

# 漳州市低效用地再开发 试点工作领导小组办公室

[2024] 3 号

## 漳州市低效用地再开发试点工作领导小组办公室 关于印发《漳州市推进“工改工”促进产业 高质量发展的实施意见》的通知

各县（区）人民政府，漳州开发区、常山开发区、古雷开发区、漳州台商投资区、漳州高新区管委会，市直有关单位：

经市低效用地再开发专班会议研究同意，现将《漳州市推进“工改工”促进产业高质量发展的实施意见》印发给你们，请认真贯彻落实。

漳州市低效用地再开发试点工作领导小组办公室  
(漳州市自然资源局代章)

2024年12月18日

(此件主动公开)

# 漳州市推进“工改工” 促进产业高质量发展的实施意见

为深化“亩均论英雄”的发展理念，推动产业转型升级和提质增效，提高土地利用效率，根据《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）、《漳州市人民政府关于印发漳州市开展低效用地再开发试点工作实施方案的通知》（漳政综〔2023〕50号）等政策文件，结合漳州市实际，制定本实施意见。

## 一、适用范围

本实施意见适用于已纳入漳州市低效用地数据库且不涉及完善用地手续的低效工业用地，经批准允许土地使用权人利用自有单宗或多宗相邻地块进行“工改工”改造。

“工改工”是指依据国土空间规划保留现状工业用地，在符合产业规划的前提下，进行提质升级改造。

## 二、适用条件

土地使用权人申请“工改工”改造必须同时具备下列条件：

- （一）符合国土空间规划；
- （二）申请时点土地剩余使用年限不少于8年；
- （三）项目改造后的产出效率、产值能耗、税收等应达到预定指标，指标由属地政府（管委会）因地制宜制定；
- （四）改造地块不涉及近期重点项目、市政道路项目用地，

且未纳入近 5 年城市更新成片连片改造、整村改造以及土地储备计划。若后续涉及政府征收拆迁的，按相关规定进行补偿，具体标准由各地根据实际情况另行制定；

（五）土地、建筑物权属无争议，不存在被司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的情形。

### **三、规划管理**

#### **（一）配套设施比例**

改造项目内允许配建的行政办公及生活服务设施（含宿舍型保障性租赁住房）用地面积不超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过项目总建筑面积的 15%。同一土地使用权人相邻多宗国有工业用地，可统一规划布局、适度集中建设行政办公及生活服务配套设施。生活配套服务设施允许建设不超过项目总建筑面积（计容）5%且不大于 1000 平方米的小型商业设施，用于配套食杂店、便利店、餐饮店等，保障基本生活需求。

#### **（二）用途合规转换**

在符合国土空间规划和用途管制要求的前提下，满足安全、环保、卫生、防疫、消防等相关行业管理及规范标准，根据产业准入需求，允许一类工业用地互相合规转换，二类工业用地互相合规转换；允许二类工业用地合规转换为一类工业用地。涉及详细规划调整的，应按法定程序报批。同类工业用地行业转换经属

地政府（管委会）或其指定的行业主管部门审核同意后，在规划许可阶段直接办理。

经属地政府（管委会）或其指定的行业主管部门组织对拟转换用途类型和比例进行论证，转换后不影响区域定位，符合产业准入要求，并满足基础设施承载、安全和环保要求的，经属地政府（管委会）批准后实施，由用地单位和自然资源主管部门签订国有建设用地使用权出让合同补充协议，不补缴土地价款。

#### **四、改造方式**

符合要求的“工改工”项目可采取下列改造方式：

**（一）现状保留。**不改变宗地内原建筑主体结构 and 外立面风貌，不增加建筑高度和建筑面积的前提下，改变部分或全部建筑物用途。

**（二）局部改造。**在保留原建筑物主体的基础上，采取改建、扩建、加建、局部拆建等方式实施改造。

**（三）全面改造。**利用现有土地采取新建或拆除重建方式实施改造。

#### **五、改造流程**

##### **（一）项目申报**

申请人持申请材料，向属地低效用地再开发试点工作领导小组办公室（自然资源部门）提出申请。申请材料应包含：

1. 申请书；
2. 项目实施方案；
3. 土地及房屋有关权属证明材料；

4. 企业营业执照、企业法人身份证明文件；

5. 拟实施局部改造的“工改工”项目，涉及建筑主体和承重结构变动的，需提交项目建筑设计方案。建筑设计方案应包括建筑结构、消防安全等方面的可行性分析，并经具备法定资质的第三方图审机构出具书面技术审查意见；

拟按照全面改造的“工改工”项目，需提交项目建筑设计方案后按程序报批。

## **（二）联合审查**

由低效用地再开发试点工作领导小组办公室（自然资源部门）牵头发改、工信、住建、商务、城管、生态环境等相关部门，对申报材料进行联合审查，分别对是否纳入市低效用地数据库、符合产业准入要求、符合相关规划要求、适用低效用地“工改”政策、存在闲置土地行为、纳入城市近期改造范围、涉及违法建设问题和需办理规划审查、技术审查、质量安全监督、消防验收（备案抽查）、环评审批等事项进行审查。经联审符合要求的，出具书面意见书，报属地政府（管委会）批准实施。

## **（三）规划调整**

对详细规划未覆盖的区域或涉及详细规划调整的，由属地自然资源部门按法定程序开展详细规划编制或调整论证。详细规划完成调整后，属地自然资源部门出具变更后的规划条件通知书，与土地使用权人签订国有建设用地使用权出让合同补充协议，补缴土地出让金，并办理不动产变更登记。

