

济宁市人民政府办公室文件

济政办发〔2019〕5号

济宁市人民政府办公室 印发《关于工业项目用地标准化供应的 实施意见（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区、曲阜文化建设示范区管委会（推进办公室），市政府各部门，各大企业，各高等院校：

《关于工业项目用地标准化供应的实施意见（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

济宁市人民政府办公室

2019年6月6日

（此件公开发布）

关于工业项目用地标准化供应的实施意见

（试行）

为贯彻省委、省政府“放管服”决策部署，深化资源要素配置市场化改革，落实最严格的节约集约用地制度，缓解建设用地供需矛盾，现就工业项目用地标准化供应和管理，提出以下实施意见：

一、明确工业项目用地供应标准

工业项目用地供应标准包括环境保护、准入行业、能耗、投资强度、亩均产值、亩均税收、规划条件（容积率、建筑系数）、建设条件、履约保证、违约责任等。国家级开发区、省级开发区、工业集中区当年新建工业项目投资强度、亩均产值、亩均税收、容积率等严格按照《山东省建设用地控制标准（2019年版）》规定，区分准入行业和地区设定。新建工业项目建筑系数应不低于40%。工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，其中符合国家《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》、《中国制造2025》、“互联网+”等国家鼓励发展的新产业工业项目用地的，可以达到15%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。工业企业内部一般不得安排绿地。因

生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过15%。

二、建立工业项目标准地使用约束机制

工业项目用地供应标准纳入标准地使用协议，由县（市、区）政府（管委会）或园区管委会与国有建设用地使用权人签订。标准地使用协议应当明确约定以下内容：

（一）环境保护、准入行业、能耗、投资强度、亩均产值、亩均税收、规划条件（容积率、建筑系数）、建设条件等，其中达到约定的规划条件和建设条件的时限自签订国有建设用地使用权出让合同之日起不超过2年，达到约定的投资强度、亩均产值、亩均税收等标准的时限自签订国有建设用地使用权出让合同之日起不超过4年；

（二）按期达到约定的投资强度、亩均产值、亩均税收等标准的奖励措施；

（三）不能按期达到约定的投资强度、亩均产值、亩均税收等标准的违约责任；

（四）法律、法规、规章规定，标准地使用协议应当约定的其他相关内容。

三、优化工业项目标准地供应程序

供地之前必须完成储备土地登记，达到“净地”条件。涉及压覆重要矿产资源的，由县（市、区）政府（管委会）或园区管委会统一与矿业权人依法签订压覆补偿协议。生态环境、发展改

革、住房城乡建设、财政、税务、能源等部门依法依规提出的要求统一纳入标准地使用协议，由县（市、区）政府（管委会）或园区管委会会同有关部门确定。自然资源和规划部门在工业项目供地方案编制、报批和实施环节不再征求其他部门意见。以网上挂牌出让方式供地的，申请人竞得后与县（市、区）政府（管委会）或园区管委会签订标准地使用协议，即可与市、县自然资源和规划部门签订国有建设用地使用权出让合同。以租赁方式供地的，申请人凭与县（市、区）政府（管委会）或园区管委会签订的标准地使用协议申请办理国有建设用地使用权租赁手续。园区以外原则上不予供应工业项目用地。

四、鼓励工业项目用地灵活供应

工业项目用地可以采取租赁或弹性年期出让方式供地。国有建设用地使用权租赁合同应当约定，经县（市、区）政府（管委会）或园区管委会确认租赁期前2年内不能达到约定的投资强度的，应当在第3年进行整改；整改期内仍不能达到要求的，出让人可以收回国有建设用地使用权并要求清除地上（下）建筑物、构筑物。租赁期内达到约定的投资强度的，可以依申请即时转为出让方式用地。各县（市、区）应当合理确定租金标准并定期更新。

