

郑州市金水区人民政府文件

金政〔2020〕18号

郑州市金水区人民政府 关于印发中国（河南）自由贸易试验区 郑州片区金水区块产业用地管理实施方案的 通 知

各街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

现将《中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块产业用地管理实施方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



中国（河南）自由贸易试验区郑州片区 金水区块产业用地管理实施方案

为加强中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块产业用地管理，根据《中国（河南）自由贸易试验区郑州片区空间布局规划（2017—2035）》《郑州市人民政府办公厅关于印发中国（河南）自由贸易试验区郑州片区产业发展规划（暂行）的通知》（郑政办〔2018〕94号）、《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于优化产业用地管理促进产业高质量发展的指导意见》（郑办〔2020〕18号）等文件精神，结合我区实际，制订本方案。

一、用地概况

建设自由贸易试验区是新时代推进改革开放的重要举措。2016年8月，国务院批准设立中国（河南）自由贸易试验区，2017年4月，中国（河南）自由贸易试验区正式挂牌设立。中国（河南）自由贸易试验区实施范围共119.77平方公里，涵盖郑州、开封、洛阳三个片区。其中，郑州片区实施范围73.17平方公里，包括经开区块41.22平方公里、郑东区块31.67平方公里和金水区块0.28平方公里，将建设成为贯通南北、连接东西的现代立体交通体系、现代物流体系和服务于“一带一路”建设的现代综合交通枢纽。

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块（以下简称金水自贸区块）东起中州大道、西到花园北路、南至柳林东路、北到新龙路，是中国（河南）自由贸易试验区郑州片区三大板块之一。按照《中国（河南）自由贸易试验区建设领导小组办公室

关于印发中国（河南）自由贸易试验区郑州片区实施方案的通知》（豫自贸办〔2017〕15号）要求，金水自贸区块将依托服务外包、科技创新优势，重点探索服务贸易领域、知识产权综合管理改革、“双自联动”体系等创新发展。根据省市有关要求，金水区研究出台了《郑州市金水区人民政府关于印发中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块实施方案的通知》（金政〔2017〕74号），将着力打造“双自联动”发展示范区和“一带一路”经贸交流中心、国际协同创新中心、知识产权运营中心，推动全区对外开放水平提升和新兴产业发展。

二、用地实施范围及控制指标

根据《中国（河南）自由贸易试验区郑州片区空间布局规划（2017—2035）》《郑州市人民政府办公厅关于印发中国（河南）自由贸易试验区郑州片区产业发展规划（暂行）的通知》（郑政办〔2018〕94号）等文件精神及相关控规要求，该宗产业用地实施范围为郑州市第 27-063-K01-03、27-064-K01-03、27-065-K01-03、27-066-K01-02 街坊地块，总建设用地面积 208520.07 平方米，将重点构建以总部经济为核心引领、以新兴金融服务和国际商贸为主要特色、以高新科技为先导培育、以高端商务服务为配套支撑的产业生态体系，打造新型总部基地和创新金融中心、跨境贸易中心、科技成长中心。

（一）郑州市第27-063-K01-03街坊地块

该宗地块实施范围为花园北路、柳林东路、汉王路、新龙路围合区域，建设用地面积 60958.66 平方米，用地性质为商务用地

(B2)，用地兼容性 B1，建筑密度<45%，建筑高度<78.6 米，容积率<4.7。

产业方向定位为总部新经济，重点吸引国内外 500 强、境内外上市公司、独角兽企业、各省百强企业总部及省级以上（含省级）区域总部、功能性总部和其他符合自贸试验区、自主创新示范区、金水区产业发展导向的行业龙头企业总部落户。建成后引进经区政府认定的总部企业不少于 10 家，同时引入其他符合自贸试验区、自主创新示范区、金水区产业发展导向且具有一定实力、发展潜力强的新经济企业。

项目建成投产后，达到下列标准要求：

- 1.整体年产值不低于10亿元；
- 2.单位固定资产投资不低于2000万元/亩；
- 3.单位用地税收不低于100万元/亩/年；
- 4.提供就业岗位不低于600个；
- 5.物业自持比例不低于50%。

（二）郑州市第27-064-K01-03街坊地块

该宗地块实施范围为杨君路、柳林东路、汉王路、新龙路围合区域，建设用地面积为 49386.01 平方米，用地性质为商务用地（B2），用地兼容性 B1、B9，建筑密度<45%，建筑高度<72.2 米，容积率<4.4。

产业方向定位为金融新经济和商务服务业，重点吸引基金、融资租赁、商业保理、金融科技等新兴金融服务以及律师事务所、会计师事务所、人力资源服务、知识产权服务、税务咨询等商务

服务机构落户。建成后引进新兴金融服务企业不少于 25 家、商务服务企业不少于 15 家，同时引入其他符合自贸试验区、自主创新示范区、金水区产业发展导向且具有一定实力、发展潜力强的新经济企业。

