

济源市人民政府办公室文件

济政办〔2023〕9号

济源市人民政府办公室 关于印发济源市工业地产发展暂行管理办法的 通 知

各开发区管理办公室，各镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各相关部门，各有关企业：

《济源市工业地产发展暂行管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



— 1 —

济源市工业地产发展暂行管理办法

为进一步规范我市工业地产发展，切实加强监管，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》和济源工业地产发展实际需要，特制定本办法。

第一章 总 则

第一条 按照“总量控制、分布合理、有序推进、健康发展”的总原则，坚持“联审联批”“一事一议”的总要求，促进工业地产规范、健康发展。

第二条 本办法所称的工业地产是指在工业用地上统一规划建设的生产性和生产性服务业的用房，包括工业制造高层厂房、工业研发楼宇、总部办公区域、中小企业孵化器、科技成果转化创新平台等。工业地产可出售、出租。工业地产项目的土地必须是三个开发区范围内工业用地和市政府批准的镇、街道工业园区内的存量工业用地。严格控制主城区范围的工业用地发展房地产。严禁将工业用房变为住宅。

第三条 各开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处对区域内工业地产项目的申请、招商、建设、运营等进行服务和监管。市住房和城乡建设局牵头，与市发展改革和统计局、工业和科技创新委员会、自然资源和规划局、生态环境局建立工业地产联席会议机制，负责对各开发区管理办公室、镇人民政府、街道

办事处拟实施的工业地产项目进行联合研判。对可行的项目，市住房和城乡建设局、自然资源和规划局依法办理土地、规划、销售等手续。

第四条 工业地产项目应充分考虑特色产业的功能定位及已有工业项目建设现状等因素，并符合济源市国土空间总体规划、相关专项规划、控制性详细规划等要求，形成布局合理、特点鲜明、错位发展、功能互补的工业地产发展格局。

第二章 规划及用地管理

第五条 由市工业和科技创新委员会会同市发展改革和统计局、自然资源和规划局、住房和城乡建设局、生态环境局共同编制工业地产发展专项规划，经市自然资源和规划委员会同意后报市人民政府批复。

第六条 新出让工业用地用于工业地产项目开发的，必须依法采取招标、拍卖、挂牌方式出让，土地出让起始价不得低于评估价和工业基准地价标准，且按照不低于工业用地同区域、同等级基准地价上浮 150%确定。

第七条 已出让工业用地上的非工业地产项目如需调整为工业地产项目，由产权单位向所在的开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处提出申请，经市自然资源和规划委员会研究同意后，按进窗受理时地价标准的评估价补缴土地价款及相关税费。

第八条 已出让工业地产项目经依法批准提高容积率的，需

依法办理修改出让条件手续，并按进窗受理时地价标准的评估价补缴土地价款及相关税费。

第九条 工业地产项目中单体建筑面积小于 2000 平方米的独栋建筑，其总建筑面积不得超过项目总建筑面积的 20%。在规划设计时应明确：行政办公和生活服务设施用地（仅用于本项目内企业的配套和服务）不超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不超过总建筑面积的 15%。

第十条 工业地产项目开发单位必须自持房屋建筑总面积的 30%以上。配套建筑设施必须全部由项目开发单位自持，自持部分只能自用、自营或出租，不得办理分割转让。配套建筑按现行政策规定建设，企业生产经营场所不得与员工宿舍、配套职工食堂混建，工业地产开发企业应建设专门为入驻企业服务的公共食堂、倒班宿舍楼等设施。项目开发单位要根据项目产业定位建设与生产配套的化学品库、污水处理站、危废暂存间等安全、环保基础设施。

第十一条 工业地产建筑物建设应当满足机器上楼要求。工业厂房首层室内高度原则上不低于 4.5 米，有特定功能需求的，层高还需满足相应要求。工业厂房首层荷载（有地下室）应不低于每平方米 10 千牛，2 层及以上不低于每平方米 6 千牛，对于使用功能基本确定的项目，同时应满足使用功能要求。所有多层、高层工业厂房必须配备满足要求的货梯并实行人货分离，货梯荷载应充分考虑叉车、设备、货物上楼等实际生产需求。

