

厦门市自然资源和规划局文件

厦资源规划规〔2023〕5号

厦门市自然资源和规划局关于印发 厦门市工业及仓储用地改造管理办法的通知

各有关单位：

为规范工业及仓储用地改造，提高土地利用效率、优化产业结构、促进城市更新和高质量发展，根据《厦门经济特区促进土地节约集约利用若干规定》等规定，经市政府研究同意，我局制定并印发《厦门市工业及仓储用地改造管理办法》，请遵照执行。

厦门市自然资源和规划局

2023年12月15日

（此件主动公开）

厦门市工业及仓储用地改造管理办法

第一条 为规范工业及仓储用地改造，提高土地利用效率、优化产业结构、促进城市更新和高质量发展，根据《厦门经济特区促进土地节约集约利用若干规定》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市工业用地控制线范围以外的国有建设用地中的工业及仓储用地，包括工业用地、仓储用地及前述功能的混合用地的土地使用权人，按规定申请对原用地及宗地内建筑物、构筑物及其附属设施进行改造。

工业用地控制线范围以外的存量工业厂房临时改建为保障性租赁住房的，按本市存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房的相关规定执行；工业用地控制线范围以外的存量工业用地保持原批准的工业用途不变、增资扩产提容增效的，按有关规定报市政府研究。

第三条 工业及仓储用地改造方式包括土地用途变更和建筑功能临时变更两种。

土地用途变更是指经批准变更土地用途，并按照新的土地用途和规划条件进行使用的行为，原批准的土地使用年限不变。

建筑功能临时变更是指在保持原土地用途、土地使用年限不变的前提下，利用存量工业及仓储房产发展本办法规定的产业、行业的行为。

第四条 工业及仓储用地不得改造为商品住宅项目，可按市政府明确的规划用途，以本办法第三条规定的方式进行改造，鼓励改造为教育、医疗、养老托幼、体育 4 类补民生短板项目；位于市级（含）以上政府批准设立的软件研发、文创专业园区的，可以分别改造为软件研发、文创类项目；经认定为低效用地的，可按国土空间规划的用途进行再开发，改造为商业、办公、酒店等经营性项目，低效用地相关政策另有规定的，可按相关规定执行。

第五条 下列用地原则上不得由土地使用权人申请改造：

（一）已纳入政府收储计划或已明确以收储方式整体改造区域内的用地；

（二）轨道交通站点（含规划站点）综合开发范围内的用地；

（三）相关专项规划明确需保留原用途使用的用地；

（四）位于生态控制线范围内等相关规划明确不宜建设的用地；

（五）其他依法不予批准的情形。

第六条 工业及仓储用地改造应符合下列条件：

（一）申请人与土地使用权人一致；

（二）已取得土地房屋权证（申请土地用途变更的项目，在已对违法违规问题处置到位的前提下，无需取得土地房屋权证）；

（三）原用地不存在违法违规使用土地、改变建筑功能，

违反土地出让合同（或用地批文、划拨决定书）、监管协议约定行为或已依法处理（经原市文产办、原市规划局、属地政府、消防等部门联合审批的文创项目，在符合原批准内容、满足建筑结构和消防安全要求的前提下，符合本项规定）；

（四）不涉及应依法征收或收回国有建设用地使用权；

（五）申请人承诺项目改造后满足建筑结构和消防安全要求；

（六）申请土地用途变更的，申请改造之日剩余土地使用年期不少于 8 年；

（七）申请土地用途变更的，变更内容符合详细规划原则；

（八）已征得利害关系人同意或公示公告无异议；

（九）原则上应按宗地申请；但申请建筑功能临时变更的项目，在符合建筑、消防、环保、安全等有关规定的前提下，可以按子地块、幢为基本单元申请；

（十）涉及土地用途变更为公共管理与公共服务用地、保障性住房的，变更前应依法进行土壤污染状况调查，确保符合土壤环境质量要求；

（十一）经认定为低效用地，按相关政策进行再开发改造的，可不受本条第二、九项限制。

第七条 申请改造为软件研发、文创类及其他经营性用途的项目，由属地区政府（管委会，以下统称“区政府”）会同行业主管部门进行产业审查认定，严格执行产业准入、园区（或片区）管理等相关要求。

