

泉州市泉港区人民政府办公室文件

泉港政办规〔2024〕6号

泉港区人民政府办公室关于印发泉港区工业 （仓储）用地盘活利用实施意见的通知

石化工业园区，各镇人民政府、山腰街道办事处，区政府各部门、各直属机构，区属国有企业：

《泉港区工业（仓储）用地盘活利用实施意见》已经区政府第41次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

泉港区人民政府办公室

2024年9月5日

（此件主动公开）

泉港区工业（仓储）用地盘活利用实施意见

为进一步鼓励企业转型升级，盘活利用低效用地，提高土地利用效率，促进城市更新和高质量发展，根据《自然资源部 福建省人民政府关于印发〈泉州市盘活利用低效用地试点工作方案〉的通知》（自然资发〔2022〕178号）和《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）文件精神，结合我区实际，制定本实施意见。

一、适用范围

已纳入城镇低效用地数据库的工业（仓储）用地，允许土地使用权人按照规定申请改变土地用途为商业、商务金融、娱乐、餐饮、旅馆等不可分割销售商业服务业用地（商品住宅除外）。

（一）符合规划要求

变更后土地用途需符合国土空间总体规划、专项规划等要求。申请项目位于控制性详细规划覆盖区域内的，应符合控制性详细规划强制性内容要求；申请项目位于控制性详细规划未覆盖区域的，在符合国土空间总体规划的前提下，土地使用权人应先编制控制性详细规划方案后方可申请办理。

（二）符合产权要求

1. 土地使用权人申请盘活利用地块不存在欠缴土地出让金问题；土地及其地上建（构）筑物应处于无抵押状态（经抵押权

人书面同意的除外);地上建(构)筑物除在批准期限内的临时性建筑、停车场所及拟拆除重建的建(构)筑物外,均需取得不动产权登记证书。

2.不存在尚未处置到位的“两违”行为。

3.对涉及闲置土地的,须按照《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)处置到位后方可提出申请。

4.具有以下情形之一的,原则上不得申请按本实施意见进行盘活利用:

(1)申请对文物古迹、历史建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物等改变功能,改变后不符合保护要求的;

(2)位于已经公布的征迁范围内的,或已纳入城市近期改造范围的土地或建筑物;

(3)建筑物改变使用功能后,不符合建筑结构安全、城市景观设计要求,或者公共安全、消防、环境、卫生等相关技术要求的;

(4)申请建筑物部分改变使用功能,但改变的部分不能满足独立使用要求或造成建筑物剩余部分使用不便的;

(5)法律法规规定不得改变的其他情形。

二、办理流程

(一)制定方案。土地使用权人根据详细规划、现状及拟策划项目业态,制定工业(仓储)用地盘活利用实施方案(以下简

称“项目实施方案”，格式详见附件）。主要内容包括：地块概述、地块的详细规划、资金来源与筹措方式、进度安排等，并附必要的图件，包括：土地利用现状图、地块套合国土空间规划图和详细规划图、现状测绘图、现状建筑处置图（在现状测绘图基础上，标明各建筑的处置方式，包括保留、改造、拆除等）、项目规划总平面图。涉及电镀、化工、制革、造纸、印染等行业的，应按照原环境保护部《关于发布企业拆除活动污染防治技术规定（试行）的公告》（2017年第78号）相关规定，制定相应拆除活动污染防治方案。

（二）申请。土地使用权人持不动产权证书、项目实施方案等材料，向宗地所在镇人民政府（街道办事处）提出改变土地用途盘活利用申请。镇人民政府（街道办事处）对提交材料的真实性、产权及规划符合情况进行初步审查通过后，以书面形式转报泉港区盘活利用低效用地试点工作领导小组办公室。

对纳入全区建设用地土壤环境联动监管范围的地块在申请改变土地用途时，依照《泉州市生态环境局 泉州市自然资源和规划局关于进一步加强建设用地土壤环境联动监管的通知》（泉环保〔2023〕95号）严格落实土壤污染状况调查评估工作。

（三）审核。泉港区盘活利用低效用地试点工作领导小组办公室将土地使用权人提交的材料转报区自然资源、住建、人防、城管、生态环境及相应行业主管部门，分别对规划、闲置情况、不动产登记、消防、人防、违建处置、环保等情况进行审核并在

5个工作日内填写《泉港区低效工业（仓储）用地盘活利用审核表》。对需进一步整改的，由相关行业主管部门以书面形式告知土地使用权人。

对保留建筑物的，土地使用权人应委托在泉州市住房和城乡建设局登记备案的第三方鉴定机构进行建筑可靠性鉴定，出具符合结构安全性要求的《房屋结构可靠性鉴定报告》；委托有资质的消防安全评估机构开展消防安全评估，出具《消防安全评估合格报告》。

