济起管办字〔2024〕9号

济南新旧动能转换起步区管委会办公室

印发《济南新旧动能转换起步区关于强化工业用地节约集约利用推动实施“工业上楼”的实施意见（试行）》的通知

各职能部门、直属单位：

《济南新旧动能转换起步区关于强化工业用地节约集约利用推动实施“工业上楼”的实施意见（试行）》已经管委会同意，现印发给你们，请结合工作实际，认真抓好贯彻执行。

济南新旧动能转换起步区管委会办公室

2024年4月17日

（联系电话：起步区管委会规划和自然资源部总师办公室，66604329）

（此件公开发布）

济南新旧动能转换起步区关于强化工业用地节约集约利用推动实施“工业上楼”的实施意见（试行）

为贯彻落实济南市工业强市发展战略，强化济南新旧动能转换起步区（以下简称起步区）工业用地全生命周期的节约集约利用，推动实施“工业上楼”，结合上级文件精神和起步区实际，提出如下实施意见。

一、总体目标

以工业用地节约集约利用为关键点，促进起步区土地集约高效、精明发展。深入分析研判起步区现状发展阶段和未来发展趋势，按照“分阶段实施、分区域落实、全流程管理”的工作思路建立土地用地节约集约利用的长效工作机制，通过全过程、多层次执行工业用地节约集约管理措施，充分发挥土地的最大潜力和效能，推进“工业上楼”落地实施。

二、适用范围

本意见适用于济南新旧动能转换起步区直管区范围，土地用途或规划用途为一类工业用地（M1）或新型产业用地，四至清楚、权属清晰、无争议的新出让地块。

三、主要措施

（一）严格把控产业准入。国家发展改革委每年印发的《产业结构调整指导目录》中淘汰类项目不予准入，“两高”项目严控准入，限制类项目、严重过剩产能行业的项目原则上禁止准入。产业准入类型必须符合起步区产业发展规划。

（二）严格控制产业项目用地规模。一般工业项目用地规模不超过50亩；列入我市优先发展或重点扶持项目，经主管部门研究同意，用地规模可不超过200亩；拟用地规模超过200亩且小于500亩，需由主管部门组织专家进行综合论证后确定用地意见；用地规模超过500亩，除履行上述程序外，需提报起步区招商引资项目审定联席会研究决策。工业上楼项目土地开发面积应控制在占地30亩以上或总建筑面积5万平米以上。

（三）引导产业入园入区、集聚发展。用好《济南新旧动能转换起步区招商引资项目审定联席会议议事规程》和《济南新旧动能转换起步区招商引资项目专家评审实施办法》，进一步提升项目招引质量。引导符合起步区产业导向、适宜在中高层厂房中生产的企业进驻相应园区发展，结合各组团功能定位引导产业合理布局集聚发展，形成上下游产业链或产业集群。

（四）引导适合的产业“工业上楼”。建立工业上楼筛选模型，从环保安全、减振隔振、工艺需求、垂直交通等要素进行综合评估，判断生产工艺是否适宜上楼生产，积极引导适合的产业进行“工业上楼”。

（五）适度提高工业用地开发强度。根据区域的定位、产业业态等不同，控制各区域产业用地的容积率下限。其中大桥组团新出让新型产业用地项目容积率原则上不得低于2.5，崔寨组团、国际标准地招商产业园新出让工业用地和新型产业用地项目容积率原则上不得低于2.0，孙耿、太平组团新出让工业用地项目容积率原则上不得低于1.4。工业上楼项目容积率原则上3.0，最低不得低于2.5。

（六）提升工业用地配套比例，鼓励用地功能复合。一类工业用地项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。一类工业用地中，工业标准厂房自持比例不低于地上总建筑面积的30%；非标准厂房由项目主体100%自持房产，不可分割转让。

（七）坚持用地及配套设施的工业属性。新型产业用地及工业上楼项目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。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%。

（八）试点先行，以点带面推进工业上楼。在起步区国际标准地招商产业园、崔寨片区的核心区域选取150-300亩的项目用地范围作为工业上楼试点，统一规划、统一建设。试点片区用地功能为一类工业用地（M1），配套设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的30%，配套宿舍占配套面积控制不超过60%，高标准厂房和产业大厦建筑设计符合工业上楼的标准规范，宿舍设计参照企业需求配置。

（九）聚力打造量质并重、立体产城的融合型“工业上楼”示范园区。对试点片区总体空间进行布局优化、强度引导、时序安排，完善“工业上楼”后的交通、配套、市政、公共空间等支撑体系，关注产业上下游的协同，降低企业综合成本。

