

# 济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2019〕10号

---

## 济南市人民政府办公厅 关于加快工业标准厂房建设的实施意见

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

为加快建设和使用工业标准厂房（以下简称标准厂房），促进我市新旧动能转换，优化工业产业布局，做大做强实体经济，经市政府同意，现结合我市实际，提出如下实施意见。

### 一、总体要求

本实施意见所称标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成

后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。标准厂房项目原则上在工业园区内实施，标准厂房建设应坚持科学规划、合理布局、有序推进的原则，牢固树立集约用地理念，向地上、地下要空间。通过加强和改进标准厂房项目规划、建设、使用管理和服务，促进生产、生活、生态协调统一，加快形成一批布局合理、规模适度、配套完善、产业集聚的园区群，推动我市产业转型升级，构建龙头带动、全链集成、多维融合、开放共享的高质量发展新格局。

## 二、规划建设

### （一）准入条件。

1. 标准厂房项目应有明确的产业定位，主导产业所占标准厂房面积不低于标准厂房总面积的 70%，鼓励同行业企业、产业链上下游配套企业集聚发展。

2. 标准厂房项目原则上容积率在 1.0 到 4.0 之间。确因实际需要，无法满足容积率要求的，由市自然资源和规划部门提出意见报市规委会批准。标准厂房建筑密度应大于 35%。

3. 园区内标准厂房项目可按总用地面积的 15% 配套建设所需的行政办公及生活服务设施用房，其地上建筑面积不得超过地上总建筑面积的 30%。

### （二）建设模式。

1. 政府主导模式：由国有平台公司投资建设。

2. 产业运营模式：由产业运营企业投资建设。

3. 企业自建模式：由企业利用自有土地投资建设。

4. 企业联合体建设模式：由多个企业联合投资建设。

（三）建设管理机制。建立联席会议制度，由市工业和信息化局牵头，市发改、财政、自然资源和规划、生态环境、住房城乡建设、投资促进、行政审批服务等部门组成联席会议，统筹推进标准厂房建设管理工作。办公室设在市工业和信息化局。联席会议主要职责为：

1. 负责把好产业业态关。对申报标准厂房的项目进行审核，坚持以工业生产为核心业态，促进产业集聚，确保布局、配套合理。

2. 负责把好分割转让关。设定必要的准入条件，限定转让对象、转让价格、生产经营范围，并以此对分割转让项目进行审定，确保标准厂房的功能属性。

3. 负责协调处理涉及标准厂房建设管理的重要事项，解决标准厂房项目在办理审批手续、开工建设等方面的问题。重大问题报请市政府研究决定。

4. 负责督促检查各区县（含代管镇、街道的功能区管理机构，下同）贯彻落实市委、市政府关于标准厂房建设管理的决策执行情况，对标准厂房项目建设运营等情况进行考核。

5. 负责对标准厂房规划建设管理等实施监管，及时发现违法违规问题，并提请有关部门予以查处。

（四）建设申请流程。

1. 由建设主体向区县工业和信息化部门提出申请，区县工业和信息化部门报市工业和信息化部门初审，同意后由市联席会议确认。

2. 联席会议确认后，按照“拿地即开工”审批模式办理项目建设手续。

#### （五）用地政策。

1. 新供应标准厂房用地应通过招拍挂出让方式供应。用地评估地价，按企业自持标准厂房项目地上建筑面积比例进行修正：100%自持的，按照一般工业用地进行评估；自持比例70%（含）以上的，按照工业用地评估价格的1.2倍进行修正；自持比例30%（含）以上70%以下的，按照工业用地评估价格的1.5倍进行修正。

2. 符合城市规划的自有工业用地，土地使用权人可向市工业和信息化部门提出申请，转为标准厂房项目。经审核同意的，应按照自持比例补缴土地差价，调整为工业标准厂房用地。

#### （六）鼓励政策。

1. 城市基础设施配套费减免。经联席会议认定的标准厂房项目按照70%收取城市基础设施配套费（按照《支持实体经济高质量发展的若干政策》（鲁政发〔2018〕21号）文件执行）。

