

# 郑州市人民政府文件

郑政文〔2018〕210号

## 郑州市人民政府 关于高新技术产业开发区新型产业用地 试点的实施意见

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为加快推进郑洛新国家自主创新示范区郑州片区核心区建设，进一步促进新型产业集聚发展，根据《国土资源部发展改革委科技部工业和信息化部住房城乡建设部商务部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意见》（国土资规〔2015〕5号）、《河南省人民政府办公厅关于支持大众创业万众创新基地建设的实施意见》（豫政办〔2017〕28号）、《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）等相关文件精神，借鉴外地先进经验，结合郑州高新技术产业开发区（以下简称高新区）发展实际，现就开展高新区新型产业用地试点工作提出如下意见：

## **一、总体要求**

### **（一）指导思想**

以高新区产业发展导向为基础，从新型产业发展的需求出发，建立新型产业用地管理机制，强化规划引导，优化空间布局，科学设定新型产业用地类型，合理确定新型产业用地价格，加强项目用地履约管理，为高新区创新产业发展提供用地保障。

### **（二）适用范围**

本实施意见适用于郑州高新区辖区范围内的新型产业用地。本意见所称新型产业用地是指符合郑州高新区产业发展导向，对居住和公共环境基本无干扰、无污染和安全隐患，融合研发、创意、设计、中试等具有显著创新特征的产业功能以及相关配套服务活动的产业用地。

## **二、建立新型产业入驻评估制度**

### **（三）建立企业入驻审核制度**

高新区管委会制定细则，明确产业入驻条件，包括企业科技研发实力情况，项目投资情况（产业类型、投资强度、单位用地产值、单位用地达产税收等）。产业项目入驻前，高新区管委会应根据入驻条件要求，对用地意向单位进行项目准入可行性评估，评估结果作为新型产业用地招拍挂竞买人以及新型产业用房

购买人的资格审核依据。

### 三、规范新型产业用地管理

#### （四）加强规划引导

依据高新区新增工业用地与存量工业用地情况，做好高新区范围内规划调整工作，明确新型产业用地布局。在规划用地分类工业用地（M）类中，增加“新型产业用地（M0）”，以区别于普通工业用地；在土地分类中对应用途确定为“工业用地（新型产业用地）”。

#### （五）科学确定新型产业用地指标

新型产业用地原则上容积率大于1.6、小于3.0，建筑密度大于30%、小于40%，绿地率大于20%、小于30%，停车配建及其他配套设施按照商务、商业用地配建标准配置，具体在控制性详细规划和规划条件中明确。

#### （六）引导土地用途兼容复合利用

新型产业用地性质为工业用地兼容商业用地，厂房和研发用房为主要用途，其建筑面积不宜低于地上总建筑面积的70%；兼容商业建筑面积不得超过地上总建筑面积的30%，其中零售商业及餐饮原则上不得超过地上总建筑面积的10%，服务型公寓原则上不得超过地上总建筑面积的20%，且不宜采用套型式设计。新型产业用地的建筑形态应区别于常规工业厂房建筑，鼓励使用新工艺、新技术。

#### （七）明确供地方式

新型产业用地通过挂牌方式取得土地使用权。土地供应时，高新区管委会应与用地单位签订项目管理协议，明确约定建设、运营阶段各时间节点和其他指标要求以及相应的违约处置措施。

#### **(八) 完善地价管理**

新型产业用地出让起价不得低于全国工业用地出让最低价标准，除配套商业外的建筑类型，出让底价按照评估价的 70% 确定，并不得低于工业出让最低价标准。

#### **(九) 规范新型产业用地和房屋分割转让管理**

为鼓励节约集约利用土地，解决职住平衡，对新型产业用地，建设用地使用权人原则上持有不少于地上总建筑面积 40% 的厂房和研发用房，自持年限至少为 10 年，剩余 30% 部分需要在项目管理协议中明确可以分割转让，未明确的原则上不得转让。厂房或研发用房最小分割单元不低于 300 平方米，应先登记再办理交易转让；配套商业、服务型公寓可分栋、分层、分套进行转让。土地房屋分割转让或出租的，需经高新区管委会同意，由高新区管委会优先回购，且受让及出租对象不得改变建筑物的性质和用途。

### **四、加强项目监管**

加强项目在土地使用期限内全过程动态管理，将新型产业用地项目的产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等要求，纳入土地出让合同，通过土地核验、定期评估、诚信管理等，高新区管委会实施全过程监管。

#### （十）加强履约保证金管理

国有土地使用权人在土地出让后，需按照该宗地出让价款的10%缴纳履约保证金至高新区财政专用账户。履约保证金为投产达效履约保证，由产业行政主管部门管理，投产达效的，产业行政主管部门确认后五个工作日内退还。未按时缴纳或未按照约定竣工、投产达效的，根据项目管理协议追究相应违约责任。

#### （十一）严格验收评估

高新区管委会负责成立新型产业项目评估工作小组，根据《土地使用权出让合同》和项目管理协议要求开展评估验收工作，未通过评估验收的，严格按照项目管理协议的约定处置。

2018年12月17日

---

主办：郑州高新区管委会

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12月19日印发

---

