

开封市自然资源和规划局  
开封市发展和改革委员会  
开封市工业和信息化局  
开封市生态环境局  
开封市住房和城乡建设局

文件

汴自然资发〔2023〕105号

## 关于印发开封市开发区工业用地出让 管理实施办法的通知

各县区人民政府，城乡一体化示范区管委会，市人民政府有关部门：

为贯彻落实《河南省开发区多层标准厂房规划用地管理办法》《河南省开发区规划用地标准实施办法》，进一步优化我市开发区用地结构，提高开发区节约集约用地水平，促进开发区高质量发展，经市政府同意，结合我市实际，制定了《开封市开发区工

业用地出让管理实施办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2023年12月19日

# 开封市开发区工业用地出让管理实施办法

## 第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实河南省自然资源厅等 10 部门印发的《河南省开发区多层标准厂房规划用地管理办法的通知》（豫自然资发〔2023〕47 号）《河南省自然资源厅 河南省发展和改革委员会 河南省工业和信息化厅关于印发河南省开发区规划用地标准实施办法的通知》（豫自然资发〔2023〕48 号），进一步优化我市开发区用地结构，提升工业用地单位面积利用效率和产出水平，推动工业用地提质增效，促进开发区高质量发展和节约集约用地水平，依据相关规定，结合我市实际，制定本实施办法。

**第二条** 全市 8 个经国家、省人民政府明确且公布的开发区范围内，编制开发区国土空间规划、配置工业项目等建设用地出让应当遵循《开封市开发区工业项目建设用地控制指标》（以下简称《控制指标》）。

**第三条** 工业用地出让应当坚持加强产业准入管理、坚持节约集约用地、市场配置土地资源的原则。

**第四条** 市、县自然资源部门负责工业用地规划和土地利用管理等工作；发展改革部门会同工业和信息化部门负责产业政策符合性认定；生态环境部门负责工业用地环境保护的监督管理工

作；住建部门负责项目建成后的竣工验收；其他有关部门按照各自职责，做好配合、服务、监管工作。

开封经济技术开发区、开封精细化工开发区、开封祥符区先进制造业开发区、开封汴东先进制造业开发区、杞县先进制造业开发区、通许高新技术开发区、尉氏县先进制造业开发区、兰考经济技术开发区管理委员会（以下简称管委会）按照本办法的规定，负责实施其管理区域的工业用地出让履约监管及日常工作。

## 第二章 准入管理

**第五条** 工业项目分为重点建设类、限制建设类、禁止建设类、一般建设类等四类项目。

（一）重点建设类工业项目是指国家、省、市重点产业项目，《国民经济行业分类》（GB/T4754）的制造业对应的战略性新兴产业、先进制造业。先进制造业与战略性新兴产业对应目录参照自然资源部《关于发布工业项目建设用地控制指标的通知》。

（二）限制建设类工业项目是指《限制用地项目目录》中确定的工业项目以及工业地产项目。

（三）禁止建设类工业项目是指《禁止用地项目目录》中确定的工业项目；限制和禁止类依据国土资源部国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的通知（国土资发〔2012〕98

号) 执行。

(四) 一般建设类工业项目是指除重点建设类、限制建设类、禁止建设类以外的工业项目。

如国家、省相关主管部门对上述标准或目录进行调整, 则按最新公布版本执行。

**第六条** 符合开发区主导产业, 各县区人民政府、开发区管委会根据开发区主导产业负责组织合理确定具体工业项目类别, 并在产业招商引资中做好与项目类别的衔接工作。

**第七条** 对工业项目按照项目类别实行差别化准入管理。重点建设类工业项目应当优先供地, 一般建设类工业项目应当保障供地, 限制建设类工业项目应当限制供地, 禁止建设类工业项目应当严格禁止供地。

**第八条** 开发区工业项目用地标准包括容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重等规范性指标和固定资产投资强度、土地税收、土地产出率等控制性指标。工业项目的行政办公及生活服务设施用地面积应不大于工业项目总用地面积的 7%, 且建筑面积不大于工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施, 可在行政办公及生活服务设施之外计算, 且建筑面积不大于工业项目总建筑面积的 15%, 并要符合相关工业建筑设计规范要求。

**第九条** 市、县自然资源部门要严格依据《控制指标》审核工业项目用地, 对不符合《控制指标》要求的工业项目, 要按规



定核减项目用地面积或不予供地。因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破《控制指标》的工业项目，市、县自然资源部门要根据建设项目节地评价相关要求开展建设项目节地评价论证。