五、实施不动产权登记分阶段管理

工业项目不动产权登记按照建设期、投产期、达产期分阶段管理，并在不动产权证书上予以备注。首次登记备注建设期，凭

标准地使用协议甲方意见可依次变更备注为投产期、达产期。

备注建设期、投产期的，凭标准地使用协议甲方意见方可办理转让、出租、抵押；备注达产期的，解除标准地转让、出租、抵押限制。

标准地使用协议甲方按照约定履行情况对工业项目用地转让、出租、抵押行为进行分阶段差别化管控。

六、加强工业项目用地批后监管工作

各县（市、区）要对上一年度投资强度、亩均产值、亩均税收均低于《山东省建设用地控制标准（2019年版）》的工业项目，鼓励通过转让、租赁、合资、合作等二级市场方式，或者收回再供应方式，满足新建工业项目用地需求。

七、建立工业项目标准地保障机制

各县（市、区）政府（管委会）要组织发展改革、工业和信息、财政、税务、自然资源和规划、生态环境、住房城乡建设、商务、投资、能源等部门配合实施工业项目标准地管理工作。市发展改革委负责项目固定资产投资总额核准工作，市工业和信息化局负责产值等标准贯彻落实的监督工作，市财政局、市税务局负责税收标准贯彻落实的监督工作，市自然资源和规划局负责容积率、建筑系数标准贯彻落实及工业项目用地标准化供应的监督工作，市生态环境局负责环境保护标准贯彻落实的监督工作，市住房城乡建设局负责建设条件标准贯彻落实的监督工作，市能源局负责能耗标准贯彻落实的监督工作，市商务局负责开发区标准

地政策贯彻落实的监督工作，市投资促进局负责园区境内招商引资活动中贯彻落实标准地政策的监督工作。

本意见在任城区、济宁高新技术产业开发区、兖州区、曲阜市试点试行，其他县（市、区）可参照试行。

- 附件：1.《山东省建设用地控制标准（2019年版）》工业
项目建设用地控制指标
2.标准地使用协议（样本）

附件 1

《山东省建设用地的控制标准（2019 年版）》 工业项目建设用地控制指标

第 1 条 本控制指标由投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率、亩均产值、亩均税收 7 项指标构成。

第 2 条 工业项目投资强度控制指标应符合表 1 的规定。

第 3 条 容积率控制指标应符合表 2 的规定。

第 4 条 工业项目的建筑系数应不低于 40%。

第 5 条 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

第 6 条 工业企业内部一般不得安排绿地。但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过 15%。

第 7 条 亩均产值、亩均税收指标应符合表 3 的规定。

投资强度控制指标

单位：万元/亩

行业类别		一类		二类	三类	四类	五类	六类
代码	名称	市县等别	第一、二、三、四等	第五、六等	第七、八等(任城区、济宁高新区、太白湖新区)	第九、十等(邹城市)	第十一、十二等(兖州区、曲阜市)	第十三、十四、十五等(济宁经济开发区、嘉祥县、金乡县、鱼台县、汶上县、梁山县、泗水县、微山县)
13	农副食品加工业		≥200	≥150	≥120	≥110	≥100	≥100
14	食品制造业		≥300	≥255	≥215	≥170	≥140	≥130
15	酒、饮料和精制茶制造业		≥300	≥255	≥215	≥170	≥140	≥130
16	烟草制品业		≥300	≥255	≥215	≥170	≥140	≥130
17	纺织业		≥300	≥255	≥215	≥170	≥140	≥130
18	纺织服装、服饰业		≥300	≥255	≥215	≥170	≥140	≥130
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业		≥300	≥255	≥215	≥170	≥140	≥130
20	木材加工和木竹藤棕草制品业		≥265	≥230	≥195	≥160	≥125	≥120
21	家具制造业		≥290	≥255	≥215	≥170	≥140	≥130
22	造纸和纸制品业		≥300	≥250	≥215	≥170	≥140	≥130
23	印刷和记录媒介复制业		≥295	≥265	≥240	≥200	≥180	≥160
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业		≥300	≥265	≥220	≥190	≥140	≥130
25	石油、煤炭及其他燃料加工业		≥295	≥280	≥250	≥235	≥200	≥180

