

郑州市人民政府文件

郑政〔2018〕44号

郑州市人民政府

关于印发郑州市拓展发展空间保障工业用地 需求若干措施的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

现将《郑州市拓展发展空间保障工业用地需求若干措施》印发给你们，请认真遵照执行。

2018年11月9日

郑州市拓展发展空间保障工业用地需求 若干措施

为促进全市经济社会持续健康发展，有序引导全市工业转型升级，拓展发展空间，满足全市工业用地需求，现就加强工业用地保障提出如下实施意见。

一、拓展用地空间，满足工业项目用地需求

(一) 积极拓展发展空间。充分发挥土地利用总体规划、城市规划的宏观调控作用，加强工业用地统筹管理，稳定工业用地总规模，确保中长期我市工业用地总规模稳步提升，努力为工业用地留足发展空间。到 2020 年，全市区域内工业用地新增规模不少于 15 万亩。

(二) 强化规划布局管理。在项目入驻前，提前介入，积极引导项目在产业集聚区的允许建设区内选址。对于因生产工艺等有特殊要求，选址不符合土地利用总体规划的工业用地，在不占用基本农田的前提下，可通过规划局部调整满足用地需要。整合用地空间，将零散分布的用地空间，通过规划局部调整优先调入产业集聚区内，实现土地集中连片，提高土地利用效率。

(三) 优先配置用地指标。凡符合国家产业政策、土地利用

总体规划和城市规划的工业项目，年度用地计划指标优先安排，六县（市）、上街区、郑州航空港经济综合实验区、郑州经济开发区和郑州高新区要将每年新增建设用地指标的 30% 以上用于工业项目，耕地占补平衡指标优先协调落实，做到应保尽保。用足用活城乡建设用地增减挂钩政策，多渠道保障工业项目用地需求。积极争取省国土资源厅在政策、土地计划指标分配、耕地占补平衡指标使用方面给予我市更多支持。

二、多措并举，加大工业用地供应力度

（四）加大工业用地储备力度。各县（市、区）要围绕产业集聚区建设抓好工业用地的超前储备，提升工业用地储备的前瞻性。要结合产业用地政策及发展目标，提前安排 2000 亩工业用地完成用地报批和土地征收储备，同时做好储备土地的前期开发，为工业用地及时供应创造条件。

（五）降低产业项目用地成本。进一步降低实体经济企业成本，鼓励实行工业弹性出让政策，可以采取先租后让的弹性出让模式，出让年限原则上不超过 20 年；国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，经市政府批准后，可合理提高弹性出让年期，但不得超过法定最高年限 50 年。市工信部门制定并实施产业用地准入制度，明确重点产业用地发展目录。经工信部门认定的符合重点产业用地发展目录的，在确定土地出让底价时可按评估地价的 70% 执行，并不得低于工业出让最低价标准。对现有工业项目在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用

和增加容积率的，不再增收土地价款；对工业用地配套的非经营性地下空间不再增收土地价款。

（六）支持土地多功能使用。在符合控制性详细规划的前提下，按照用途相近、功能兼容、互无干扰、基础设施共享的原则，由规划部门会同发展改革、国土资源等部门，根据当地实际，研究制定有助于新产业、新业态发展的混合性地类和相关控制指标。经市、县国土资源会同城乡规划等部门充分论证，新产业工业项目用地，生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过 15% 的，用地面积不超过 5%，可仍按工业用途管理。

（七）鼓励工业用地原址升级改造。在符合控制性详细规划的前提下，现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所，其建筑面积比例不超过原总建筑面积 15% 的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让。

（八）解决工业用地未供即用问题。为解决我市目前存在的未供即用工业用地项目落地问题，可对经批准并完成征收、符合我市产业发展政策、经济社会效益较好，目前已开工建设或已建成投入生产使用的未供即用省市重点工业项目用地，由市工信部门调查认定、拉清单、定时限，对符合清单要求并在规定时限内处置完毕的，不予处罚。各县（市、区）政府（管委会）在土地供应前提供所需规划、国土资源、建设、环评、人防、消防、抗

