

济南市工业和信息化局  
济南市发展和改革委员会  
济南市自然资源和规划局  
济南市生态环境局  
济南市住房和城乡建设局  
济南市投资促进局  
济南市行政审批服务局

文件

济工信字〔2025〕12号

关于印发《关于进一步加强工业标准厂房项目  
监督管理的实施意见》的通知

各区县人民政府、功能区管委会：

《关于进一步加强工业标准厂房项目监督管理的实施意见》

已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



(联系电话：市工业和信息化局工业投资与技术改造处，  
51705743)

(此件公开发布)

# 关于进一步加强工业标准厂房项目 监督管理的实施意见

为进一步提升我市工业标准厂房项目使用质效，塑造发展新动能、新优势，切实发挥好工业强市支撑作用，经市政府同意，现就加强工业标准厂房项目监督管理提出如下实施意见。

## 一、总体要求

本实施意见所称工业标准厂房项目是指建设主体按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设，建筑布局、形态及平面设计体现工业建筑特征，建成后自持或出租、出售给企业从事以工业为主的产业项目。工业标准厂房项目应遵循以下原则：

（一）坚持科学规划、合理布局。严格落实有关国土空间规划和产业规划政策，从严控制增量、持续优化存量、全面提升质量。原则上应在合规工业园区内实施。

（二）坚持质量优先、闭环管理。严格执行法律法规规章和国家强制性标准以及行业、产业要求，做到高标准设计，高质量建设。严格落实项目责任制，切实加强工业标准厂房建设施工、设备安装、招商入驻、分割转让、不动产登记、运营管理全过程监督管理。

（三）坚持需求导向、风险可控。先行确定产业定位，提前谋划入驻企业，严控债务风险，避免闲置浪费。对存量工业标准

厂房空置率高、项目储备少、债务风险等级高的区县（功能区），一般不再支持新建工业标准厂房。

## 二、分类推进

### （一）存量项目

1. **已建成项目**。各区县（功能区）要把去库存作为工作重点，指导各项目单位强化招商力量，创新招商方式，加大招商力度，加快产业引入；强化管理服务，结合园区主导产业提供资源支持，全面提高现有工业标准厂房利用率。

2. **在建项目**。各区县（功能区）要加强跟踪调度，及时了解并解决项目建设推进中遇到的困难及问题，推动项目建设主体按计划如期完成建设任务。

3. **批而未建项目**。各区县（功能区）要及时梳理、摸清情况、分类处置。确需继续建设的，排出开工建设时间节点，推动逐一落地；对无法继续建设的项目，由所在区县（功能区）向市级职能部门进行报备，由相关职能部门按照土地出让合同约定依法依规进行处置。

### （二）增量项目

1. **严控总量**。除省市重点项目、有明确产业引入的项目外，原则上各区县（功能区）不再新增工业标准厂房面积指标。各区县（功能区）实行总量控制，可申请将已批复但未实施的项目面积指标腾退，用于新的工业标准厂房项目建设，以盘活存量工业用地。

2. 明晰产业定位。新建工业标准厂房项目产业定位应清晰明确，符合济南市主导产业和标志性产业链群方向，契合所在区县（功能区）的产业实际和布局，项目入驻主导产业地上建筑面积所占比重应不低于标准厂房地上总建筑面积的 60%。

### 三、规划建设

（一）建设模式。工业标准厂房包括但不限于国有企业投资建设、项目方自主投资建设、产业运营企业投资建设、多企业联合投资建设、企业利用自有土地投资建设。

（二）建设指标。鼓励建设四层及以上带工业电梯的高标准厂房，除生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目外，不得建造单层厂房。多层标准厂房项目原则上容积率不低于 1.5（单层厂房容积率不低于 1.2），一般不高于 4.0，建筑系数不低于 35%。可配建办公、管理和生活服务配套等设施用房，其用地面积不超过项目总用地面积的 15%，地上建筑面积不超过项目地上总建筑面积的 25%。原则上应配建满足生产、生活需求的车位。

### 四、用地管理

（一）新出让土地。通过招拍挂方式供应，用地评估地价按企业自持工业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 25%（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。

（二）存量用地。符合国土空间规划和产业规划政策的自有

工业、物流仓储用地，土地使用权人可按程序申请调整转为工业标准厂房项目用地，并按照自持比例补缴土地差价。

（三）土地指标保障。符合全市精准用地保障条件的工业标准厂房项目，可申请市级精准用地联合审查，保障项目新增建设用地指标。

## 五、项目管理

### （一）项目申报

1. 申报流程。工业标准厂房项目申报由建设主体向区县政府（功能区管委会）提出申请，区县政府（功能区管委会）审核同意后报请市级职能部门研究审议。工业标准厂房项目需按照“拿地即开工”审批模式依法依规办理相关建设手续。

