

# 晋江市人民政府办公室文件

晋政办规〔2024〕4号

## 晋江市人民政府办公室 关于印发晋江市工业（仓储）用地 改变为商业服务业用地实施办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市有关单位：

《晋江市工业（仓储）用地改变为商业服务业用地实施办法》已经市政府第47次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

晋江市人民政府办公室

2024年3月22日

（此件主动公开）

# 晋江市工业（仓储）用地改变为商业 服务业用地实施办法

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）文件精神，结合我市实际，制定本实施办法。

## 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）。

## 二、申请条件

申请改变土地用途应同时符合以下条件：

- （一）未列入征地拆迁范围；
- （二）变更后用途符合详细规划（控制性详细规划或村庄规划）；
- （三）已取得不动产权证书；
- （四）无查封、无抵押（经抵押权人书面同意的除外）等限制权利情形；
- （五）若涉及保留建筑物的，建筑物改变使用功能后，应符合建筑结构安全、城市景观设计、消防等相关技术要求；
- （六）若涉及闲置土地的，应不属于企业自身原因造成的

方可提出申请。

### 三、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）用地改变为商业服务业用地项目实施方案（以下简称“项目实施方案”，格式详见附件）。主要内容包括：改造地块概述、改造方式、拟改造地块的详细规划、资金来源与筹措办法、进度安排与保障措施、预期成效等，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、拟改造项目现状测绘图、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）、拟改造项目规划总平面图。涉及电镀、化工、制革、造纸、印染等行业的，应按照《企业拆除活动污染防治技术规定（试行）》（环保部公告 2017 年第 78 号）的相关规定制定拆除活动污染防治方案。

(二) 申请。申请人持不动产权证书、项目实施方案等材料，向宗地所在镇人民政府（街道办事处）、经济开发区管委会提出改变土地用途申请。

对纳入全市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〕295 号）严格落实土壤污染状况调查评估工作。

(三) 审核。宗地所在镇人民政府（街道办事处）、经济开发区管委会对宗地是否列入征地拆迁范围、是否取得不动产权证、是否符合详细规划、是否属于企业自身原因造成的闲置土

地、保留建筑是否存在违法建设情形等条件进行审核，符合要求的出具书面意见向市政府请示。

对保留建筑物的，申请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。市政府批转市自然资源局对改变土地用途是否符合规划、市人防办对保留建筑物是否取得人防审批手续、泉州市晋江生态环境局对宗地是否符合环保要求等审核提出意见后，符合条件的，由市自然资源局汇总上报市政府常务会议研究。

（五）核定规划条件。市政府常务会研究同意后，市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。市自然资源局委托有资质的评估公司按正常市场价格进行评估，报市地价评估小组成员会议研究确定应补缴的土地价款后，上报市政府批复。

（七）公示。市政府批复后，在福建省土地使用权出让管理系统录入地块信息，并在福建省土地市场动态监测与监管系统以及晋江市人民政府门户网站同步进行公示，公示期不少于 5

日。

(八) 签订合同。公示期满无异议的，市自然资源局与土地使用权人签订土地出让合同的合同补充条款或重新签订土地出让合同，土地使用权人在市政府批复文件下达之日起 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市自然资源局申请办理工程规划许可证；向市住建局申请办理施工许可证、消防审批手续；向市人防办申请办理人防审批手续。项目建设完成后，由建设单位向市住建局、自然资源局、人防办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，土地使用权人补缴土地出让金、相关税费后，按新用途委托有资质的设计单位编制建筑设计方案，持土地出让合同等材料向市自然资源局申请办理工程规划许可证；涉及违法建设的应由属地镇街、经济开发区依法依规先行处置完毕；向市住建局申请办理施工许可证、消防审批手续；向市人防办申请办理人防审批手续。项目改造建设完成后，由建设单位向市住建局、自然资源局、人防办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。

