

厦门市自然资源和规划局文件

厦资源规划规〔2025〕5号

厦门市自然资源和规划局关于 印发厦门市混合产业用地管理办法的通知

各有关单位：

《厦门市混合产业用地管理办法》已经市政府常务会研究同意，现予以印发，请遵照执行。

厦门市自然资源和规划局

2025年9月2日

（此件主动公开）

厦门市混合产业用地管理办法

第一条 为进一步提高土地要素配置和综合利用效率，完善区域功能和配套设施，推动产业结构调整 and 转型升级，根据国家、省、市有关规定，结合本市实际，制定本管理办法。

第二条 本办法所称混合产业用地，指在符合国土空间规划等相关要求的前提下，按规定制定宗地用途清单（不少于两种类型土地用途），允许在用途清单范围内进行多种用途混合利用和灵活转换的土地，包含宗地内全部或部分建筑面积的混合。

第三条 混合产业用地供应应遵循以下原则：

（一）强化规划战略引领，构建开发保护新格局。充分发挥规划的前瞻性、战略性引领作用，构建国土空间开发保护新格局，积极推动土地用途的灵活调整与混合利用，实现土地利用效益的最大化，为经济社会的高质量发展提供坚实的空间支撑。

（二）坚持改革创新促发展，释放土地要素潜能。以问题为导向，深化改革创新，推动土地要素畅通流动、高效配置，在国土空间规划管控的弹性范围内，支持土地使用权人自主灵活地确定适宜的土地使用功能，推动形成统一开放、竞争有序的建设用地市场。

（三）秉持绿色发展理念，促进产城融合发展。科学合理地确定混合产业用地的规模 and 开发强度，推动产业发展与城市功能的深度融合，实现城市空间科学紧凑、城市功能有机协同，提升

城市活力和竞争力，打造宜居宜业的现代化城市，实现以产兴城、以城促产、产城融合的高质量发展目标。

第四条 本市行政区域内新供产业用地的混合利用适用本办法。

第五条 混合产业用地实行土地用途清单制管理。混合产业用地供应前，由资源规划部门根据片区规划，结合项目用地具体情况，在满足国土空间规划、安全生产、建筑结构、消防安全、环境保护和公益性设施布局等相关管控要求的前提下，明确地块允许混合利用的用途清单、主导功能及比例区间。

用途清单应符合规划功能兼容的相关规定，土地用途不少于两种类型，可在零售商业、批发市场、商务金融、旅馆、娱乐、餐饮、其他商业服务业用地，保障性租赁住房用地，科研、文化、教育、医疗卫生、社会福利、体育用地，工业用地中组合选择。

经市政府研究同意的其他土地用途组合可参照执行。

第六条 混合产业用地须以招标、拍卖、挂牌方式出让，最高土地使用年限为 40 年。出让起始价（底价）按价值最高的土地用途组合市场评估价的 70%，且不低于价值最高的土地用途组合基准地价修正值的 70% 确定。土地出让公告、合同等相关材料中，应明确地块规划条件、用途与功能转换、地价调整等内容。符合协议出让国有土地使用权规定的产业用地，可按规定协议出让。

混合产业用地不得违规设置竞买限制条件，可依据产业用地政策规定设置相关经济贡献等监管指标。

第七条 混合产业用地项目建设和运营过程中，在不突破项目总（计容）建筑面积的前提下，允许在土地出让合同约定的用途清单及构成比例范围内进行调整，土地使用权人应当持调整方案（调整用途、调整比例、建筑指标、总平面方案等）向项目所在地资源规划部门备案，无需补缴地价。

第八条 混合产业用地土地用途转换应按照一般项目申办基建审批手续，并符合相应行业的建设标准。对按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程，应重新办理建设工程消防设计审查验收或备案。涉及公众聚集场所的，应重新提交消防救援机构审批，按规定进行公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查方可投入使用、营业。涉及其他用途变更为保障性租赁住房、科研、文化、教育、医疗卫生、社会福利、体育等住宅、公共管理和公共服务用地的情形，应依法开展土壤污染状况调查。

第九条 混合产业用地部分应办理整体产权，整体持有、整体转让。土地出让合同约定的用途清单和比例构成，以及不动产权利处分的限制性条款等内容应在产权证书附记栏中予以注记。土地出让合同约定部分建筑应移交相关部门的，该部分建筑可分证办理。

第十条 各区政府（管委会）、行业主管部门根据经济和社会发展的需要向资源规划部门提出混合产业用地供地需求，资源规划部门按照国土空间规划等相关要求，核定用地规划条件，明确

可混合用途清单、主导功能及比例构成等指标，编制出让方案上报市政府批准后，按程序组织出让。

第十一条 各区政府（管委会）负责统筹协调辖区混合产业用地招商和监管工作；资源规划部门负责核定规划条件、编制出让方案、组织土地出让及后续规划功能调整的合规性审查工作；住建、市场监管、行业监管等部门依职责开展混合产业用地项目建设、开发运营等过程中的相关工作。

第十二条 混合产业用地的建设和运营实行全链条监督管理，严禁违法改变土地用途和建筑功能、违规销售，属地区政府或市政府明确的监管单位应按产业用地政策规定与土地使用权人签订监管协议，各相关单位应依法查处混合产业用地违法违规问题。

第十三条 本办法自 2025 年 10 月 8 日起施行，有效期 5 年。

厦门市自然资源和规划局办公室

2025 年 9 月 2 日印发