#### **(四) 签订合同**

在签订国有建设用地使用权出让合同补充协议之前，土地使用权人按规定程序及时间要求，先与属地政府（管委会）或其指定的行业主管部门签订“工改工”履约产业监管协议，监管协议应载明项目控制性指标（固定资产投资强度、容积率、建筑系数、亩均税收、单位能耗等）、开竣工时间、股权转让、指标核实办法、违约责任、退出机制等事项内容。履约产业监管协议具体监管事项及内容，由各地因地制宜制定。

#### **(五) 建设许可**

各县（区）、开发区（投资区）相关部门根据联审会议纪要及经图审合格的施工图设计文件等，按规定办理建设工程规划许可、施工许可、消防等手续。

1. 属自有用地保留现状建筑改造的项目，在不改变容积率、建筑系数的情况下，计容规则、建筑退线、绿地率、建筑密度、停车设施等按原批准规划功能相关规范执行，免于重新核发用地规划许可证、建设工程规划许可证。建设单位委托具备资质的单位出具的结构安全鉴定报告及消防安全评估报告，并按规定办理相应工程建设手续。

2. 属利用自有用地局部改造现状建筑的项目，计容规则、建筑退线、绿地率、建筑密度、停车设施等按新批准规划功能相关规范执行。建设单位出具结构安全鉴定报告及消防安全评估报告后，属地住建部门出具消防和结构安全有关审核意见，再由属地自然资源部门（行政审批部门）按程序核发建设工程规划许可证。

3. 属利用自有用地全面改造的项目，计容规则、建筑退线、绿地率、建筑密度、停车设施等按新批准规划功能的相关规范执行，由属地自然资源部门（行政审批部门）按程序核发建设工程规划许可证。

按上述方式实施改造的项目在取得规划审批手续后，应按规定办理建筑工程施工许可证、人防及消防手续。

### **（六）竣工验收**

项目建设完成后，由建设单位按规定组织工程质量竣工验收，并向住建、自然资源、人防等相关部门申请联合验收，取得规划、质量、档案、消防、人防等专项验收合格证明及竣工验收备案表后，办理不动产权证并投入使用。其中现状保留使用的项目，无需办理竣工验收、规划核实和土地核验。

项目竣工验收后，拟保留且落实违法建设处理意见的建筑物，按相关规定可以办理不动产权登记。

## **六、地价标准**

工业企业提质增效改造仅提高容积率的，不补缴土地出让金；若改造为标准厂房分割转让的，需重新评估地价，补缴土地出让金；并宗开发的，出让年限按照各宗地剩余最低出让年限确定的，不补缴土地出让金；划拨补办出让和调整土地使用年限的，需补缴土地出让金；工业项目生活配套服务设施配建小型商业的，需补缴土地出让金。

涉及补缴土地出让金的，报属地土地管理议事机构研究确定。具体按《国土资源部关于部署运行土地市场动态监测与监管

系统的通知》（国土资发〔2008〕284号）、《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）、《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资源部令 第21号）及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）等相关文件执行。建设用地使用权人应在国有建设用地使用权出让合同或补充协议签订之日起30日内缴清土地价款。

## 七、出让年限

国有建设用地使用权为出让的“工改工”项目，采用现状保留、局部改造、全面改造方式改造的，出让年限按地块原土地使用权剩余年限计算；采用并宗开发方式改造的，出让年限可按照各宗地剩余最低出让年限确定。

国有建设用地使用权为划拨的“工改工”项目，用地单位应补办出让手续，补签土地出让合同，出让年限按不超过工业用地法定最高使用年限确定。

## 八、批后监管

根据“谁主管、谁提出、谁负责”的原则，对“工改工”项目约定指标履约情况和监管事项，各地应建立覆盖项目建设、竣工验收、达产核实、生产运行等四个阶段的监督检查、验收评价机制，实施全覆盖、全过程的联动协同监管体系，明确具体指标监督管理的行业部门。项目建成投产后，各地各相关部门要及时跟踪项目履约产业监管协议和国有建设用地使用权出让合同履行情况，并做好监管评价。

市直有关职能部门负责对相关指标履约监管进行跟踪指导，并将履约监管情况推送至市公共信用信息平台。市发改委、人民银行漳州市中心支行牵头做好企业信用评价；市发改委负责对固定资产投资强度指标履约监管进行跟踪指导；市商务局负责“工改工”相关内容纳入招商协议工作、签订履约产业监管协议的跟踪指导；市工信局按照“亩均论英雄”综合评价结果，对D类和E类低效企业进行跟踪指导；市税务局配合提供工业项目税收数据；市自然资源局负责对容积率指标履约监管进行跟踪指导；市生态环境局负责项目的生态环境保护监管。

属地政府（管委会）要强化主体责任落实，细化实施方案，督促企业履行协议，做好违约责任追究工作。

## **九、激励措施**

工业企业提容增效项目可给予一定奖励，具体奖励标准由县（区）政府、开发区（投资区）管委会自行制定。

## **十、其他事项**

（一）本实施意见由漳州市低效用地再开发工作领导小组办公室承担具体解释工作。

（二）本实施意见自印发之日起施行，有效期至2027年9月30日止。实施期间若颁布的新规定（规范）与上述条款不一致的，按新规定（规范）执行。

---

市直有关单位：市发改委、自然资源局、工信局、住建局、司法局、  
财政局、商务局、生态环境局、国资委、城管局、市场监管局、  
税务局、行政服务中心管委会。

---

漳州市低效用地再开发试点工作领导小组办公室 2024年12月24日印发

---