

郑州市人民政府文件

郑政〔2019〕10号

郑州市人民政府

关于新型工业用地管理的实施意见（试行）

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为适应国家中心城市建设需要，进一步深化土地供给侧结构性改革，促进新型产业发展，积极探索产业与城市融合发展新路径，推动城市和产业双转型，根据《河南省人民政府关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的实施意见》（豫政〔2018〕8号）和《郑州市人民政府关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的实施意见》（郑政〔2018〕5号）等文件精神，提出如下实施意见。

一、明确适用对象与范围

本意见所称的新型工业用地是指为适应传统工业向高新技术

产业转型升级需要而提出的城市用地分类，在《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）中属一类工业用地（M1），其范围定义为融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型工业功能以及相关配套服务的用地。

新型工业用地主要从第二产业中分离出用于新一代信息技术（5G、云计算、大数据、物联网等）、高端装备制造、新材料、生物医药、新能源汽车、数字创意等新兴产业的研发、设计、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等用地，具体按产业分类指导目录实施分类。

二、完善出让管理工作机制

成立市新型工业用地出让管理工作领导小组（以下简称市领导小组），常务副市长为组长，分管工业、科技副市长为副组长，市工信局、市科技局、市自然资源和规划局、市发展改革委、市财政局、市生态环境局等部门主要负责人为成员，统筹协调新型工业用地出让管理各项工作。

领导小组下设办公室，办公室设在市工信局，负责日常工作推进，研究制订年度工作计划和相关政策。自然资源和规划局根据领导小组办公定年度建设（投资）计划，将新型工业用地纳入年度土地供应计划。

三、加强规划引导

市自然资源和规划局牵头，依据《郑州城市总体规划》，开展适用范围内控制性详细规划的修编和完善工作，结合我市产业

功能分区和布局结构，引导新型产业空间结构合理分布，科学制定新型产业项目用地技术经济指标，提高新型工业用地在我市产业用地中的比重，提高新型工业用地集约利用水平。

在控制性详细规划编制中，根据新型产业投资项目的自身需求，在符合城市总体规划和片区城市设计的前提下，确定用地的相关规划指标，并在项目设计方案审查时予以明确。其中容积率原则上按 >2.5 进行控制，停车位数量应按照 >100 辆/万平方米地上建筑面积配建标准配置，并根据相关要求编制相应地块地下空间控规。

四、建立新型产业入驻评估制度

(一) 实施项目用地准入管理

由市工信局牵头，制订《郑州市新型产业分类指导目录》，明确适用范围内主导产业及入驻条件，相关条件应当包括以下内容：

1. 企业科技研发实力情况；
2. 项目投资情况，包括产业类型、投资强度、单位用地产值、单位用地达产税收等；
3. 环境安全情况，包括万元增加值综合能耗、环境保护、安全生产要求等；
4. 规划的建筑形态符合该区域的城市设计方案；
5. 适用范围内规定的其他条件。

(二) 建立资格评估审核制度

由县（市、区）政府、开发区管委会提出申请，由市领导小组办公室组织市工信局、市科技局、市自然资源和规划局、市发展改革委、市财政局、市生态环境局等部门配合，对新型产业投资项目准入进行评审，对符合准入条件的用地企业出具审查意见，并报市领导小组，作为审核新型工业用地出让的依据。

五、规范用地管理

1. 明确用地类型。在规划用地分类一类工业用地（M1）类中，新增“新型工业用地（M1A）”，在土地分类中对应用途确定为“工业用地（新型工业用地）”，以区别于一类工业用地。

2. 规范用地程序。新型产业项目前期立项、用地审批等工作，参照郑州市工业项目用地前期准备、土地出让办理程序执行，由市工信局、市发改委、市自然资源和规划局、市生态环境局等部门负责做好相关工作。

3. 新型工业用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。市自然资源和规划局编制土地出让方案并按照法定程序实施。对税收、招商引资等有特别要求的项目，由县（市、区）政府、开发区管委会在向市领导小组办公室提出准入评审申请时一并列出具体条件，并由市自然资源和规划局在土地出让方案中予以明确，各县（市、区）政府、开发区管委会负责监督实施。