2. 城市基础设施配套费减免。社会投资主体建设的多层工业标准厂房项目，城市基础设施配套费依据《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号）执行。

### （二）企业入驻

1. 入驻条件。入驻企业须是依法登记注册、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工业企业、产业链上下游及相关配套企业；须符合国家产业导向政策和全市及属地产业发展要求；须符合安全生产、环境保护等法律法规有关规定。

2. 监督管理。项目主体需向区县（功能区）提出企业入驻申

请，区县（功能区）及时向市级职能部门报备。

### （三）分割转让

1. 条件要求。标准厂房分割转让，不得改变使用功能和土地用途，同时应履行用地批准文件或土地使用权出让合同的约定。在确保整体安全性的前提下，单层标准厂房可按幢、分跨办理分割转让，最小基本单元不小于 500 平方米；多层标准厂房可以按幢、分层、分跨转让，最小基本单元不小于 500 平方米，其中按幢（基本单元）转让的，按建筑面积不小于 3000 平方米进行控制，分层转让的，按建筑面积不小于 800 平方米进行控制。分割后的标准厂房最小单元应具有固定界限、可独立使用建筑空间，且符合现行建筑、安全、消防、规划等技术标准。地下建筑面积除人防区域外，适用于生产经营需要配建的仓储、车位，允许分割转让、抵押（已批复的存量项目厂房部分分割要求参照原政策规定执行，地下建筑部分分割要求按现政策执行）。工业标准厂房项目的办公、管理和生活服务配套等设施用房应按幢登记，不得独立分割转让。道路、绿地、消防、污染治理设施等公共区域和共用设施，以及物业用房、水泵房、消防控制室等配套用房属全体业主共有共用，不得进行产权分割。

2. 安全生产要求。按照“谁建设谁负责、谁使用谁负责、谁拥有产权谁负责、谁管理谁负责”的原则，落实项目安全、消防等安全主体责任。厂房分割后，涉及两个以上企业在同一作业区域内进行生产经营活动的，应当依法签订安全管理协议，明

确各自的安全生产管理职责和应当采取的安全措施，并指定专职安全生产管理人员进行安全检查与协调。

**3. 办理流程。**工业标准厂房项目建成后实施分割转让时，由区县（功能区）对受让人主体资格、经营范围、出让合同、生产经营状态等事项进行审查，并提出审查意见，报请市级职能部门研究审议。对于可进行分割转让的项目，由不动产登记中心按照审议意见办理不动产权登记。项目分割转让后，相关权利义务随之转移，买受方在受让范围内按转移的权利义务内容（产业类别、使用用途、投入产出要求以及违约罚则等）与相关履约监管主体签订履约监管协议。

#### （四）招商运营

**1. 完善管理机制。**工业标准厂房项目建设运营主体要建立完善项目建设、招商引资、项目服务、监督管理等方面的工作机制和管理制度，确保项目安全、规范、有序建设运行。

**2. 强化招商引资。**各区县（功能区）要督促项目建设运营主体提前谋划储备招商项目，在申请工业标准厂房项目时应提供符合主导业态的意向入驻企业和项目清单计划。

**3. 提升服务意识。**鼓励建设运营主体加强公共服务平台建设，建设引进可提供商务办公、金融服务、信息服务、技术开发、产品检测认证、法律咨询、人才培育等服务机构，定期更新建设运营及招商引资情况。

### 六、监督管理

**(一) 强化监督问效。**市级各相关部门要按照部门职责加强对项目的日常监督管理，对发现的有关问题要及时处理并报备。各区县（功能区）负责统筹做好属地项目落地、建设、运营（企业入驻、分割转让等事宜）等各环节的初步审查、监督管理和协调服务工作。项目所属开发区协同做好企业招商、入驻分割的把关工作。要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。

**(二) 严格退出机制。**各区县（功能区）要对审议通过之日起，两年内未取得施工许可证、未实际开工建设，以及改变产业方向、规划设计的项目要定期进行排查梳理，并及时督促项目限期开工建设，逾期未落实整改实现开工的，项目审议意见自动失效，区县（功能区）需提请市级职能部门重新审议。涉及开竣工事宜由区县自然资源主管部门按照土地出让合同约定进行违约调查和处置。涉及城市基础设施配套费变更的项目，需按照现行标准执行。

**(三) 加强信息报送。**项目建设运营主体需及时在济南市工业标准厂房综合服务平台填报项目信息、测绘数据等内容，并进行动态更新。

## **七、附则**

本实施意见自印发之日起施行，有效期至2028年6月5日。实施过程中，国家、省有新规定的，从其规定。