第十二条 工业地产的供配电系统电力负荷密度设计应在园区整体用电负荷现状的基础上，结合工业地产项目的产业发展方向和工业类型，分产业、分地块予以详细确定。

第三章 准入及报建

第十三条 鼓励有实力、有资质的国有投融资公司（含所属企业）、上市公司、央企等参与工业地产项目开发。

第十四条 项目开发单位签订土地出让合同时，应同时与开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处签订项目开发协议。协议应对工业地产项目产业类型、建设时间、租售对象、自持比例、配套设施要求、转让条件、产出效益、企业服务和社会责任、不达标租售企业退出机制及违约赔偿措施等进行约定。

第十五条 在工业地产项目签订土地出让合同时，应在合同中明确项目开竣工时间和未按合同开竣工的违约责任。造成土地闲置的，依法按照闲置土地处置相关规定处理。

第四章 租售监管

第十六条 工业地产项目应严格控制租售对象，必须出售给正在实际经营的企业，不得向个人租售。

第十七条 工业地产项目申请销售前，应当满足规划设计条件及土地出让合同约定的相关要求，明确该项目自持房屋的栋号和面积。项目分期或分批销售的，须按照分期（批）次确认的自

持房屋比例面积要求同比例自持。

第十八条 工业地产项目开发单位在办理工业地产租售前，应按规定到市住房和城乡建设局进行房源核验、网签备案、缴纳房屋维修基金等手续后，方可贷款、交易、登记。

第十九条 工业地产项目须在出让合同和不动产权证上注明“工业地产”，由项目开发单位自持的部分不得分割转让。

第二十条 各开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处应按照工业地产项目类型和特点明确入驻企业的标准和条件，保证入驻企业符合工业地产项目的发展需要。各开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处要积极引导入驻企业将企业的工商、税务关系落入所在的开发区、镇、街道，并指导开发企业与租售对象建立行之有效的准入及退出机制。

第二十一条 工业地产项目开发建设房屋首次交易后，5年内不得转让，5年后进行二次交易的对象也必须符合租售对象要求。

第二十二条 在符合现行规划、交通、人防、消防、环保等安全技术标准的前提下，在明确公共部位且满足房屋独立使用的条件下，可以按幢、层、分区、竖向单元等作为基本分割单元，单元最小面积不得低于500平方米；对于配电、道路、绿化等公共设施和物业用房，不予分割登记产权，属于全体业主所有。

第五章 运营监管

第二十三条 工业地产开发单位应明确项目招商、企业服务

和物业管理服务的方案，并建立有关安全生产监管制度。各开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处为入驻企业提供创业辅导、人才引进、科技创新、政策对接、法律咨询、市场开拓等公共服务平台。项目开发单位要保障水、电、气等生产生活要素供给，对工业厂房内公共管网、设施设备等进行维修养护。工业地产供电方式应采取公变方式供电，对工业地产企业用地范围内非商用且单独装表计量的企业内部职工食堂、倒班用房用电执行居民生活用电价格。

第二十四条 各开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处、项目开发单位、项目管理单位和入驻企业要依法落实安全生产监管责任、主体责任，并定期组织安全培训、隐患排查治理、应急演练等工作，切实预防事故发生。

第二十五条 各开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处为工业地产管理监督第一责任主体，要切实落实工业地产项目的监管主体责任，监督开发单位履约情况，定期巡查项目建设、安全和租售等情况；定期审核企业运行指标，监督核查土地利用状况，督促已批未建或未建成的工业地产项目加快建设进程；定期对不符合环保、安全等规定的企业进行督促整改及清理；积极配合市住房和城乡建设局、自然资源和规划局等执法部门查处违规销售或擅自改变房屋使用性质的工业地产项目。项目开发单位违反工业地产管理相关规定的，依法依约追究责任；各开发区管理办公室、镇人民政府、街道办事处及其工作人员因玩忽职守、

滥用职权造成严重后果的，依法追究相关责任。

第六章 附 则

第二十六条 本办法自印发之日起施行，有效期至 2024 年
12 月 31 日。

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办公室六科

抄送：市委各部门，市人武部，驻济有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，中级法院，检察分院，

市法院，市检察院。

济源市人民政府办公室

2023 年 3 月 27 日印发