（十）实行工业用地“标准地”供应。设定济南新旧动能转换起步区工业用地准入标准，明确固定资产投资强度、亩均产出、单位能耗增加值、单位排放增加值、R&D经费支出占营业收入之比等指标，新增工业用地全部按照“标准地”方式供应，控制产出效益。

（十一）鼓励新型产业用地及工业上楼项目带设计方案出让。大桥、崔寨组团重点地段的研发项目（新型产业用地）和工业上楼项目，可采用带设计方案方式公开确定招商主体，同步开展土地招拍挂准备工作和项目规划方案设计工作，将设计方案作为必备条件纳入《土地使用权出让合同》，控制形态和风貌。

（十二）合理确定工业项目土地出让年限。根据新引入的工业项目产业类型、所需用地规模、产业生命周期等，采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让、分期出让供应等方式，灵活确定土地出让年限。**长期租赁**：针对用地规模小于10亩的工业项目，原则上其生产、经营场地通过购买或租赁标准厂房的方式解决，一般不单独供地，利用零星、不规则地块除外。针对小微型企业、成长型企业所需工业及其他产业用地，宜采用长期租赁，租赁期为5-20年，适当降低准入门槛，以应对企业发展的不确定性。**先租后让**：针对大中型企业所需工业及其他产业用地，宜采用先租后让，租赁期一般不超过5年。租赁期满后根据土地利用综合效益考核结果和企业的生产经营潜力，将土地由出租转为出让，租让年限总和不超过20年，提高准入门槛，以优先筛选优质企业。**弹性年期出让**：针对科技含量高、经济效益好、贡献大的龙头企业所需工业及其他产业用地，采用弹性年期出让，出让期不超过30年，国家和区域重点扶持项目可延长至50年。**分期出让供应**：针对用地规模大于200亩的工业项目，应合理确定启动区规模，剩余用地空间可采用短期租赁（2-3年）的方式予以预留。在项目前一期工程建设完成后供应后一期土地，预留期限自首期建设开工之日起原则上不得超过3年。若已供地超过规定期限未开发建设的，停止后续用地供应，并视情况将预留用地配置给其他急需用地项目。

（十三）约定土地供后监管要求。实施《国有建设用地使用权出让合同》和《工业项目用地产出监管协议》“双合同”监管。出让合同应明确投资强度、容积率、建筑系数、绿地率、非生产设施占地比例等控制性指标。以“带方案”出让的应将设计方案建设要求纳入土地出让合同。监管协议应包括投产时间、产出效益、优先回购权、退出机制、违约责任、处罚措施等相关条款。以“标准地”供应的应将标准地产业准入条件控制指标要求纳入合同。

（十四）建立工业项目供后跟踪监管机制。开展开（竣）工验收、投（达）产认定等工作，对企业造成延期开工、土地闲置或无法按期投（达）产等情况进行跟踪监管并采取相应处罚措施。实施“亩产效益”综合评价，依据综合评价得分将企业进行分类，从土地、用能、金融、人才等方面差异化配置企业的资源要素。

（十五）鼓励地下空间开发或地上空间加建，挖潜“发展空间”。依据规划条件，工业项目开发利用已取得土地的地下空间建设工业及生产性配套设施、物流仓库、自用停车场等的，以协议出让方式供应，不再补缴土地出让金。在符合规划、不改变用途的前提下，鼓励工业企业在现有工业用地上新建或改造原有厂房、增加容积率，不增收土地出让价款。提升低效工业用地业态与配套功能，加速传统工业企业转型。鼓励持有存量工业用地的企业，按照工业上楼的标准和要求进行投资开发建设及运营管理。

四、保障措施

（一）加强机制保障。按照省、市相关要求，充分利用起步区招商引资项目审定联席会议，各相关部门、街道充分认识强化工业用地节约集约利用推进“工业上楼”工作的重要性，按照职责分工，严格落实和谋划推进各专项工作，推进本实施意见落地实施。

（二）完善配套政策。建立市区协同联动推进机制，积极争取市级部门对起步区强化工业用地节约集约利用推进“工业上楼”的政策支持力度，多方参与共同推进起步区探索实现高效能、集约化发展的新模式。

（三）重视政策衔接。截至本实施意见印发时，已签订合作协议的项目按照原协议内容执行。已划拨或已出让的用地，如在执行中发生与本实施意见规定相冲突情形的，按照已签订的合同或协议履行相关责任和义务。针对属于起步区重大招商项目，视项目投资强度、产值规模、创新成果等方面的贡献情况“一事一议”。