行业类别		一类		二类	三类	四类	五类	六类
代码	名称	市县等别	第一、二、三、四等	第五、六等	第七、八等(任城区、济宁高新区、太白湖新区)	第九、十等(邹城市)	第十一、十二等(兖州区、曲阜市)	第十三、十四、十五等(济宁经济开发区、嘉祥县、金乡县、鱼台县、汶上县、梁山县、泗水县、微山县)
26	化学原料和化学制品制造业		≥295	≥280	≥250	≥235	≥200	≥180
27	医药制造业		≥430	≥390	≥360	≥320	≥260	≥230
28	化学纤维制造业		≥430	≥390	≥360	≥320	≥260	≥230
29	橡胶和塑料制品业		≥295	≥270	≥200	≥185	≥160	≥140
30	非金属矿物制品业		≥270	≥255	≥210	≥170	≥150	≥125
31	黑色金属冶炼和压延加工业		≥330	≥300	≥280	≥240	≥195	≥175
32	有色金属冶炼和压延加工业		≥345	≥335	≥290	≥245	≥195	≥175
33	金属制品业		≥330	≥300	≥265	≥240	≥185	≥165
34	通用设备制造业		≥335	≥310	≥270	≥240	≥200	≥180
35	专用设备制造业		≥335	≥310	≥270	≥240	≥200	≥180
36	汽车制造业		≥330	≥300	≥260	≥230	≥200	≥180
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业		≥330	≥310	≥275	≥260	≥235	≥200
38	电气机械和器材制造业		≥330	≥300	≥280	≥250	≥200	≥180
39	计算机、通信和其他电子设备制造业		≥520	≥450	≥380	≥320	≥260	≥235
40	仪器仪表制造业		≥345	≥305	≥295	≥250	≥200	≥175
41	其他制造业		≥270	≥230	≥195	≥160	≥120	≥120
42	废弃资源综合利用业		≥270	≥230	≥195	≥160	≥120	≥120

表 2

容积率控制指标

代码	行业分类	控制指标
13	农副食品加工业	≥ 1.0
14	食品制造业	≥ 1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥ 1.0
16	烟草制品业	≥ 1.0
17	纺织业	≥ 1.0
18	纺织服装、服饰业	≥ 1.2
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥ 1.0
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥ 1.0
21	家具制造业	≥ 1.0
22	造纸和纸制品业	≥ 1.0
23	印刷和记录媒介复制业	≥ 1.0
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥ 1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥ 0.5
26	化学原料和化学制品制造业	≥ 0.6
27	医药制造业	≥ 0.9
28	化学纤维制造业	≥ 1.0
29	橡胶和塑料制品业	≥ 1.0
30	非金属矿物制品业	≥ 0.9
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥ 0.8
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥ 0.8
33	金属制品业	≥ 0.8
34	通用设备制造业	≥ 0.9
35	专用设备制造业	≥ 0.9
36	汽车制造业	≥ 1.0
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥ 1.0
38	电气机械和器材制造业	≥ 0.9
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥ 1.2
40	仪器仪表制造业	≥ 1.2
41	其他制造业	≥ 1.0
42	废弃资源综合利用业	≥ 0.9

表 3

亩均产值、亩均税收控制指标

单位：万元/亩

行业代码	行业名称	亩均产值	亩均税收
13	农副食品加工业	≥300	≥7.5
14	食品制造业	≥320	≥20
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥360	酒、饮料制造业≥20; 精制茶制造业≥7.5
16	烟草制品业	≥400	≥220
17	纺织业	≥340	≥15
18	纺织服装、服饰业	≥330	≥15
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥400	≥20
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥280	≥12
21	家具制造业	≥280	≥10
22	造纸和纸制品业	≥350	≥12
23	印刷和记录媒介复制业	≥350	≥20
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥300	≥15
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥800	≥60
26	化学原料和化学制品制造业	≥450	≥17
27	医药制造业	≥400	≥20
28	化学纤维制造业	≥400	≥16
29	橡胶和塑料制品业	≥320	≥15
30	非金属矿物制品业	≥280	≥12
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥400	≥14
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥480	≥24
33	金属制品业	≥450	≥16
34	通用设备制造业	≥400	≥19
35	专用设备制造业	≥300	≥15
36	汽车制造业	≥450	≥30
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥340	≥16
38	电气机械和器材制造业	≥450	≥18
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥750	≥26
40	仪器仪表制造业	≥570	≥32
41	其他制造业	≥280	≥15
42	废弃资源综合利用业	≥320	≥12