（四）报批。项目实施方案经各相关行业主管部门审核同意后，由区自然资源局汇总相关审核意见后上报区政府，按规定程序提交区政府用地联席会议研究确定。

（五）核定规划条件。区政府用地联席会研究同意后，区自然资源局出具规划条件明确申请用地的土地面积、用途、容积率、建筑密度、绿地率等规划指标和停车位及物业用房等配套设施要求。宗地范围内的部分用地，已被规划为基础设施用地、城市绿地、邻避设施用地等公共设施用地的，应按规划要求进行使用。

（六）评估。变更土地用途须按新用途土地使用年限的市场评估价与原用途土地剩余年限的市场评估价补缴差价。其中对采取整宗土地变更土地用途的，新用途土地使用年限按变更后土地用途的法定最高年限确定；对采取混合用地变更土地用途的，新用途土地使用年限按原用地剩余年限且不超过法定最高使用年限确定。若变更后新用途土地使用权市场评估价小于等于原用途

土地使用权市场评估价，则出让人与土地使用权人互不结算差价。由区自然资源局委托有资质的评估公司进行评估，报区地价委员会议研究确定补缴地价规则及应补缴的土地价款后，上报区政府批复。

（七）公示。区政府批复后，在泉港区人民政府门户网站或土地出让相关系统进行公示，公示期为 5 日。

（八）签订合同。公示期满无异议的，区自然资源局与土地使用权人签订土地出让合同补充条款或重新签订土地出让合同，土地使用权人在合同签订之日起 60 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

（九）办理手续。

1. 属空地新建或全部拆除重建的，土地使用权人补缴土地出让金、相关税费后，可以先行办理土地不动产权证。土地使用权人按新用途委托有资质的设计单位编制建筑设计方案，持土地不动产权证等材料向区自然资源局申请办理工程规划许可证；向区住建局申请办理施工许可证、消防审批手续；向区人防办申请办理人防审批手续。项目建设完成后，由土地使用权人向区住建局、自然资源局等相关部门申请联合验收，取得规划、档案、消防、人防等专项验收合格证明及竣工验收备案表后，按新用途申请办理不动产权证并投入使用。

2. 属保留建筑物改造的，应符合城市规划，土地使用权人补缴土地出让金、相关税费后，委托有资质的设计单位按新用途的

现行国家规范、设计标准编制建筑设计方案，持土地出让合同等材料向区自然资源局申请办理工程规划许可证；涉及违反建设工程规划许可的违建行为由区城管局依法依规进行处置。若涉及违规临时建设，相关临时建设需予以拆除。若违反建设工程规划许可行政处罚权赋权至属地镇（街道），则由属地镇（街道）依法依规进行处置。向区住建局申请办理施工许可证、消防审批手续；向区人防办申请办理人防审批手续。项目改造建设完成后，由土地使用权人向区住建局、自然资源局等相关部门申请联合验收，取得规划、档案、消防、人防等专项验收合格证明及竣工验收备案表后，按新用途申请办理不动产权证并投入使用。

三、鼓励措施

（一）允许宗地内部分工业（仓储）用地改变土地用途为商业服务业用地进行混合开发，但改变的部分及剩余部分均应能满足独立使用要求，在出具规划条件时应明确各土地用途计容建筑面积。混合用地应当整体持有，在不动产登记时，对属商业服务业用途部分按商业服务业用地登记，对属工业用途部分按工业用地登记，同时在产权证书附记上记载“宗地属工业、商业服务业混合用地”，并列明各种土地用途的计容建筑面积。

（二）在符合城市规划条件下，改造项目涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发零星土地的，在零星土地总面积不超过改造土地总面积的10%且不超过5亩、规划统筹确需一并改造利用的，按规定办理农用地转用和土地征收后，允许以协议方式

供应给改造项目作为增资扩产用地，土地用途与项目盘活利用后用途一致，土地出让年限截止时间与主体盘活利用项目土地出让年限一致。

（三）限时奖励。土地使用权人在 2025 年 6 月 30 日之前提出盘活利用申请并提交项目实施方案，经各相关部门审核通过且审核意见经上报区政府同意的，按照补缴地价价差一定比例核定地价款，即：土地使用权人自提交项目实施方案起 3 个月内全部完成部门审核且审核意见上报区政府同意的，按照应补缴地价价差的 70%核定地价款；自提交项目实施方案起 6 个月内全部完成部门审核且审核意见上报区政府同意的，按照应补缴地价价差的 80%核定地价款。除上述情形外，按照应补缴地价价差的 100%核定地价款。鼓励土地使用权人按照项目改造规划设计要求，推进宗地立面改造、夜景、绿化等建设，提升企业形象。