4. 建立差别化地价管理。根据新型工业用地特征，建立差别化地价管理制度，出让起价按工业用地评估价的1.5倍修正后评估确定，原则上不低于成本价。具体成本由县（市、区）政

府、开发区管委会根据本辖区用地成本进行测算后统一平衡确定。

5. 规范产权管理。按本意见供地的项目原则上按工业（新型工业）用途登记土地使用权，以区别于一类工业用地。具体由产权登记管理部门根据本意见办理。

6. 规范分割转让管理。企业取得的新型工业用地，使用权不得分割转让。

7. 引导土地用途兼容复合利用。市自然资源和规划局在符合控制性详细规划的前提下，引导土地用途兼容复合利用，新型工业用地中配置的配套功能仅面向企业内部服务，不得超过总建筑面积的15%。

8. 土地供应时，各县（市、区）政府、开发区管委会与用地单位签订《项目管理合同》，明确土地投入、产出等达产验收指标和达产验收期限，以及相应的违约处置措施。

六、加强项目履约管理

（一）严格新型工业用地项目达产验收

为规范新型工业用地管理，由市领导小组办公室牵头，市工信局、市科技局、市发展改革委、市自然资源和规划局、市财政局、市生态环境局、各县（市、区）政府、开发区管委会参加，成立新型产业投资项目达产验收评估工作小组，并制定达产验收具体规定，根据项目准入条件和项目管理合同要求开展达产验收工作。通过验收的，出具《郑州市新型工业用地投资项目达产验

收意见书》，作为建设用地复核验收、房屋所有权初始登记的申请材料之一。到期验收未通过的，违约责任应在项目管理合同或土地出让合同中予以明确。

（二）强化监督检查

各县（市、区）政府、开发区管委会应承担新型工业用地监管职责，负责企业生产经营活动的日常监管，并会同执法部门加强对新型工业用地的日常巡查。企业在合同期限内擅自转售、转租、改变其原有使用功能等不按合同约定使用新型产业用房的或者有违法加建改建等违法情形的，由属地政府负责监管核查，对违法行为进行查处，责令限期整改或依法予以拆除。

本意见自印发之日起实施。

- 附件：1. 郑州市新型工业用地管理工作领导小组
2. 郑州市新型工业用地出让流程
3. 郑州市新型工业用地投资项目资格审查办法

2019年3月26日

郑州市新型工业用地管理工作领导小组

组 长：王 鹏 市委常委、市政府常务副市长

副组长：史占勇 市政府副市长

成 员：张红军 市政府副秘书长

范建勋 市工信局局长

杨东方 市发展改革委主任

夏 扬 市科技局局长

孙建功 市自然资源和规划局局长

赵新民 市财政局局长

王春晓 市生态环境局局长

领导小组下设办公室，办公室设在市工信局，范建勋同志兼任办公室主任，市工信局刘延龄同志、市自然资源和规划局李建新同志任办公室副主任。

郑州市新型工业用地出让流程

一、项目申请

意向用地单位向所在辖区政府、开发区管委会提出申请，由各辖区政府、开发区管委会牵头成立的新型产业投资项目准入评估机构对申请项目进行初审，对符合准入条件的用地项目出具初审意见，报市领导小组办公室。

二、资格审查

由市领导小组办公室组织市工信局、市科技局、市发改委、市自然资源和规划局、市财政局、市生态环境局等部门，对新型工业投资项目准入进行评审，对符合准入条件的用地企业出具审查意见，并报市领导小组，作为审核新型工业用地出让的依据。

三、土地出让

市自然资源和规划局提出规划指标，编制出让方案，报市政府批准后采用招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。

土地出让合同签订前，先由各辖区政府、开发区管委会与受让单位签订《项目管理合同》，明确土地投入、产出等达产验收指标和达产验收期限，以及相应的违约处置措施；再由市自然资源和规划局与受让单位签订正式《国有建设用地使用权出让合