附件 2

标准地使用协议（样本）

甲方：××县（市、区）人民政府（管委会）或园区管委会

乙方：××公司

根据《合同法》、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）、《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119 号）、《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36 号）、《济宁市人民政府办公室印发〈关于工业项目用地标准化供应的实施意见（试行）〉的通知》（济政办发〔2019〕5 号）以及《土壤污染防治行动计划》（国发〔2016〕31 号）等相关规定，本着平等、诚信和节约集约利用土地的原则，经双方协商一致，共同达成以下协议。

一、项目建设地点位于_____，
出让/租赁用地面积_____平方米（合_____亩），容积率_____，
建筑系数_____，项目准入行业为_____。

二、乙方同意本项目建设期限为_____年，在国有建设用地使用权出让/租赁合同签订之日起_____月内开工，在国有建设用地使用权出让/租赁合同签订之日起_____月内竣工。

乙方不能按期开竣工，应提前 30 日向甲方建设部门提出延期申请，经甲方同意后，其项目开竣工时间相应顺延，但延期时间不得超过一年。乙方应当在项目开工、竣工时，向甲方建设部门书面申报。

三、乙方同意本项目在国有建设用地使用权出让/租赁合同签订之日起____月内投资强度不低于____万元/亩，年产值不少于____万元/亩，年税收不少于____万元/亩，能耗不大于____吨标煤/万元增加值。

四、乙方同意本项目符合以下环境标准：_____

五、乙方应于国有建设用地使用权出让/租赁合同签订前向甲方缴纳履约保证金____万元/亩，履约保证金不抵扣土地出让价款，分三期退还。按本协议约定按时开工的，退还 30%；按本协议约定按时竣工并通过竣工核验的，退还 30%；按本协议约定按时达到投资强度、年产值、年税收、能耗等要求并通过复核的，退还剩余履约保证金。

六、乙方未能按照本协议约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款____%/年租金____%的违约金。

乙方未能按照本协议约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款____%/年租金____%的违约金。

乙方未能按照本协议约定日期或同意延期所另行约定日期达到投资强度、年产值、年税收、能耗等要求并通过复核的，每延期一日，应向甲方支付相当于国有建设用地使用权出让价款____%/年租金____%的违约金。

上述违约金甲方可在履约保证金中直接予以扣除，不足部分由乙方补足。

七、乙方按照本协议约定时限开工的，每提前一日，甲方给予乙方相当于国有建设用地使用权出让价款____%/年租金____%的奖金。

乙方按照本协议约定时限竣工的，每提前一日，甲方给予乙方相当于国有建设用地使用权出让价款____%/年租金____%的奖金。

乙方按照本协议约定时限达到投资强度、年产值、年税收、能耗等要求并通过复核的，每提前一日，甲方给予乙方相当于国有建设用地使用权出让价款____%/年租金____%的奖金。

八、乙方申请办理不动产权登记，由甲方按照建设期、投产期、达产期分阶段管理，并由不动产登记机构凭甲方意见在登记证书上予以备注。

首次登记备注建设期，凭标准地使用协议甲方意见可依次变更备注为投产期、达产期。备注建设期、投产期的，凭标准地使用协议甲方意见方可办理转让、出租、抵押；备注达产期的，解

除标准地转让、出租、抵押限制。

九、甲方建设部门负责开工、竣工核验，自然资源和规划部门配合；甲方工信部门负责投资强度、年产值、年税收、能耗核验，财政、税务、发改、能源部门配合。

十、本协议一式四份，甲乙双方各执一份，甲方建设、工信部门各执一份。

甲方（章）：

法定代表人（委托代理人）

乙方（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

（签字）：

年 月 日

年 月 日

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，济宁军分区。

济宁市人民政府办公室

2019年6月6日印发