2. 财政补助。符合建设要求且取得施工许可后一年内

竣工的总建筑面积大于3万平方米的标准厂房，经市联席会议审核确定，按照单体三层及以上每平方米100元给予财政补贴，三层以下不予补贴。

3. 贷款支持。标准厂房建设主体，可向国家开发银行等机构申请中长期贷款支持。

4. 用地指标。标准厂房新增建设用地计划指标优先供应，每年拿出一定比例指标用于标准厂房建设，具体指标安排由市自然资源和规划部门会同发展改革、工业和信息化等部门研究确定。

5. 本规定补贴资金按照市、区县现行财政体制分担，具体实施办法由市财政部门牵头制定。

### **三、企业入驻和分割转让**

#### **(一) 入驻企业条件。**

1. 依法登记注册、具有独立法人资格、依法纳税、合法经营、具有良好信用记录的企业。

2. 企业年度主营业务收入500万元以上，亩均税收（不含规费）20万元以上。

3. 企业入园项目必须符合国家产业导向政策和我市产业发展要求，必须符合污染物总量控制等国家环境保护有关规定，必须符合安全生产有关要求。

4. 具有下列条件之一的企业，在同等条件下优先安排：

(1) 低消耗、低排放、高附加值、高成长性和“专精特新”

新”、科技型、创新型等中小微企业。

(2) 近三年主营业务收入或者纳税总额持续增长，且平均增长率在 10% 以上的企业；同产业类型企业，以税收高者优先。

(3) 研发投入 (R&D) 占当年销售总额在 4% 以上；拥有自主知识产权或者获得发明专利、实用新型专利的企业；产品获得济南市级以上科技项目立项的企业。

(4) 拆迁安置企业。

## (二) 分割转让。

1. 办公、物业、生活等配套服务设施不得转让。自持比例不低于地上总建筑面积的 30%，地下建筑面积不得转让。

2. 标准厂房可以分割转让。在符合消防技术规范要求的前提下，先由自然资源和规划部门按基本单元办理不动产登记，再分割办理不动产权证书。单层标准厂房可分幢、分跨转让，最小单位不小于 1000 平方米；多层标准厂房可以分幢、分层、分跨转让，最小单元不小于 300 平方米。标准厂房产权分割应有固定界限，可独立使用建筑空间。

3. 分割后为单体建筑的，以建筑占地面积作为用地面积；分割后为非单体建筑的，以其建筑面积占本幢总建筑面积比例计算用地面积。道路、绿化、配电、消防等公共设施用地属于全体业主所有，不得分割转让。

4. 严格转让对象监管，受让人须为符合产业发展方向的企业法人，再次转让的，不动产权登记证应满5年（企业破产倒闭的除外），区县政府享有按原销售价格优先回购权。

（三）申报服务流程。由运营管理方将企业相关信息报区县工业和信息化部门，区县工业和信息化部门报市工业和信息化部门备案。市工业和信息化部门抄送不动产登记中心，由不动产登记中心办理不动产权登记。

#### **四、运营监管**

（一）规范运营。鼓励支持建立产权清晰、职责明确的产业园区运营机构，完善各项管理服务制度。加强对入驻企业安全生产、环境保护、产品质量、节能降耗等方面的日常服务和监管。标准厂房投入使用后，产业园区运营机构应定期将运营情况报所在区县工业和信息化部门。

（二）加强服务。完善标准厂房网络信息基础设施，支持建设公共服务平台，为入驻企业提供商务办公、金融服务、技术开发、产品检测认证、法律、信息咨询、教育培训、仓储物流、政策性融资担保等公共服务。加强对入驻企业转型升级的指导，推动“小升规”，支持开展“机器换人”，鼓励向“专精特新”方向发展。坚持“亩产论英雄”导向，加快建立企业“亩产效益”综合评价制度，倒逼落后产能尽快淘汰、低效企业转型转产，支持优质企业和项目加快发展。

(三) 强化监管。市工业和信息化部门要统筹做好全市标准厂房建设、管理的指导和监督工作，把好建设和入驻环节关口，及时掌握进度动态；牵头制定标准厂房及入驻企业综合评级评价奖惩实施办法，建立退出机制。

物流、仓储园区的分割转让参照本实施意见执行。

市工业和信息化等有关部门要按照职责分工，分别制定相关实施细则。

本实施意见自2019年4月18日起施行，有效期至2024年4月17日。

济南市人民政府办公厅

2019年4月18日

(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。

---

济南市人民政府办公厅

2019年4月18日印发

---