同》。

四、达产验收

由市领导小组办公室牵头，市发展改革委、市工信局、市科技局、市自然资源和规划局、市财政局、市生态环境局、各县（市、区）政府、开发区管委会等配合，成立新型产业投资项目达产验收评估工作小组，根据项目准入条件和项目管理合同要求开展达产验收工作。通过验收的，出具《郑州市新型工业用地投资项目达产验收意见书》。到期验收未通过的，严格按照项目管理合同或土地出让合同中的有关约定处置。违约责任应在《项目管理合同》或《土地出让合同》中予以明确。

郑州市新型工业用地投资项目 资格审查办法

为促进新型产业发展，规范新型工业用地管理工作，特制定本办法。

一、新型工业目录用地准入条件

新型工业用地投资项目须符合下列产业目录：

序号	产业名称	一级分类	二级分类	产业说明
一	新一代信息技术产业	下一代信息网络产业	网络设备、信息终端设备、新一代信息技术（5G等）	设计、研究中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等。
		电子核心产业	集成电路、新型显示器件、智能传感器等	
		软件和信息技术服务业	软件开发、网络安全（信息安全）和信息技术服务等	
		互联网、云计算、大数据产业	工业互联网及支持服务、移动联网及支持服务、互联网平台服务、物联网平台服务、云计算与大数据服务等	
		人工智能	人工智能软件、人工智能平台、人工智能硬件及服务	
二	高端装备制造业	智能制造装备	机器人、增材制造（3D打印）、精密数控机床及相关产业，智能制造服务等	设计、研究中心、制造业创新中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等。
		航空航天和卫星及应用	飞机制造及相关产业、卫星及应用产业（北斗导航）等	
		轨道交通装备	轨道交通及相关产业等	
		高端成套装备	电力装备、工程装备、环保装备、军工装备等新兴产业装备	

三	新材料产业	先进基础材料	先进有色金属材料，先进无机非金属材料，先进建筑材料等	设计、研究中心、制造业创新中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等
		关键战略材料	高端装备用特种合金、高性能分离膜材料，高性能纤维及复合材料，宽禁带半导体材料和新型显示材料，生物医用材料等	
		前沿新材料	石墨烯、金属及高分子增材制造材料，智能仿生与超材料等	
四	生物医药	现代医药	生物药品、化学药品、现代中药与民族药、兽药等	设计、研究中心、制造业创新中心、检验检测、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等。
		先进医疗设备	医学影像设备、先进治疗设备、康复医疗器械、医用检查检验仪器等	
五	新能源汽车产业	新能源汽车产品	新能源整车、特种改装车、电机及其控制系统、机电耦合系统、燃料电池系统及核心零部件等	设计、研究中心、制造业创新中心、实验室、总部、结算中心、检验检测中心等。
		新能源配套设施	充电、换电及加氢设施，生产测试设备等	
六	数字创意产业	数字文化创意	数字文化创意技术装备、软件、内容制作、新型媒体服务等	设计、总部、结算中心等
		设计服务	工业设计	

二、新型工业用地适用范围

全市范围。

三、新型工业投资项目资格评审

由新型工业用地领导小组办公室牵头，成立项目资格评估小组，负责对项目进行资格审查，评审意见报市领导小组。评估小组成员由市工信局、市发展改革委、市财政局、市科技局、市商务局、市自然资源和规划局、市生态环境局等部门分管领导组成。

四、项目申报程序及应提供的材料

由项目所在的县（市、区）政府、开发区管委会向新型工业用地领导小组办公室申报，申报时应提供以下材料：

（一）县（市、区）政府、开发区管委会上报文；

（二）项目情况介绍，内容包括：项目的背景和必要性（或可研报告），企业基本情况和财务情况、投资项目基本情况、产品的先进性、研发人员数量及研发投入；

（三）产品属于国家重点支持高新技术领域范围的证明材料、高新企业证书、产品专利证书；

（四）其它相关材料。

主办：市工信局

督办：市政府办公厅四处

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

2019年3月28日印发

