

# 济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2020〕19号

---

## 济南市人民政府办公厅 关于印发济南市工业用地全生命周期 管理办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市工业用地全生命周期管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

济南市人民政府办公厅

2020年8月10日

（此件公开发布）

# 济南市工业用地全生命周期管理办法

**第一条** 为贯彻落实工业强市发展战略，推动经济高质量发展，加快新旧动能转换，促进土地节约高效利用，健全工业用地“准入—供给—监管—退出”管理机制，根据《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）等文件精神及市委、市政府有关要求，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称工业用地全生命周期管理，是指以提高土地利用质量和效益为目的，对工业用地实施全过程监管。通过建立产业准入、“亩产效益”评价、土地使用权退出等机制，将项目建设投入、产出、节能、环保等经济、社会、环境各要素纳入综合监管，实现工业用地管理系统化、精准化、动态化。

**第三条** 本办法适用于我市各区县（含济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换先行区、莱芜高新区，下同）新出让工业用地。存量工业用地转让参照本办法执行。

**第四条** 工业用地全生命周期管理应遵循工业项目全生命周期规律，合理确定工业用地供地方式和年期。推行“标

准地”出让，明确工业用地出让的产业准入、投资强度、亩均税收、亩均产出、容积率、建筑密度、能耗标准、环境标准等经济、社会、环境控制性指标。实施工业项目准入、开（竣）工、投达产、“亩产效益”评价以及土地使用权转让、退出、续期等全过程管理。

**第五条** 各区县政府负责实施本辖区工业用地全生命周期管理工作。

市工业和信息化部门负责牵头制定并组织实施“亩产效益”评价指标、标准、方法和程序，会同市发展改革、科技、财政、自然资源和规划、生态环境、投资促进、税务等部门确定我市工业行业准入条件。

市自然资源和规划部门负责指导和监管工业用地出让业务，确定工业项目用地规划条件并实施规划管理。

市生态环境部门负责工业项目涉及土壤、地下水等环境保护监管工作。

市政府其他相关部门按照各自职责做好配合、服务、监管工作。

各区县发展改革、科技、工业和信息化、财政、自然资源、生态环境、投资促进、税务等部门按照“谁主管、谁牵头”的原则，协同实施工业用地全生命周期管理工作。

**第六条** 实施《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）和《工业用地全生命周期监管协议》（以

下简称“监管协议”)“双合同”监管。受让人应在土地出让成交后10日内与区县政府或其指定部门(以下统称“监管人”)签订监管协议,并与出让人签订出让合同。出让合同中应明确投资强度、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。监管协议应涵盖项目投入产出、建设要求、违约责任及处罚措施等内容,与土地出让文件一并公示。

**第七条** 定期更新全市工业项目分行业准入控制指标,明确工业用地的产业准入、投资强度、亩均税收、亩均产出、容积率、建筑密度、能耗标准、环境标准等控制性指标,并将其纳入土地出让条件、出让合同和监管协议,作为全生命周期管理依据。

**第八条** 健全长期租赁、先租后让、弹性年期出让等工业用地市场供应体系,根据国家产业政策、项目生命周期、国土空间规划(含现行城市总体规划和土地利用总体规划)综合确定租赁和出让年期。

**第九条** 拟出让工业用地必须是征收(拆迁)安置补偿落实到位、无法律经济纠纷、土地权利清晰并已注销原土地权利证书、道路及其他基础设施完备、具备动工开发基本条件的“净地”。不具备“净地”条件的,出让人不得组织供地,避免由于非受让人自身原因导致项目延期开(竣)工的情况发生。

**第十条** 开（竣）工认定由出让人组织实施。经开（竣）工认定，受让人完全履约的，出让人应在10个工作日内将相关信息录入土地市场动态监测与监管系统。因受让人自身原因未按约定日期或经出让人同意延建而另行约定日期开（竣）工的，应依规依约征缴开（竣）工时间违约金。

**第十一条** 在工业建设项目竣工验收阶段，自然资源和规划部门合并实施规划核实和土地核验。

**第十二条** 经认定，受让人投资强度未达到约定标准的，由监管人依约收取违约金；受让人投资强度虽未达标，但当年亩均税收指标达标的，可不追究其投资强度违约责任。

**第十三条** 达产认定在约定的达产日期后1个月内实施。受让人未按约定日期达产的，可与监管人重新约定达产日期，最长不得超过6个月；超出重新约定日期仍未达产的，监管人依约对其收取违约金。受让人当年亩均税收指标达标的，可不追究其达产时间违约责任。

**第十四条** 建立导向清晰、指标规范、权重合理的工业企业“亩产效益”评价体系。规模以上工业企业（电力、热力、燃气及水的生产和供应业企业除外）评价以单位用地税收、单位能耗销售收入、单位污染物排放销售收入、研发经费投入强度、全员劳动生产率5项指标为主；规模以下工业企业评价以单位用地税收为主要指标。自约定达产年限后的

第3年起，由区县政府组织开展“亩产效益”评价。受让人在“亩产效益”评价中被评为末档企业，经限期整改后仍不达标的，出让人、监管人有权依据出让合同、监管协议约定追究其违约责任。

**第十五条** 工业用地符合转让条件的，可依法转让其土地使用权。新受让人应确保投资项目符合产业准入条件，并签订监管协议。经批准调整土地开发利用条件的，需重新签订出让合同。受让人违反法律法规和出让合同约定转让、抵押土地的，出让人有权解除出让合同，依法收回土地使用权，返还剩余年期土地出让价款（不计利息）。

**第十六条** 在工业用地使用过程中产生土壤和地下水等环境污染的，按照“谁污染、谁治理、谁付费”的原则，由生态环境部门组织受让人开展污染状况调查和风险评估，并督促其落实治理修复责任。

**第十七条** 受让人取得土地使用权后，因自身原因无法按期开（竣）工或项目投达产后无法继续运营的，可申请解除出让合同，经出让人同意并报区县政府批准后，解除出让合同，收回土地使用权，退还剩余年期土地出让价款（不计利息）。地上建筑物及其他附属设施，按照出让合同约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式予以处置。

**第十八条** 受让人存在下列情形之一的，出让人有权无

偿收回土地使用权：

（一）违反出让合同约定擅自改变土地用途，违法情节严重，在规定期限内未整改到位的；

（二）因自身原因未按期动工开发，根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）等规定应无偿收回土地使用权的。

**第十九条** 出让合同约定的使用年限届满，受让人需续期使用土地的，应在届满前1年向出让人申请续期，由出让人组织相关职能部门开展到期评估。经评估符合标准的，呈报区县政府批准续期。到期评估可结合“亩产效益”评价一并实施。

区县政府同意续期的，受让人应依法办理有偿用地手续，与出让人重新签订有偿使用合同，支付土地有偿使用费。

受让人未提出续期申请的、到期评估结果不符合标准的以及根据社会公共利益需收回土地使用权的，土地出让期限届满后不予续期，合同自然终止，出让人按规定办理土地使用权注销登记。

**第二十条** 本办法自2020年10月1日起施行，有效期至2025年9月30日。

---

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

2020年8月10日印发

---