### 第三章 标准厂房

**第十条** 除生产安全、工艺流程等有特殊要求外，电子电器、生物工程、软件工程、服装加工、文化产品、科研、产品组装、医药分装、仓储、物流配送等产业，以及新一代信息技术、生物医药、智能制造、新型材料、新能源及节能环保等先进制造业、战略性新兴产业，应入驻多层标准厂房区，使用或建设多层标准厂房生产，原则上不得建设单层标准厂房。

**第十一条** 多层标准厂房建设要突出集约化、规模化、专业化、绿色化发展，优先采用装配式建造技术体系。市中心城区范围内省级开发区标准厂房容积率不低于 1.5、建筑密度不低于 40%，县域范围内省级开发区标准厂房容积率不低于 1.2、建筑密度不低于 35%；单个项目标准厂房总建筑面积原则上不低于 1 万平方米。除生产安全、工艺流程等有特殊要求外，多层标准厂房原则上不低于三层。单层建筑高度超过 8 米的，其建筑面积按两层计算。

**第十二条** 对国家级开发区固定资产投资额低于 5000 万元或省级开发区固定资产投资额低于 3000 万元，以及用地面积小

于 15 亩的单个工业项目，原则上不再单独供地。鼓励企业通过购买或租赁多层标准厂房用于生产经营。

**第十三条** 鼓励各类资本参与开发区标准厂房建设，并在有条件的地区探索工业地产运作模式，推行“订单式”开发。开发区标准厂房建成后，采用建、租、售相结合的市场化运作，及时建立管理运营机构，为入驻企业提供物业管理、生活后勤等方面优质高效的综合服务。

**第十四条** 多层标准厂房项目土地出让价款和相关税费已经缴清的，可在土地交付时同步颁发不动产权证书，实行“交地即交证”。推进多层标准厂房联合验收、验登合一，“交房即办证”在满足规划、安全、消防、环保等条件的前提下，已确权登记的多层标准厂房可按幢、层、跨、间等固定界限为基本单元依法进行分割转让和登记，但不得改变土地和房屋用途。办公、生活等服务配套用房不得单独进行分割转让和登记。

#### **第四章 土地供应**

**第十五条** 开发区工业项目土地出让应严格执行“净地”出让规定，土地需达到权属清晰，征地安置补偿到位，无法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，且具备项目开工必需的通水、通电、通路和土地平整等开发条件。

**第十六条** 市本级各级政府（管委会）依据《控制指标》，结合相关控制性详细规划、项目准入等要求，提出拟出让地块的

容积率、建筑密度、固定资产投资强度、亩均税收等具体指标要求及项目履约监管主要内容，向市自然资源部门申请工业用地出让；各县及祥符区由开发区管委会提出具体指标要求及项目履约监管主要内容，向县及祥符区自然资源部门申请工业用地出让。

**第十七条** 市、县自然资源部门应当委托有资质的土地评估机构按照不低于国家规定的最低价标准原则，评估出让年限为50年的工业用地宗地地价。采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

**第十八条** 市本级的工业用地出让由市自然资源部门编制工业用地土地出让方案，并将控制指标、相关履约要求一并纳入土地出让文件，按程序报市政府批准后对外发布出让公告。各县（祥符区）的工业用地土地出让由各县自然资源部门组织，按程序报本级政府批准。

**第十九条** 土地成交后，受让人与开发区管委会签订《开发区工业用地履约监管协议》（以下简称《协议》）和《开发区工业用地企业信用承诺书》（以下简称《承诺书》），明确约定期限内应满足的开发建设条件，投产、达产要求以及达不到约定标准应承担的违约责任，以及项目退出等内容，开发区管委会与受让人签订前要先行征求市县相关部门的意见，受让人持《协议》与自然资源部门签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）。



## 第五章 供后管理

**第二十条** 项目竣工后，由相应权限的住建部门牵头组织建设工程竣工联合验收。

竣工验收合格的，按规定办理不动产登记。未通过联合验收的，由开发区管委会联合市、县相关部门督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并按有关规定或约定落实惩处措施。

**第二十一条** 项目达产后，在约定期限内，由市县自然资源部门牵头组织开发区管委会、市县相关部门对《合同》《协议》约定的指标进行一次联合达产验收。

未通过达产验收的，由市县自然资源部门联合开发区管委会、市县相关部门督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并按有关规定或约定执行。整改期后仍未达到验收标准的，开发区管委会引导项目通过实施转让、协商收回等形式限期协商退出，需协商收回的，在与受让人达成一致协议后，会同自然资源部门依照程序，收回建设用地使用权。

## 第六章 保障机制措施

**第二十二条** 协商收回的土地，对地上建筑物的补偿，可按照事先在土地出让合同中约定的残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式进行处置。对符合《合同》《协议》约定、允许转让土地使用权的，受让人可依法进行土地使用权转让，《合

