



# 中国（山东）自由贸易试验区青岛片区 青 岛 前 湾 综 合 保 税 区

请输入关键字

- 首页
- 要闻动态
- 政策法规
- 政务公开
- 网

当前所在位置：首页>政策法规>区域文件

## 中国（山东）自由贸易试验区青岛片区（青岛前湾综合保税区）管委 青岛中德生态园 国际经济合作区）管委关于印发《关于强化规划土地要素保障促进高质量发展的实施意 通知

来源：青岛自贸片区 发布时间：2025-05-16 中国（山东）自由贸易试验区青岛片区（青岛前湾综合

青岛自贸片区各部委，区直单位，区直属企业，青岛中德生态园各部委：  
《关于强化规划土地要素保障促进高质量发展的实施意见》已经管委同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

中国（山东）自由贸易试验区青岛片区（青岛前湾综合保  
青岛中德生态园（青岛国际经济合  
202!

(此件公开发布)

### 关于强化规划土地要素保障促进高质量发展的实施意见

为深入实施自由贸易试验区提升战略，贯彻落实市委、市政府“以高质量项目建设推动高质量发展”大会精神，强化中国（山东）自由贸易试验区青  
下简称“青岛自贸片区”）规划土地要素对优势产业高质量发展的保障能力，根据自然资源部《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（  
〔2022〕201号）、山东省人民政府《关于印发落实“六稳”“六保”促进高质量发展政策清单（第三批）的通知》（鲁政发〔2021〕8号）、青岛市自  
规划局《关于印发<青岛市自然资源和规划局“以高质量项目建设推动高质量发展”土地规划保障工作实施方案>的通知》（青自然资规字〔2025〕21号  
文件精神，充分发挥自由贸易试验区先行先试作用，制定如下实施意见。

- 一、全力保障优先发展项目用地  
坚持“要素跟着项目走，项目跟着规划走”原则，重点保障“10+1”创新型产业、省市重点、民生工程和交通设施等优先发展项目用地需求。优化项  
程、畅通绿色通道、提高审批效率，促进项目早落地、早开工、早投产。优先发展项目由招商部门会同经济发展等行业主管部门进行认定后，提报管委主  
研究确定，优先发展项目用地可按照市场评估价的70%，且不低于土地所在等级对应的最低限价及土地成本确定土地出让底价。在符合规划、不改变用途  
下，企业在工业、仓储物流用地上对厂房、仓储用房进行重建、改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、建筑密度的，不再征收土地价款差额。  
(责任单位：经济发展一部、经济发展二部、航运物流部、投资促进一部、投资促进二部、投资促进三部、规划建设一部、规划建设二部、高质量招商引  
班)
- 二、灵活确定供地方式  
为提升土地集约化利用水平，降低企业拿地成本，产业项目原则上采用长期租赁、先租后让、弹性年期等方式供应，弹性使用年期不超过20年；弹性  
起始价，可按实际出让年期与最高出让年期的比值进行年期修正。产业项目原则上采取建设用地使用权带方案方式供应。在确保土地市场公平公正公开的

支持产业用地带条件招拍挂挂牌出让，可将产业类型、生产技术、节能环保等产业准入要求纳入供地条件。对用地需求面积较大或分期建设的产业项目“一次规划、分期供地”的原则分期供应。

（责任单位：规划建设一部、规划建设二部、经济发展一部、经济发展二部、各招商单位）

### 三、落实产业用地标准地供应

全面推行产业用地“标准地”供应，将投资强度、容积率、亩均税收等控制指标，以及招商引资产业用地项目入区评审纳入出让文件，实施公开出让后，由招商单位牵头组织竞得人与管委签订项目履约监管协议，监管协议应载明“标准地”控制指标要求、指标复核办法、承诺事项、违约责任等权利与自然资源主管部门签订国有建设用地使用权出让合同，实现“双合同”监管。

（责任单位：规划建设一部、规划建设二部、财政金融部、经济发展一部、经济发展二部、高质量招商引资工作专班、各招商单位）

### 四、支持产业项目先行用地

针对招商引进的产业项目，根据产业项目全生命周期“用地清单制”改革实施方案，规划行政主管部门一次性向拟用地单位告知在各个阶段分别涉及项、审批条件、申请材料目录等内容。支持产业项目在土地招拍挂阶段先行入场，进行勘察测绘、钻探、物探、土地前期整理等基础性准备工作。

（责任单位：规划建设一部、规划建设二部）

### 五、统筹开发提高土地利用效率

对产业集聚的区域，项目用地可突破单宗用地建设理念，以片区统筹开发模式，系统谋划、统一规划、集中建设配套，打造高质量现代产业社区。支型工业项目配套建设行政办公及生活服务设施，其用地面积占项目总用地面积的比例由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到30%，提高部分主职工宿舍（综合保税区围网范围内除外），不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

（责任单位：规划建设一部、规划建设二部）

### 六、提升规划管理质效

土地权利人申请在各级各类空间规划已调整为其他用地性质的存量工业、仓储物流用地上建设建（构）筑物，若政府近中期无组织实施计划，项目经管委研究同意，土地权利人承诺无条件服从政府实施规划时收回土地的，应予以支持，办理符合工业、物流仓储规划管控要求规划手续，相关内容按照招程序同步纳入控制性详细规划动态管理系统。

（责任单位：规划建设一部、规划建设二部）

### 七、支持工业企业转型升级

在符合规划的前提下，工业企业利用存量房产进行制造业与文化创意、健康养老、科技服务业融合发展，兴办创客空间、创业咖啡、创新工场、孵化器等，以及发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务的，在五年内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。在符合规划前提下，支持低效工业协议方式变更用途盘活利用，涉及房地产用地除外。

（责任单位：规划建设一部、规划建设二部、经济发展一部、经济发展二部、各招商单位）

### 八、协同联动加强履约监管

各部门要加强业务协同联动、信息互认共享，强化产业项目动态巡查，定期开展产业用地绩效考核，实施项目全生命周期动态监管。

（责任单位：财政金融部、经济发展一部、经济发展二部、规划建设一部、规划建设二部、各招商单位）

### 九、容错免责激励担当

本意见实施过程中，有关单位和人员在推动区域高质量发展中改革创新、履职担当，出现失误错误且符合《激励担当作为容错免责工作办法》（自贸〔2024〕12号）规定情形的，按程序申请容错免责。

### 十、附则

本意见适用于青岛自贸片区52.43平方公里，由规划建设一部（自然资源局）负责解释，自2025年5月16日起施行，有效期至2026年5月15日。



青岛自贸片区服务号

ICP备案号：鲁ICP备13025817号-2 政府网站标识码：3702000007

鲁公网安备：37021002000075

版权所有：青岛前湾保税港区管理委员会

地址：青岛前湾保税港区鹏湾路57号

电话：+86 - 532 - 86767675 传真：+86 - 532 - 86768620

