

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）、《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）和《自然资源部关于扩大深化低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2025〕83号）等文件精神，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划用途（商品住宅除外）申请变更土地用途，实施低效用地再开发（不可分割销售）。

（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。申请项目位于详细规划覆盖区域内的，应符合详细规划强制性内容要求；申请项目位于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，应先编制详细规划方案后再申请变更土地用途。

（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，已取得相应地块的不动产权证或者国有土地使用权证；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)。

2.对涉及闲置土地的，应不属于土地使用权人自身原因造成的方可提出申请。

3.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）法律法规规定不得变更的其他情形。

二、办理流程

（一）申请。土地使用权人持申请报告、土地房屋权属材料和项目实施方案，向属地镇人民政府（山腰街道办事处）提出变更申请。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变更土地用途时，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。

（二）审查。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，以书面形式转报区盘活利用低效用地试点工作领导小组办公室（以下简称“区试点办”）。区试点办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，由相关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。符合申请条件的，由区试点办报区政府同意后提交区用地联席会研究。

（三）核定规划条件。区用地联席会研究通过后，区自然资源局依据详细规划重新核定用地规划条件，涉及详规调整的，依法按程序开展详规调整论证。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。

（四）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。由区自然资源局根据新土地用途和规划条件，委托有资质的评估公司对变更后土地用途进行土地价格评估，报区地价委员会议研究确定应补缴的土地价款及补缴规则后，上报区政府审批。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剩余年限的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。

（五）公示。区政府审批后，区自然资源局在泉港区人民政府门户网站或土地出让相关系统对地块情况和补缴土地价款等事项进行公示。

（六）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，土地使用权人按合同约定付清应补缴的土地价款。土地使用权人应在地价委员会研究通过出让事宜后 6 个月内签订土地出让合同补充条款或重新签订土地出让合同，逾期自动失效，不再受理所在宗地变更申请。

（七）办理手续。土地使用权人付清应补缴的土地价款和相关税费后，按下列情形分别办理：

1.属保留原有建筑物不改变建筑功能和主体结构、不增加建筑面积的，由土地使用权人委托有资质的第三方鉴定机构进行建筑可靠性鉴定，出具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；向区国动办申请审核保留建筑物是否取得人防审批手续。提交上述材料后申请办理不动产权证。

2.属空地新建或拆除重建的，可以先行办理新用途土地不动产权证。由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、消防审验等手续，并补缴城市基础设施配套费；向区国动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，申请办理不动产权证。

3.属保留建筑物改造的，由土地使用权人提交有资质单位出具的房屋结构可靠性鉴定报告，按新用途委托有资质的设计单位编制建筑设计方案，向区自然资源局申请办理建设工程规划许可证，向区住建局申请办理施工许可证、消防审验等手续，并补缴城市基础设施配套费；向区国动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、国动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。

属未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由区城管和执法局依法依规进行处置；属未办理施工许可证、人防、消防或竣工验收等事项的，由区住建局、国动办依法依规进行处置。具体参照《泉港区集中处置工业企业不动产登记历史遗留问题方案》（泉港自然规〔2025〕1

号)的规定进行处置,违法建设行为须处置到位后方可办理建筑部分不动产登记。

三、鼓励措施

(一) 缴款期限。土地使用权人应在合同签订之日起 1 个月内缴交不少于应补缴土地价款的 50%，应补缴的土地价款不超过 500 万元的，应在合同签订之日起 2 个月内一次性缴清剩余款项；超过 500 万元的，经业主申请并报区地价委员会研究同意的可延长第二期应补缴土地价款的缴交期限，但整体缴交期限最长不超过一年，待款项全部缴清后方可申请办理不动产权证。

(二) 限时奖励。土地使用权人在 2026 年 6 月 30 日之前提出盘活利用申请并提交项目实施方案，经区试点办上报区政府研究同意的，按照应补缴地价的 70%核定应补缴的土地价款。鼓励土地使用权人按照项目改造规划设计要求，推进项目立面改造、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，同步自行与宗地所在镇人民政府（街道办事处）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施工许可、消防审验、档案验收等手续；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）区城管和执法局按照区自然资源局函告文件对已取得合法用地手续但未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的行为进行查处。

（四）区国动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）泉港生态环境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，督促土地使用权人根据土壤污染状况调查结果实施分类管控，指导土地使用权人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，要协助相关部门依法予以查处。

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 2026 年 2 月 26 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。《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》（泉港政办规〔2024〕6 号）同步废止。

附件：1.工业（仓储）用地盘活利用实施方案（参考格式）
2.泉港区低效工业（仓储）用地盘活利用审核表

附件 1

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 m^2 。

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^2 ，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《 详细规划》，项目总用地面积为 m^2 ，规划用地性质为 ， $\text{容积率} <$ ， $\text{\%} < \text{建筑密度} < \text{\%}$ ，绿地率 $\geq \text{\%}$ ，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： 。其中，应补缴的土地价款申请分两期缴
纳，首期在合同签订后 1 个月内缴交 50%，第二期在合同签订
后

个月内缴交 50%（应补缴的土地价款超过 500 万元的）。

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 日启动对本项目规划建设手续办理，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.在详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：

附件 2

泉港区低效工业（仓储）用地盘活利用审核表

审核单位：

土地权利人
(盖章)：

原地块基本情况	土地权利人		土地使用权证或不动产权证号	
	坐落			
	用地总面积(m²)		合同约定土地用途	
	规控指标	规控文号：_____；建筑容积率：_____；建筑密度：_____； 绿地率：_____；其他：_____		
	现有建筑情况	已建__栋，面积_____平方米	建设审批手续	总平批复() 规划许可() 施工许可() 竣工验收() 其他_____
	相关审核文件	消防：_____；人防：_____；房屋安全鉴定：_____； 其他：_____		
申请盘活利用情况	申请变更土地用途	于__年__月__日申请土地用途变更为_____用地。	所属行业主管部门	
	拟保留建筑物	拟保留__栋，面积_____平方米； 拟拆除__栋，面积_____平方米； 拟新建__栋，面积_____平方米。	拟投产期限	
其他情况说明				
法定代表人及联系电话			经办人及联系电话	
(以上部分由用地单位填写)				
审核单位意见	按照《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》(泉港政办规〔2026〕1号)文件及部门工作职责，经核查，我单位同意业主申请盘活利用。			
	审核人：		单位（盖章）	年 月 日

备注	1.附项目业主申请盘活利用实施方案； 2.需提供其他相关材料的，请审核单位联系业主另行提供； 3.涉及需整改的，请审核单位联系业主办理。
-----------	--

区试点办联系人：小 林 0595-68110068 邮箱：qgdxb@163.com

