

石狮市人民政府办公室文件

狮政办规〔2023〕10号

石狮市人民政府办公室关于印发石狮市 低效工业（仓储）用地盘活改造实施意见的通知

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，
市直及上级驻石有关单位，市属有关国有企业：

《石狮市低效工业（仓储）用地盘活改造实施意见》已经 2023
年第 13 次市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织
实施。

石狮市人民政府办公室

2023 年 11 月 15 日

（此件主动公开）

石狮市低效工业（仓储）用地盘活改造实施意见

为进一步盘活利用城镇低效用地，推动低效工业仓储用地提质增效，优化建设用地空间布局和城镇功能布局，提高土地节约集约综合利用水平，推进我市经济转型升级，提升城市综合竞争力，根据《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2022〕129号）、《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）等法律法规及文件精神，结合我市实际，制定如下实施意见。

一、适用范围

本实施意见适用于已纳入石狮市城镇低效用地数据库的划拨或出让类型工业、仓储用途用地，包括上述两种用途的混合用地，允许其土地使用权人依规申请变更土地用途为商业、商务金融、娱乐、餐饮、旅馆等商业服务业用途，进行盘活改造。

（一）符合规划要求

变更土地用途需符合控制性详细规划、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，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. 申请人应与土地使用权人一致，申请改造地块剩余土地使

用年限应达 8 年以上且不存在欠缴土地出让金或相关税费问题；土地及其地上构建筑物应处于无抵押状态；地上构建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构建筑物外，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”行为或违反土地出让合同约定的行为，土地出让合同、划拨决定书原约定改变土地用途需采取先收储后重新出让的，须报市政府批准同意变更合同条款后方可提出申请办理。

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意见进行改造：

（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）宗地在申请改造之日剩余土地使用年限少于或等于 8

年的；

(6) 其他法律法规规定不得改变的。

二、改造方式

符合要求的项目可采取以下改造方式进行自主改造：

(一) 不涉及改扩建，保留建筑物的原主体结构，改变（临时改变）部分或全部建筑物使用功能；

(二) 利用已批未建用地进行建设，或部分已建成土地利用剩余空地进行建设；

(三) 对现有厂房及配套建（构）筑物进行扩建、改建；

(四) 拆除部分或全部建（构）筑物后重新建设；

(五) 综合运用上述手段。

三、改造类型

符合要求的工业、仓储用地可结合自身特征和实际需求，采取以下改造类型进行自主改造。

(一) 土地用途变更

在符合控制性详细规划的前提下，优先鼓励整宗或宗地分割部分土地申请土地用途变更为商业服务等用途（商品住宅除外）；对确实无法独立分割土地的，允许按照工业与商业服务业混合用地进行申请改造。

1. 宗地分割规则。采取分割部分用地申请土地用途变更的，应先将分割方案报市自然资源局批准，获批后进行工业用地分割权属变更登记。宗地分割应满足规划、交通疏散安全、消防等要求，符合出让合同的相关约定，其中配套设施不得单独分割。具

备独立分宗条件的，可不受宗地面积大小控制。

2. 房屋分割规则。申请土地用途变更为商服用地时，可申请按整体自持不可分割销售、整体可分割销售或设定一定比例的可分割销售建筑面积。对属保留原建筑进行改造的，在设定建筑分割时，具体房屋分割方案应先经市自然资源局批准，且该建筑应具备完整的竣工验收备案手续。按工业企业不动产登记历史遗留问题处置政策进行确权登记的，不得申请房屋分割。

3. 混合用地规则。鼓励单一用地性质的混合使用，在不改变土地用途的基础上，允许工业仓储项目中符合《福建省城市规划管理技术规定》（2017年版）的办公或生活服务设施建筑兼容小型商业商服功能，土地用途不变。确实无法独立分割土地的，允许按照工业与商业混合用地进行申请改造，即在同一宗地上，部分保留原土地用途不变，部分改变土地用途，由土地使用权人利用原已建成的房屋整幢变更，或空地新建商务金融、研发、商业服务等功能建筑，形成工业与商务金融、科研、商业服务等用途（商品住宅除外）混合布置，在出具规划条件时应明确各土地用途计容建筑面积，属利用原房屋改造的，应一并明确建筑功能用途。混合用地应当整体持有，办理整体产权，不可分割销售，在不动产登记时土地按整宗地共用进行登记，对属商服建筑功能的土地用途按商服用地登记，属工业建筑功能的土地用途按工业用地登记，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。

4. 补交地价价差。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交差价。其中对采取整宗或分割部分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。

5. 提高公建比例。申请改造的宗地范围内，已被规划为市政公共基础设施用地、生态用地、城市绿地等公共设施用地的，应按规划要求在变更土地用途时一并由政府收储。收储补偿金额按原用途土地使用权市场评估价确定，直接在改变土地用途需补交的差价中给予扣除，不作另外补偿。