第八条 经行业主管部门审查认定，下列类型属于教育、医疗、养老托幼、体育 4 类补民生短板项目：

（一）教育类：公办义务教育学校和幼儿园；岛内优质民办幼儿园、普惠性民办幼儿园；岛外非义务教育的优质民办学校（含幼儿园、高中学校、中等职业学校、高等学校）。

（二）医疗类：精神卫生类项目、中医医院项目；康复类医院、护理院、老年病医院、慢性病等二级专科医院项目；基层医疗卫生机构项目；医疗急救体系项目（包括急救分中心、急救站点、洗消中心）、市血站分中心、传染病专科医院等公共卫生机构类项目。

（三）养老托幼类：普惠型养老托幼机构及老年人照料中心、幸福院、居家养老服务站等嵌入式养老服务设施。

（四）体育类：全民健身中心、多功能运动场馆、体育公园、健身步道、健身广场、健身房、游泳馆、各类球场以及其他室内外全民健身设施项目。

第九条 涉及征求利害关系人意见的，对于宗地内产权人，应由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；对于确定的其他直接利害关系人如抵押权人，应采取书面方式征求意见；对于不确定的潜在利害关系人，可以采取公告公示的方式征求意见。

第十条 土地用途变更的项目，允许部分或全部拆除重建，

并按控制性详细规划重新核定规划条件，但根据相关规定需作为历史遗存保留的除外。

涉及拆除重建的，在申请改造的宗地范围内，对已被规划为基础设施用地、生态用地、城市绿地、邻避设施用地等的，应按规划要求提供给政府使用或配建政府需要的公建。

拆除重建改造项目周边国有未出让的边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地，总面积不超过项目拆除范围用地面积的 10%且不超过 3000 平方米的部分，因规划统筹确需一并改造利用的，可以作为零星用地以协议出让方式供应给改造项目申请人，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改造项目一致。零星用地的协议出让按本办法第十三条，与改造项目一并报市政府批准。

第十一条 建筑功能临时变更的项目和不涉及拆除重建的土地用途变更的项目，在不改变原建筑结构的前提下，允许对原建筑进行局部改造，但原则上不改变原建筑高度、不增加项目用地面积。在建筑结构、消防安全、日照和建筑间距满足相关规范要求的前提下，经相关职能部门审核同意，可增设必要的电梯、消防通道、消防楼梯、通道性连廊、建筑出入口雨棚等配套设施，不得增加行政办公及生活服务设施。增设的各类配套设施的总建筑面积原则上不超过原产权计容建筑面积的 12%（多次审批的应累计计算），确需超过 12%的，需报市政府研究同意。

第十二条 申请土地用途变更的，应报市政府批准。

申请建筑功能临时变更的，原则上由项目属地区政府批准，但下列项目需报市政府同意：

（一）增设的各类配套设施的总建筑面积超过原计容建筑面积 12% 的项目；

（二）改造为教育、医疗、养老托幼、体育 4 类补民生短板以外的项目；

（三）改造为含有居住功能的养老托幼类、医疗类项目（“含有居住功能”指分隔单元计容建筑面积小于等于 300 平方米，独立设置卫生间等设施）。

第十三条 土地用途变更项目按下列程序办理：

（一）申请人持申请报告（包含拟变更用途的房屋位置、面积、层数、变更理由等）、变更方案、企业商事登记信息、利害关系人意见、行业主管部门意见等材料，向项目属地资源规划部门申请。资源规划部门初步审查后，通过“多规合一业务协同平台”征询项目属地区政府及相关部门意见，其中涉及轨道交通安全保护区的项目应征求轨道交通主管部门意见。各有关单位应依职责，参照新出让项目，对变更的必要性、可行性及相关要求等提出意见，对原土地出让合同和监管协议履约情况进行审核认定。根据新用途产业类型和原监管协议约定（若有），区政府与申请人拟定新用途监管协议条款，包括投资强度、税收、土地产出率、开竣工时间、股权转让、违约责任等相关事项，明确区政府的监管责任和申请人的违约责任，并于项目上报市政府研究之前函告资源规划部门。

(二) 相关部门审查同意后，资源规划部门会同区政府组织专家对重新核定规划条件等进行论证。经专家论证通过的，由资源规划部门对外公示 10 日。涉及详细规划调整的，资源规划部门应同步开展调规论证。公示期满无异议或异议不成立的，资源规划部门将相关材料（包含重新核定规划条件、监管协议条款、详细规划调整方案等）报市政府研究。