#### **四、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）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。

#### **五、监管要求**

土地使用权人在签订土地出让合同的合同补充条款或重新签订土地出让合同时，应当根据晋江市建设用地全流程监管实施方案的要求，与宗地所在镇（街道）、经济开发区签订项目投资监管协议，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。

#### **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；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；签订土地出让合同的合同补充条款或重新签订土地出让合同；明确补缴地价标准及时限，进行不动产权登记。

（二）市住房和城乡建设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部分进行审查；负责对办理施工许可的建筑工程进行质量安全监督。

（三）市城市管理局负责指导镇街依法依规办理违法建设案件。

（四）市人民防空办公室负责审核保留建筑物是否取得人防审批手续。

（五）泉州市晋江生态环境局会同晋江市自然资源局按权限组织或参与建设用地的土壤污染状况调查报告专家评审，指导建设单位做好环境影响评价工作。

## 七、其他事项

（一）若属国有划拨的工业（仓储）用地，应先行办理划拨补办出让手续，方可提出申请。

（二）本办法由晋江市自然资源局承担具体解释工作。

（三）本办法自 2024 年 4 月 22 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）用地改变为商业服务业用地项目实施  
方案

附件

## 工业（仓储）用地改变为商业服务业 用地项目实施方案

### 一、改造地块概述

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\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>。
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\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>，现状容积率\_\_\_\_\_，建筑密度\_\_\_\_\_。
7. 投入产出：土地系\_\_\_\_\_所得，目前\_\_\_\_\_投产。
8. 规划情况：改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划。

### 二、拟改造地块的详细规划

根据《\_\_\_\_\_控制性详细规划》，项目总用地面积为\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>，规划用地质为\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_ < 容积率 < \_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_ % < 建筑密度 < \_\_\_\_\_ %，绿地率 ≥ \_\_\_\_\_ %，建筑高度 < \_\_\_\_\_ 米。

项目拟分\_\_\_\_\_期实施改造。

1. 第一期规划。\_\_\_\_\_。



2. 第二期规划。\_\_\_\_\_。

.....

### 三、补偿安置办法

项目不动产所有权均归\_\_\_\_\_所有，由我司自行改造，不需要补偿安置。

### 四、资金来源与筹措办法

本项目改造资金约需\_\_\_\_\_万元，资金构成包含：

1. 土地成本约\_\_\_\_\_万元；
2. 补缴土地差价约\_\_\_\_\_万元；
3. 纳税成本约\_\_\_\_\_万元；
4. 改造成本约\_\_\_\_\_万元；

项目所有资金均由\_\_\_\_\_出资改造，\_\_\_\_\_筹措。

### 五、进度安排与保障措施

1. 第一期规划改造开竣工时间：

自签订土地出让合同之日起\_\_\_\_\_个月内完成改造项目规划建设手续办理并开工；

自改造项目开工之日起\_\_\_\_\_个月内完成竣工验收；

自改造项目竣工验收之日起进行招商，\_\_\_\_\_个月内正式投入使用。

2. 第二期规划改造开竣工时间：

于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日启动对本项改造规划建设手续办理，预计\_\_\_\_\_个月内完成手续办理并开工。

自改造项目开工之日起\_\_\_\_\_个月内完成竣工验收；

自改造项目竣工验收之日起进行招商，\_\_\_\_\_个月内正式投

入使用。

3. 税收贡献:

项目第一期改造完成后预计可产生约\_\_\_\_万元/年税收; 第二期改造完成后预计可产生约\_\_\_\_万元/年税收。

**六、历史遗留问题**

.....

**七、图件**

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

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

3. 在控规图上标示改造地块的四至范围。

4. 拟改造项目现状测绘图(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. 拟改造项目规划总平面图。

实施主体:

时间:

---

市有关单位：发展和改革局、科学技术局、工业和信息化局、公安局、财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、农业农村局、水利局、商务局、市场监督管理局、城市管理局、泉州市晋江生态环境局、税务局、银保监管组、消防救援大队、不动产登记中心。

抄送：市委办、人大办、政协办。

---

晋江市人民政府办公室

2024年3月22日印发

---