（二）建筑功能临时变更

在满足结构安全、消防安全、环境保护等条件的前提下，土地使用权人利用原厂房兴办科技创新、信息服务、研发设计、创意文化等新兴产业，教育、医疗卫生、文化以及保障性租赁住房等民生保障类设施的，可在5年内继续按原用途和土地权利类型使用土地，可临时变更建筑功能，不改变用地性质，不补交土地出让金。5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型市场价，以协议方式办理。

四、改造流程

（一）土地用途变更项目审批流程

1. 项目申报。土地使用权人持初步改造方案总平面布置图、

宗地内所有房屋实测报告(拟拆除重建的无需提供)、身份证明(个人身份证、企业工商营业执照等)、土地及房屋的权属证书等材料向所在镇人民政府(街道办事处)提交书面申请报告,申请报告应写明项目现状产权情况、使用情况、改造方式、预期成效等,各镇人民政府(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,以书面形式转报石狮市盘活利用低效用地试点工作领导小组办公室。

2. 项目初审。石狮市盘活利用低效用地试点工作领导小组办公室组织各镇人民政府(街道办事处)、自然资源、城管等部门进行实地踏勘,对土地使用权人提交的材料进行实质性初审,分别对规划、闲置情况、税费欠缴、不动产登记、违建处置等情况进行核对并提出意见。对需进一步处置方可达到申请条件的,由石狮市盘活利用低效用地试点工作领导小组办公室以书面形式告知土地使用权人,待符合本意见有关要求后,由石狮市盘活利用低效用地试点工作领导小组办公室发送初审意见。

3. 论证公示。土地使用权人对改造方案进一步深化,提交改造后方案总平面布置图和整体鸟瞰效果图至市自然资源局审查,由市自然资源局通过政府网站公示7个工作日,公示期满无异议后,将项目改造意向方案上报市用地联席会议研究。研究通过的,由市政府出具同意变更土地用途的书面意见,对属拆除重建的,书面意见内明确土地使用权人应先自行拆除原有建筑并注销权属证书后方可开展下一步工作。

4. 项目实施。市政府批准变更土地用途的,由市自然资源局

核定规划条件，明确改造后土地用途、土地面积及容积率、建筑密度等规划指标，委托地价评估，拟定土地用途变更供地方案（补交土地出让金方案）报市用地联席会议及地价委员会会议研究，经市政府批准后，与申请人签订原土地出让合同的补充合同。补充合同需注明“如用地单位在签订补充合同后未在约定时间缴出让金的，报经市政府同意后取消土地用途变更批准，且3年内不再受理土地用途变更申请；未按合同约定时间开竣工的，追回奖励补助资金，达到闲置土地的按规定处置直至无偿收回土地使用权。”以明确相关违约责任。签订补充合同后，申请人按程序申请办理产权变更登记。

（二）建筑功能临时变更项目审批流程

按前款“项目申报、项目初审”流程申办且符合本意见有关要求的，由市自然资源局上报市政府批准同意改造。经市政府批准后，申请人按资源、规划、建设、生态环境、人防、行业主管等部门规定，进一步办理相关审批手续。申请人需委托具有相应资质等级的设计单位对项目改造后是否符合新用途的建筑结构、消防安全的有关规范进行确认。其免于改变土地用途的5年过渡期限由所在镇人民政府（街道办事处）负责监管，所在镇人民政府（街道办事处）应在临近期满时督促项目业主主动申办土地用途变更手续，拒不配合的应及时通知城管部门进行查处。

五、鼓励措施

（一）拆除重建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情况下，可将零星土地根据上级自然资源部门明确的办理流程以市场评估价协议出让给改造项目申请人，土地用途与项目改造后用途一致，土地出让年限截止时间与主体改造项目土地一致。

(二) 对土地用途变更项目给予改造成本奖励，具体奖励金额按如下公式计算：

奖励资金计算公式： $V = (L + 2000) \times S \times K$

公式中：

V—奖励总额（元）

L—改变土地用途的土地成本的楼面单价（按改为商服用地后的计容建筑面积折算）（元/平方米）

2000—建安造价取值（元/平方米）

S—改为商服用地后的计容建筑面积(平方米)

K—调节系数

其中调节系数 K 分为重建新建类、原有建筑改变功能类两种，具体系数取值详见附件。

原有建筑改变功能类项目在完成土地用途变更并缴清差价即可申请兑现奖励金，重建新建类项目应完成土地平整并取得新建建筑物的《建设工程规划许可证》后方可申请兑现奖励金。由申请人向市自然资源局提交书面申请，经市自然资源局核实并报市政府批准后，由市财政在市政府批准之日起 15 个工作日内给予拨付。对单个改造项目涉及部分重建新建、部分利用原有整幢建筑进行功能变更的，按各改造类型计容建筑面积分别计算奖励金

