得低于地上建筑总面积的 50%。新型产业用地评估地价，按企业自持房产面积比例进行修正：100%自持的，按照工业用地评估价格的 1.2 倍进行修正；自持比例 70%（含）以上的，按照工业用地评估价格的 1.5 倍进行修正；自持比例 50%（含）以上 70%以下的，按照工业用地评估价格的 2 倍进行

修正。

九、新型产业用地中产业用房设计应参照工业、办公建筑设计规范进行设计，不得采用住宅、公寓类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。销售产业用房分为预售和现售两种方式。项目主体应具有相应开发资质，并参照商品房预售相关规定实施监管。

十、新型产业用房首次分割转让或再次转让，应符合以下要求：

（一）受让人须为符合产业发展方向的企业法人，由市工业和信息化局对是否符合产业准入要求进行资格认定。

（二）再次转让时，转让人取得不动产权证应满 5 年（企业破产倒闭的除外）。区政府、市级投融资平台公司或其指定的主体享有按原销售价格优先回购的权利；区政府、市级投融资平台公司或其指定的主体放弃回购的，可转让给其他符合产业准入条件的企业法人。

十一、新型产业用房办理不动产登记，项目主体和受让方应持市工业和信息化局出具的受让人资格证明等资料，向市不动产登记部门申请办理。受让方以共用土地形式取得土地使用权，不单独分割土地使用权。市自然资源和规划部门在签订土地出让协议时，应将新型产业用地的特殊事项在补充条款中予以明确，不动产登记部门应将有关事项在不动产登记簿中记载。

十二、新型产业用地项目获得批准后，区政府或市级投融资平台公司应与企业签订监管协议，明确项目开竣工时间、投资强度、产出强度、税收、违约责任等内容，并负责后续日常监管。

十三、企业擅自改变新型产业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、产出等要求的企业，由区政府或市级投融资平台公司依法追究企业违约责任，并将相关信息录入企业信用信息系统。

本意见适用于历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换先行区。章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区、平阴县和商河县可参照执行。

本意见自 2021 年 3 月 20 日起施行，有效期至 2023 年 3 月 19 日。

济南市人民政府办公厅

2021 年 3 月 20 日

（联系电话：市自然资源和规划局自然资源开发利用处，66605060）

（此件公开发布）

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，济南警备区，市法院，市检察院。  
各民主党派市委，市工商联。

---

济南市人民政府办公厅

2021年3月20日印发

---