震、文物、住房保障等有关部门的意见，并对相关部门出具的意见进行认定。对目前已开工建设的或已建成投入使用的未供即用工业用地项目，地上建筑物和其他设施由各县（市、区）政府（管委会）进行资产评估，并按评估价完成收购，实现产权一致、无权属纠纷。建筑物随土地一并出让，建筑物价款不随土地竞价而提高。土地成交后由竞得人向各县（市、区）政府（管委会）缴纳建筑物价款；各县（市、区）政府（管委会）负责地上建筑物移交、建筑物价款的收缴和税费缴纳等相关工作。

（九）规范工业项目不动产确权登记。规范工业厂房登记管理，确保工业厂房的使用功能不丧失。严禁以工业用地名义从事住宅和商业开发。工业厂房建成后申请房屋所有权首次登记的，一般以幢为不动产单元进行登记，确需分割登记的，在不改变用途且符合规划的前提下，因生产需要在接受投资、合资、对外投资合作过程中，经各县（市、区）政府（管委会）及市工信部门审核同意，发展改革、规划、城建、住房保障等相关部门确认后，可以层为不动产单元申请办理不动产登记。对于对外出售的标准化厂房的房屋所有权首次登记，原则上按照幢、层为不动产单元进行登记。对于规划施工图纸中有明确界址且现场有固定界限的标准化厂房确需分割登记的，可以间为不动产单元进行登记（间的建筑面积 $\geq 300\text{m}^2$ ，若是单层建筑面积 $\leq 600\text{m}^2$ 的不得以间为不动产单元进行登记）。各级住房保障部门在办理商品房预售许可、商品房现售备案时，要严格按照以上规定确定商品房销

售单元。

单个工业项目，建成后无实际生产或利用率低，确需进行产权分割盘活的，在不改变用途且符合规划的前提下，经各县（市、区）政府（管委会）及市工信部门审核同意，发展改革、规划、城建、住房保障等相关部门确认后，允许以各县（市、区）政府（管委会）委托第三方评估核准的成本价转让给省、市支持发展的产业项目，以楼层为不动产单元办理分割转移登记。

本文件实施前，已办理过房屋所有权登记或已办理商品房预售许可、商品房现售备案的工业项目，办理不动产登记时按以下办法执行：一是已办理过商品房预售许可或商品房现售备案，开发建设单位申请房屋所有权首次登记的，不动产登记部门严格按照商品房预售许可或商品房现售备案确定的销售单元为最小不动产单元办理房屋所有权首次登记；已按照幢、层、间等为不动产单元办理过房屋所有权首次登记或房屋所有权初始登记的工业商品房项目，开发建设单位和购买人可持不动产权证书或房屋所有权证书、《商品房买卖合同》等材料共同申请不动产转移登记，不动产登记部门采用土地分摊的方式办理商品房首次转移登记。二是未经商品房预售许可或商品房现售备案，已按照幢、层、间为不动产单元办理过房屋所有权登记的工业厂房，建设单位通过房地产二级市场进行不动产交易的，不动产登记部门按证载内容采用土地分摊的方式办理不动产转移登记。

三、提高保障效率，确保工业项目及时落地

(十) 建立工业用地服务保障制度。建立工业项目建设用地协调服务机制，实时跟踪服务，实行台账管理，及时协调解决用地保障中的困难和问题。按照“未开工项目抓前期，上报项目抓审批，批准项目抓供地”的原则，对全市工业项目进行分类排序、建立台账，结合项目建设时间节点，明确具体服务事项和时限要求，实行精准服务。进一步优化用地审批流程，压缩审批时限，为工业项目建设提供便捷、高效、畅通的审批服务。

(十一) 建立工业项目用地考核评价机制。各县（市、区）政府（管委会）组织产业主管部门建立工业项目用地评价考核机制，纳入全市考核评价体系，对工业项目节约集约用地水平、单位用地面积投资强度、土地产出效率等作出评价，考核结果适时通报，并与用地计划指标挂钩，调动各方保障项目用地的积极性和主动性。进一步明确各部门职责，强化部门分工协作，形成共同推进工业项目落地的合力。

主办：市国土资源局

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2018年11月12日印发