额，在完成土地用途变更缴清差价及取得新建建筑物的《建设工程规划许可证》后，方可整体申请兑现奖励金。

获得改造成本奖励的项目土地因公共利益需要须由政府征迁收回时，自获得奖励金之日起（以汇款时间为准）至市政府或市直部门公布征迁补偿方案之日（以补偿方案印发时间为准）少于5年（每年按365天计）的，项目业主已获得的奖励金额应在征迁补偿款中直接给予扣除。若征迁补偿款不足以抵扣奖励金额，扣完为止，项目业主不需补交差额。

六、部门职责

（一）市自然资源局负责审核申报项目是否纳入低效用地数据库、是否存在闲置土地行为、是否符合出让合同相关约定；审核改造项目是否已纳入城市近期改造范围，改造实施方案是否符合国土空间规划、控制性详细规划等相关规划要求；核发相关规划许可文件；补签土地使用权出让合同或者签订土地使用权出让合同补充协议；明确补缴地价规则及方式，进行不动产登记。

（二）市住建局负责指导办理消防、施工许可等基建手续，负责对项目方案联审有关消防、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）市城市管理局负责对核查申请项目是否存在城乡规划管理违规行为。

（四）市市场监督管理局负责核查项目申请人工商登记情况。

(五) 泉州市石狮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) 国家税务总局石狮市税务局负责核查申请改造项目有无涉及欠缴税费情况，如有欠缴税费的，相关单位补缴后，出具相关证明材料。

七、其他事项

(一) 本意见试行 2 年，有效期至 2025 年 11 月 14 日，试行期间如上级对低效工业(仓储)用地盘活改造另有规定和要求的，以上级规定和要求为准。

(二) 本意见由市自然资源局负责解释，自印发之日起实施。

附件：土地用途变更成本奖励补助金额计算公式相关系数取值表

附件

土地用途变更成本奖励补助金额计算公式 相关系数取值表

L	K	
	原有建筑改变功能类	重建新建类
$L < 100$	0	0
$100 \leq L < 125$	2.5%	3.0%
$125 \leq L < 150$	3.0%	3.5%
$150 \leq L < 175$	3.5%	4.0%
$175 \leq L < 200$	4.0%	5.0%
$200 \leq L < 250$	4.5%	5.5%
$250 \leq L < 300$	5.5%	7.0%
$300 \leq L < 350$	6.5%	8.0%
$350 \leq L < 400$	7.5%	9.0%
$400 \leq L < 450$	8.5%	10.0%
$450 \leq L < 500$	9.0%	11.0%
$500 \leq L < 550$	10.0%	12.0%
$550 \leq L < 600$	11.0%	13.0%
$600 \leq L < 650$	11.5%	14.0%
$650 \leq L < 700$	12.5%	15.0%
$700 \leq L < 750$	13.0%	16.0%
$750 \leq L < 800$	13.5%	16.5%
$800 \leq L < 850$	14.5%	17.0%
$850 \leq L < 900$	15.0%	18.0%
$900 \leq L < 950$	15.5%	19.0%
$950 \leq L < 1000$	16.0%	19.5%
$1000 \leq L < 1050$	16.5%	20.0%
$1050 \leq L < 1100$	17.0%	21.0%
$1100 \leq L < 1150$	17.5%	21.5%
$1150 \leq L < 1200$	18.5%	22.0%

L	K	
	原有建筑改变功能类	重建新建类
$1200 \leq L < 1250$	18.8%	22.5%
$1250 \leq L < 1300$	19.2%	23.0%
$1300 \leq L < 1350$	19.5%	23.5%
$1350 \leq L < 1400$	20.0%	24.0%
$1400 \leq L < 1450$	20.5%	24.5%
$1450 \leq L < 1500$	21.0%	25.0%
$1500 \leq L < 1550$	21.5%	25.5%
$1550 \leq L < 1600$	21.8%	26.0%
$1600 \leq L < 1650$	22.2%	26.5%
$1650 \leq L < 1700$	22.5%	27.0%
$1700 \leq L < 1750$	23.0%	27.5%
$1750 \leq L < 1800$	23.3%	28.0%
$1800 \leq L < 1850$	23.7%	28.5%
$1850 \leq L < 1900$	24.0%	28.8%
$1900 \leq L < 1950$	24.4%	29.2%
$1950 \leq L < 2000$	24.7%	29.5%
$2000 \leq L$	25.0%	30.0%

注：调节系数 K 随 L 值取值区间而变化