(三) 经市政府研究同意后，区政府与申请人签订监管协议。

(四) 资源规划部门核定规划条件，拟定土地用途变更供地方案报市政府批准后，与申请人签订土地出让合同（含补充合同）并按规定结缴地价；同时将规划条件变更情况予以公示，并通报同级监察部门。原以划拨方式取得的用地，变更后用途不符合《划拨用地目录》的，以及原以限制性出让方式取得用地的，应在土地用途变更供地方案中包含划拨用地、限制性出让用地补办出让方案，一并报市政府批准。涉及详细规划调整的，完成调规工作后，方可办理土地用途变更。

第十四条 建筑功能临时变更按下列程序办理：

(一) 申请人持申请报告（包含拟变更用途的房屋位置、面积、层数、变更理由等）、变更方案、企业商事登记信息、利害关系人意见、行业主管部门意见等材料，向项目属地资源规划部门申请。资源规划部门初步审查后，通过“多规合一业务协同平台”征询区政府及相关部门意见，其中涉及轨道交通安全保护区的项目应征求轨道交通主管部门意见。

（二）相关部门审查同意后，由资源规划部门将相关材料按本办法第十二条的规定报区政府或市政府研究。符合改造要求的，区政府或市政府出具同意改造的书面意见。

（三）资源规划部门出具审查意见，明确可变更的建筑功能、建筑面积、增设的配套设施等规划指标，并与申请人签订建筑功能临时变更合同，按规定计收建筑功能临时变更土地年租金。

第十五条 经批准改造后，申请人应按资源规划、建设、生态环境、人防及行业主管部门等的规定，进一步办理相关审批手续。申请人应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（功能）的建筑结构、消防安全的有关规范进行确认。申请土地用途变更的项目，属于拆除重建的，其建筑退线、绿地率、建筑密度、停车设施等应按新用途的相关规范执行；不属于拆除重建的，可以按原用途的相关规范或项目现状执行。涉及建筑新建、改建、扩建的，须按规定进行竣工验收后方可投入使用。

第十六条 土地用途变更的项目，须按变更后用途土地使用权剩余年期的市场评估价补交土地出让金，原用途土地使用权价格可按规定抵扣，出让金计收时点为资源规划部门依法受理土地用途变更结缴地价申请的时点。其中招拍挂出让（完全出让）项目按原用途剩余年期市场评估价抵扣，协议出让（限制性出让）、划拨项目按原用途剩余年期土地使用权价格和市政府批准土地用途变更时点的旧用途基准地价修正值两者就

低进行抵扣。若变更后用途土地使用权剩余年期的市场评估价小于等于可抵扣的原用途土地使用权价格，则出让人与土地使用权人互不结算土地出让金。原土地出让合同（或划拨决定书）对土地用途变更及地价结缴有明确约定的，按约定执行。

第十七条 建筑功能临时变更的项目，按本办法规定变更为教育、医疗、养老托幼、体育 4 类补民生短板项目、软件研发项目、文创类项目的，无需缴交土地年租金；变更为其其他经营性用途的，招拍挂出让（完全出让）项目按新旧建筑功能对应土地用途的基准地价修正值差额的 1.2 倍，协议出让（限制性出让）、划拨项目按新建筑功能对应土地用途的基准地价修正值与旧建筑功能对应土地用途的土地使用权价格差额的 1.2 倍，一次性缴交土地年租金，若新建筑功能对应的基准地价修正值小于等于旧建筑功能对应的基准地价修正值或土地使用权价格，则互不结算。原土地出让合同（或划拨决定书）对建筑功能临时变更地价结缴有明确约定的，按约定执行。

第十八条 改造项目签订的土地出让合同（含补充合同）或建筑功能临时变更合同中应明确下列内容：

（一）土地使用权人未经批准不得擅自改变土地用途或建筑功能，土地使用权人擅自改变的，土地出让人有权解除土地出让合同或建筑功能临时变更合同，并依法处置土地使用权及宗地内建（构）筑物及附属设施。

（二）属于土地用途变更的，新用途土地使用年期按原用地剩余年期确定。改造后的建设用地使用权须办理整体产权、

整体持有、整体抵押、整体转让。

（三）属于建筑功能临时变更的，建筑功能临时变更有效期不超过5年，且不得超过批准的土地使用年期；不改变原用地性质、土地使用年限和原土地房屋权属关系，不办理建筑功能变更登记，不得转让；经批准增设的电梯、消防通道、消防楼梯、通道性连廊、建筑出入口雨棚等配套设施，不办理产权登记；因城市建设需要征收或收储的，仍按原土地房屋权证载明的土地用途、建筑面积和建筑功能依法给予补偿。