四、监管要求

土地使用权人在签订土地出让合同补充条款或重新签订土地出让合同时，应当根据项目建设有关要求，与宗地所在镇（街道）签订投资项目监管协议，明确产业业态、投资强度、亩均税收、开竣工时间、股权转让等相关要求及违约责任。

五、部门职责

（一）区自然资源局负责审核申报项目是否纳入低效用地数据库；审核项目实施方案是否符合国土空间规划、详细规划等相关规划要求；审核项目是否属于企业自身原因造成的闲置土地；

核发相关规划许可文件；签订土地出让合同补充条款或重新签订土地出让合同；明确补缴地价规则、标准及时限，进行不动产权登记；对申请项目是否存在违反建设工程规划许可行为进行审查，若存在违反规划行为，函告区城市管理和综合执法局进行查处。

（二）区住建局负责指导办理消防、施工许可等基建手续，负责对项目方案有关消防、结构等部分进行审查；负责指导业主开展房屋安全鉴定等相关工作；负责对建筑工程质量安全进行监督。

（三）区城市管理和综合执法局按照区自然资源局函告文件对申请项目违反城乡规划行为进行查处，指导镇（街道）依法依规办理违法建设处置案件。

（四）区人防办负责审核保留建筑物是否取得人防审批手续，指导新建项目人防手续办理。

（五）区生态环境局负责提出环境影响初审意见，对属于污染场地是否经评估和无害化治理、符合环保要求进行审查，指导建设单位做好环境影响评价工作。

（六）各镇人民政府（街道办事处）负责摸排辖区内低效工业（仓储）项目用地，对符合申请条件的，协助项目业主依法依规申请，负责收集材料并进行初审上报；对违法违规经营的，要依法予以查处。

六、其他事项

（一）低效工业（仓储）用地盘活利用手续未能录入报备系统的，采取线下审批方式办理相关手续，待上级出台有关规定，符合录入条件的再及时予以补录。

(二) 本意见由泉州市泉港区人民政府负责解释，具体解释工作由泉州市泉港区自然资源局承担。

(三) 本意见自 2024 年 9 月 5 日起施行，有效期至 2027 年 9 月 30 日止。有效期内，如遇法律、法规、规章或政策调整，则从其规定。

附件：____工业（仓储）用地盘活利用实施方案（参考格式）

附件

_____工业（仓储）用地盘活利用实施方案

（参考格式）

一、地块概述

1. 宗地位置：该宗地位于_____。
2. 东西四至：东至_____、西至_____、南至_____、北至_____。
3. 用地面积：宗地总用地面积为_____ m²。
4. 土地权属：_____公司于_____通过_____所得，不动产权证号为_____。
5. 现状用途：_____用地。
6. 现状指标：地上有_____幢建筑，总建筑面积约_____ m²，现状容积率_____，建筑密度_____。
7. 投入产出：土地系_____所得，目前_____投产。

二、地块的详细规划

根据《_____控制性详细规划》，项目总用地面积为_____ m²，规划用地性质为_____，_____ < 容积率 < _____，_____ % < 建筑密度 < _____ %，绿地率 ≥ _____ %，建筑高度 < _____ 米。

项目拟分_____期实施。

1. 第一期规划：_____。
2. 第二期规划：_____。

.....

三、资金来源与筹措方式

本项目盘活利用资金约需 万元，项目所有资金均由 出资，筹措方式： 。

四、进度安排

1. 第一期规划实施开竣工时间：

自签订土地出让合同之日起 个月内完成项目规划建设手续办理并开工；自项目开工之日起 个月内完成竣工验收；自项目竣工验收之日起 个月内正式投入使用。

2. 第二期规划实施开竣工时间：

于 年 月 日启动对本项规划建设手续办理，预计 个月内完成手续办理并开工；自项目开工之日起 个月内完成竣工验收；自项目竣工验收之日起 个月内正式投入使用。

3. 税收贡献：

项目第一期完成后预计可产生约 万元/年税收；第二期完成后预计可产生约 万元/年税收。

五、历史遗留问题

1.

2.

六、图件

1. 在标准时点的土地利用现状图（1:10000—1:2000）上标示地块的四至范围。

2. 在国土空间规划图（1: 10000 或 1: 5000）上标示地块的四至范围。

3. 在控规图上标示地块的四至范围。

4. 拟盘活利用项目现状测绘图（标注现状建筑容积率、建筑密度、绿地率、建筑功能等）。

5. 现状建筑处置图（在现状测绘图基础上，标明各建筑的处置方式，包括保留、改造、拆除等）。

6. 拟盘活利用项目规划总平面图。

土地使用权人：

时间：

泉港区人民政府办公室

2024年9月5日印发