同》《协议》约定的权利义务随之转移。对《合同》《协议》中明确约定了房地产转让前置条件的，达到约定条件经批准后允许转让土地使用权的，受让人可依法进行土地使用权转让，《合同》《协议》约定的权利义务随之转移。

**第二十三条** 发改部门应当会同有关部门将企业承诺守信情况及按《合同》《协议》开发利用土地情况依法依规纳入企业诚信体系。

## 第七章 附则

**第二十四条** 开封市工业用地出让涉及的相关指标与本办法不一致的，以本办法为准。《协议》和《承诺书》参考《工业用地“标准地”管理规范》样本。

**第二十五条** 本办法由开封市自然资源和规划局负责解释，本办法自印发之日起施行。

附件：开封市开发区工业项目建设用地控制指标

附件

## 开封市开发区工业项目建设用地控制指标

单位：万元/亩

代码	行业名称	容积率控制值	建筑系数控制值	固定资产投资强度指标控制值		亩均税收指标控制值		战略性新兴产业、先进制造业用地
				第七、八等	第十三、十四等	第七、八等	第十三、十四等	
13	农副食品加工业	≥1.0	≥40%	≥125	≥50	≥11	≥5	在工业项目基础上，按照对应的行业整体上浮5%至10%。
14	食品制造业	≥1.0	≥40%	≥125	≥53	≥16	≥5	
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.0	≥40%	≥125	≥50	≥17	≥5	
16	烟草制品业	≥1.0	≥40%	≥190	≥43	≥18	≥10	
17	纺织业	≥1.0	≥45%	≥161	≥55	≥12	≥5	
18	纺织服装、服饰业	≥1.1	≥40%	≥161	≥47	≥12	≥5	
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥1.1	≥40%	≥125	≥45	≥18	≥13	
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥1.0	≥45%	≥94	≥42	≥16	≥6	
21	家具制造业	≥1.0	≥45%	≥125	≥43	≥11	≥5	
22	造纸和纸制品业	≥1.0	≥45%	≥125	≥53	≥15	≥7	
23	印刷和记录媒介复制业	≥1.0	≥40%	≥190	≥57	≥16	≥6	
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.1	≥40%	≥161	≥47	≥19	≥8	
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥0.5	≥45%	≥190	≥60	≥21	≥9	
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.6	≥40%	≥190	≥55	≥15	≥5	
27	医药制造业	≥0.8	≥40%	≥236	≥87	≥23	≥7	

代码	行业名称	容积率控制值	建筑系数控制值	固定资产投资强度指标控制值		亩均税收指标控制值		战略性新兴产业、先进制造业用地
				第七、八等	第十三、十四等	第七、八等	第十三、十四等	
28	化学纤维制造业	≥1.0	≥40%	≥265	≥87	≥15	≥9	在工业项目基础上，按照对应的行业整体上浮5%至10%。
29	橡胶和塑料制品业	≥1.0	≥42%	≥161	≥83	≥15	≥6	
30	非金属矿物制品业	≥0.8	≥40%	≥94	≥54	≥15	≥6	
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.7	≥40%	≥236	≥78	≥15	≥5	
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.65	≥45%	≥236	≥63	≥15	≥8	
33	金属制品业	≥1.0	≥40%	≥190	≥72	≥15	≥8	
34	通用设备制造业	≥1.0	≥40%	≥236	≥75	≥18	≥5	
35	专用设备制造业	≥1.0	≥40%	≥236	≥82	≥17	≥5	
36	汽车制造业	≥1.0	≥40%	≥265	≥82	≥18	≥11	
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥1.0	≥45%	≥265	≥137	≥19	≥11	
38	电气机械和器材制造业	≥1.0	≥40%	≥265	≥107	≥20	≥13	
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.1	≥40%	≥283	≥95	≥25	≥13	
40	仪器仪表制造业	≥1.1	≥40%	≥236	≥125	≥18	≥11	
41	其他制造业	≥1.0	≥45%	≥125	≥41	≥19	≥12	
42	废弃资源综合利用业	≥1.0	≥40%	≥125	≥41	≥25	≥16	
43	金属制品、机械和设备修理业	≥1.0	≥40%	≥125	≥41	≥15	≥8	

**备注：** 1.表中代码及行业分类按照《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）的制造业分类执行；  
2.依据原国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307号）土地等别，示范区、鼓楼区、龙亭区、顺河回族区和禹王台区为八等地；尉氏县和通许县为十三等地；祥符区、兰考县和杞县为十四等地。

开封市自然资源和规划局办公室

2023年12月19日印发