（四）土地使用权期满后由政府依法无偿收回，宗地内建（构）筑物及附属设施按相关规定处置。

第十九条 建筑功能临时变更期限届满后，确有功能变更需求，土地使用剩余年期超过8年的，原则上应在届满前3个月内申请剩余年期的土地用途变更；改造为除商业、办公、酒店项目之外的其他项目，符合相关产业政策要求、确需继续申请建筑功能临时变更的，按规定报市政府研究。剩余土地使用年期不足8年的，可在届满前3个月内申请继续办理建筑功能临时变更。原已按规定办理建筑功能临时变更的项目，原批准的期限届满后，参照本款规定办理。

变更期限届满后不再变更功能使用的，原则上土地使用权人应在6个月内拆除建筑功能临时变更期间建设的建（构）筑物，将项目恢复至原规划条件，按原规划条件继续使用项目宗地及附属建（构）筑物。确属无法恢复的，土地使用权人应按照规定办理建筑功能临时变更续期或土地用途变更手续；

未按规定办理相关手续的，资源规划部门应依法处置或移交城市管理行政执法部门依法查处。

在建筑功能临时变更期限届满前 6 个月内，资源规划部门应将前述两款意见函告土地使用权人。

第二十条 建筑功能临时变更的项目，在批准的变更期限内，土地使用权人可以申请终止变更，与资源规划部门解除建筑功能临时变更合同，并在合同解除之日起 3 个月内拆除建筑功能临时变更期间建设的建（构）筑物，将项目恢复至原规划条件，按原规划条件继续使用项目宗地及附属建（构）筑物。土地年租金结算至建筑功能临时变更合同解除时间，多缴纳的部分退还给土地使用权人，不计利息。

第二十一条 属地区政府及相关行业主管部门、职能部门，应依职责加强对改造项目的全链条监管，严格按土地出让合同（含补充合同）、建筑功能临时变更合同、监管协议等实施监管，对发现的违法违规违约行为依法进行处置。

属地区政府按规定与土地使用权人签订监管协议（含补充协议），明确产业类型、投资强度、税收、土地产出率、开竣工时间、股权转让等相关要求及违约责任；负责建立针对项目监管协议的监管机制并实施监督管理，保证监管协议（含补充协议）中的监管事项可操作、可考核；负责组织实施网格化巡查工作，牵头组织各部门开展联合巡查、对发现的违法违规行为依法处置。

相关行业主管部门依职责对改造后的项目进行行业监管；

配合参与区政府组织的联合检查、违法违规行为处置工作。

资源规划部门按规定与土地使用权人签订土地出让合同（含补充合同）或建筑功能临时变更合同，并通过相关管理平台将合同信息推送给属地区政府和相关部门；负责开展建设工程规划条件核实与土地核验工作；建筑功能临时变更届满前，函告土地使用权人届满处理意见，对届满后既未申请土地用途变更或建筑功能临时变更，又未按规定恢复为原土地用途和规划条件的，依法处置或依职责移交城市管理行政执法部门依法查处。

建设部门依职责对建设项目施工过程监督检查、施工许可、竣工验收备案审核，对设计、图审、施工和监理的单位进行管理。

城市管理行政执法部门依职责对区政府及相关部门移交的违法违规建设项目进行查处；对建设项目存在的违反城乡规划管理法律法规行为依法实施行政处罚。

市场监管部门依法对建设项目发布的广告内容进行监管。

住房部门对涉嫌违规出租、中介行为依法进行查处。

第二十二条 工业及仓储用地权利人也可将土地交由政府收储，另行以招标、拍卖、挂牌方式出让，宗地内建筑物、构筑物及其附属设施确有保留价值的，可连同土地使用权一并出让，交由新土地使用权人处置。

第二十三条 原土地使用权人除了自主改造之外，还可通过联营、入股、转让等多种方式对其使用的土地进行改造；相

邻多宗地块涉及多个土地使用权人的，可以通过协商收购、合作入股等方式申请集中改造，参照本办法的规定办理相关手续。其中，原用地的土地出让合同（含补充合同）中含有土地使用权人股权变更限制条款的，须按程序报市政府研究。

第二十四条 位于中国（福建）自由贸易试验区厦门片区内的工业及仓储用地改造项目，可由片区管委会根据产业发展需要上报市政府同意后实施。

第二十五条 本办法自 2024 年 1 月 15 日起施行，有效期 5 年。