项目建成投产后，达到下列标准要求：

- 1.整体年产值不低于10亿元；
- 2.单位固定资产投资不低于2000万元/亩；
- 3.单位用地税收不低于100万元/亩/年；
- 4.提供就业岗位不低于500个；
- 5.物业自持比例不低于50%。

（三）郑州市第27-065-K01-03街坊地块

该宗地块实施范围为金明路、柳林东路、杨君路、新龙路围合区域，建设用地面积为 60274.22 平方米，用地性质为商务用地（B2），用地兼容性 B1、B3，建筑密度<45%，建筑高度<66 米，容积率<3.6。

产业方向定位为贸易新经济和科技新经济，重点引进跨境电商、服务贸易等跨境贸易企业和虚拟现实、大数据、人工智能等高新技术企业落户。建成后引进经认定的高新技术企业不少于 20 家、跨境贸易企业不少于 30 家，同时引入其他符合自贸试验区、自主创新示范区、金水区产业发展导向且具有一定实力、发展潜力强的新经济企业。

项目建成投产后，达到下列标准要求：

- 1.整体年产值不低于8亿元；

- 2.单位固定资产投资不低于1600万元/亩；
- 3.单位用地税收不低于50万元/亩/年；
- 4.提供就业岗位不低于600个；
- 5.物业自持比例不低于50%。

（四）郑州市第27-066-K01-02街坊地块

该宗地块实施范围为中州大道、柳林东路、金明路、新龙路围合区域，建设用地面积为37901.18平方米，用地性质为商务用地（B2），用地兼容性B1、A2，建筑密度<55%，建筑高度<66米，容积率<3.3。

产业方向定位为酒店和会议会展，建成后引进国际化高端酒店至少1家、国际化专业会展平台至少1个，同时引入其他符合自贸试验区、自主创新示范区、金水区产业发展导向且具有一定实力、发展潜力强的新经济企业。

项目建成投产后，达到下列标准要求：

- 1.整体年产值不低于4亿元；
- 2.单位固定资产投资不低于2000万元/亩；
- 3.单位用地税收不低于40万元/亩/年；
- 4.提供就业岗位不低于500个；
- 5.物业自持比例不低于50%。

三、自持比例

金水自贸区块产业用地上物业自持比例不低于地上计容面积的50%，包括商务办公、科技研发、配套商业、会议会展、国际酒店等。非自持部分物业经金水区政府准入相关管理部门批准备案

后，可分割办证。分割发证后，该宗地产业经济指标仍不得低于《投资建设合同》约定标准，责任和义务由投资建设合同乙方承担。

以上作为产业用地的准入条件并拟入《投资建设合同》中，该合同作为金水自贸区块产业用地成交确认书和国有建设用地土地出让合同的前置，与国有建设用地出让合同同等效力。

四、运营方式

受让人须在取得国有建设用地后6个月内将工商、税务登记迁入金水区或在金水区完成新设登记作为项目的投资建设运营主体。

五、监管机制

（一）加强组织领导

成立“中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块用地管理工作领导小组”（以下简称领导小组）。领导小组由区直相关部门组成，下设办公室，负责产业项目准入、产业用地监管及违约处理等相关工作。

（二）建立工作机制

由领导小组牵头，根据金水自贸区块产业用地功能定位、产业导向、发展目标等方面要求，建立项目准入审核备案工作机制，用地企业按照产业指导目录和准入标准开展项目招商运营，确保产业发展质量。

（三）完善监管考核

企业通过土地招拍挂取得金水自贸区块产业用地使用权后，按照本实施方案中土地利用控制指标、达产验收条件等方面要

求，对引进的项目和年度发展目标做出承诺。摘牌单位于摘牌后5个工作日内与区政府签订《投资建设合同》和《产业发展承诺书》，作为成交确认书的审核要件。《投资建设合同》和《产业发展承诺书》是产业用地成交确认书和国有建设用地出让合同的前置，与国有建设用地出让合同同等效力。如摘牌单位未按要求履行《投资建设合同》、《产业发展承诺书》约定和承诺内容，由区政府责成有关部门对其违约责任进行追究。

（四）强化违约责任

产业项目建设周期三年，试投产（从项目竣备并交付之日起）周期一年，试投产结束后进入正式投产期即达产验收，区政府每年组织对《投资建设合同》、《产业发展承诺书》约定和承诺内容进行考核。对年度考核达标通过的，出具项目达标验收意见。对年度考核未达标的，按照相关约定追究违约责任，同时给予企业最长不超过两年的整改期。经整改后仍未达到验收标准的，由区政府报市政府批准，按照相关规定，经区政府委托审计和评估后，委托区政府平台公司将该项目用地按照成本还原原则第一顺位优先回购。涉及收购时产权已转移部分的资产时，超出成本部分的差额，由《投资建设合同》乙方承担，自然资源和规划部门依法定程序解除《土地出让合同》。

抄送：区委各部门，区武装部。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区检察院。

郑州市金水区人民政府办公室

2020年7月21日印发
