河南省自然资源厅
河南省发展和改革委员会
河南省科学技术厅
河南省工业和信息化厅
河南省财政厅
河南省生态环境厅
河南省住房和城乡建设厅
河南省商务厅
河南省地方金融监督管理局
国家金融监督管理总局河南监管局

文件

豫自然资发〔2023〕47号

关于印发河南省开发区多层标准厂房规划用地管理办法的通知

各省辖市人民政府，济源示范区、航空港区管委会，省人民政府各部门：

《河南省开发区多层标准厂房规划用地管理办法》已经省政

府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

河南省自然资源厅　　河南省发展和改革委员会　　河南省科学技术厅

河南省工业和信息化厅　　河南省财政厅　　河南省生态环境厅

河南省住房和城乡建设厅　　河南省商务厅

河南省地方金融监督管理局　　国家金融监督管理总局河南监管局

2023年9月29日

河南省开发区多层标准厂房规划用地管理办法

第一条 为高效利用开发区土地资源，推动多层标准厂房规模化建设和项目加速落地，引导企业集中、产业集聚、用地集约，促进新型工业化高质量发展，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法中所称多层标准厂房是指在河南省行政区域的开发区内，按照国家现行通用建筑标准及行业要求，进行统一规划、集中建设，消防安全、节能环保等符合国家及地方现行规范和政策要求，具有相近行业高通用性和高集约性特点的三层及以上工业用房，包括生产用房、仓储用房和配套用房，土地用途为工业用地。

第三条 多层标准厂房项目应符合国家及省产业政策导向和本行政区域产业发展定位，鼓励同行业、产业链上下游企业集聚发展。

第四条 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，原则上不得建造单层标准厂房。

开发区应结合主导产业定位和发展现状，由产业主管部门会同自然资源、住房城乡建设等主管部门，制定本地区多层标准厂房适用产业类型的正面或负面清单，并严格执行。各地应加快建设适合我省产业集群不同特点的多层标准厂房，重点推进新型材料、新能源汽车、电子信息、先进装备、现代食品、现代轻纺、现代医药等7大产业集群的多层标准厂房建设。

第五条 多层标准厂房建设应坚持统一规划、统筹布局、节约集约、功能配套的原则，依据开发区国土空间规划，结合发展规划，合理确定多层标准厂房建设总体布局、规模以及有关配套设施，避免无序开发、过剩闲置。

第六条 国家级开发区和省辖市中心城区范围内的省级开发区，多层标准厂房项目用地容积率不低于1.5，建筑密度不低于40%；县域范围内的省级开发区多层标准厂房项目用地容积率不低于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。

多层标准厂房项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。行政办公和生活服务设施用地面积应小于项目总用地面积的7%，且建筑面积不应大于项目总建筑面积的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，且建筑面积不应大于项目总建筑面积的15%，并符合相关工业建筑设计规范要求。

第七条 支持按照服务生产、集中配置的原则，将多层标准厂房项目配套的行政办公及生活服务设施用地集中起来，构建工业邻里中心，综合设置停车场、行政办公、生活服务、租赁住房等配套设施。鼓励多层标准厂房投资建设主体或第三方市场主体为入驻企业统一提供物业管理服务。

第八条 在不违反市场公平竞争原则的前提下，多层标准厂房建设项目可在土地供应前，由自然资源主管部门依据国土空间详细规划及土地使用标准核提规划条件，审查建设工程设计方案，按程序纳入供地方案，实施“带方案供应”，国有建设用地使用权出让合同签订后，一并核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

第九条 多层标准厂房项目应优先使用批而未供土地和依法收回的闲置土地。鼓励采用置换、租赁、依法收回等方式，稳妥有序、分类推进低效用地和厂房盘活利用。在符合规划、不改变用途的前提下，对利用原有存量土地建设多层标准厂房，或通过厂房加层、厂区改造等途径提高容积率的，不再增收土地价款。

第十条 使用新增建设用地建设多层标准厂房的，相关市县“增存挂钩”核算计划难以满足用地需求的，由省域内调剂解决。涉及耕地且相关市县无法落实占补平衡的，可申请使用省级统筹

补充耕地指标。

第十一条 多层标准厂房项目用地应采取招标、拍卖、挂牌方式出让，最高年期的出让底价可在不低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的前提下，按不低于基准地价的70%拟定。鼓励多层标准厂房项目用地采用长期租赁、租让结合、先租后让、弹性年期出让等方式供应。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应多层标准厂房用地，为小型微型企业提供经营场所。符合集体经营性建设用地入市条件的地区，可通过集体经营性建设用地入市方式供应多层标准厂房建设用地。

第十二条 鼓励企业入驻多层标准厂房，原则上新引进的中小微型工业企业全部入驻。入驻多层标准厂房的项目产业定位应与所在开发区的主导产业一致。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 鼓励政府平台公司建设面向中小微企业只租不售的“工业保障房”，实行以房精准招商，实现“拎包入住”。引导各类企业、组织及自然人投资建设多层标准厂房，推行“订单式”开发。支持政府平台公司与社会资本共同投资建设“共有产权”模式的多层标准厂房。支持龙头企业投资建设多层标准厂房园区，整合产业链资源，招引上下游企业、关联企业入驻，提供

专业化服务。

第十四条 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。省住房城乡建设主管部门要会同相关部门加快研究制定适合我省产业集群不同特点的多层标准厂房设计规范。除涉及环境敏感区外，建设多层标准厂房豁免环评手续，规划、建设审批实行容缺受理、承诺制、先建后验等模式，缩短审批时间。

第十五条 多层标准厂房采用建、租、售相结合的市场化运作方式，通过引入战略投资者、引进专业机构实现多层标准厂房投资建设、招商引资、运营管理一体化。有条件的地区可探索工业地产运作模式。开展多层标准厂房专项推介招商活动，搭建对接平台，定期推介多层标准厂房信息，吸引企业和项目入驻。

第十六条 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。

第十七条 鼓励市县政府安排预算资金支持引导优质多层标准厂房项目建设。政府投资建设的多层标准厂房项目，支持安排发行地方政府专项债券。对多层标准厂房的三层及以上部分，市

县可按建筑面积给予一定财政补贴，具体标准由各地制定。

第十八条 综合采用政府投融资平台自建、EPC 总承包等融资模式，推进多层标准厂房建设。鼓励各级政府投融资平台公司，加大对各地多层标准厂房建设投资。鼓励引导各类金融机构开发新产品，加大对多层标准厂房项目的中长期融资支持。

第十九条 建立监督和激励机制，将多层标准厂房建设、使用、推广工作纳入开发区土地利用综合评价体系，作为开发区申请用地指标的依据。

第二十条 本办法适用于开发区新建、改建、扩建多层标准厂房项目。其他符合国家和省产业政策的工业项目建设应参照执行。

第二十一条 本办法自印发之日起施行。

河南省自然资源厅办公室 2023 年 9 月 20 日印发