

闽侯县人民政府办公室文件

侯政办〔2022〕23号

闽侯县人民政府办公室 关于印发闽侯县进一步加强工业项目 用地增容和提质改造审批管理意见的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，青口投资区、闽侯经济技术开发区管委会，县直各部门：

《闽侯县进一步加强工业项目用地增容和提质改造审批管理意见》已经县委、县政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

闽侯县人民政府办公室

2022年4月4日

闽侯县进一步加强工业项目 用地增容和提质改造审批管理意见

为进一步加强和规范我县工业项目用地增容和提质改造的审批，强化批后监管，参照《福州市人民政府办公厅关于进一步规范工业用地增容标准认定审批机制的实施意见》（榕政办〔2020〕2号）《福州市人民政府办公厅关于工业用地增容标准认定审批机制的补充意见》（榕政办〔2020〕88号）《福州市人民政府办公厅关于进一步规范工业项目建设审批和监管的实施意见》（榕政办〔2022〕36号）等文件精神，结合我县实际，就进一步加强工业项目用地和建设审批管理提出如下意见：

一、支持企业做大做强

鼓励全县工业园区内企业自身增资扩产需要提升用地容积率，支持园区根据规划对园区内的企业进行增容和提质改造。对企业自身没有开发能力的，鼓励通过战略重组或并购方式，引进有实力的合作方进行“腾笼换鸟”。

二、分类处置规范管理

（一）闽侯青口汽车工业园区、闽侯经济技术开发区内的企业增容改造由园区管委会负责，园区外的企业增容改造由各属地乡镇（街道）负责。

（二）闽侯青口汽车工业园区、闽侯经济技术开发区和各有关乡镇（街道）要对辖区内的工业企业进行全面摸底梳理，

了解企业需求和意愿，并按优质企业、一般企业和低效企业进行分类建档，其中优质企业上年度实际缴纳亩均税收 ≥ 15 万元、一般企业上年度实际缴纳亩均税收 10 （含）- 15 万元、低效企业上年度实际缴纳亩均税收 < 10 万元。

（三）增容改造方式：分为企业自主增容改造和县属国有企业收购提升改造（含政府收储重新供地）。

1. 允许优质企业和一般企业自主利用企业空闲土地或在现有厂房上加层、拆除重建或部分拆除重建。

2. 对占地面积在 5 亩以下的企业，原则上不鼓励增容改造。

3. 对低效企业，由项目所在的园区管委会、乡镇（街道）在本《意见》印发之日起 2 个月内认定后发出《限期改正通知书》，限期改正时间最长不超过 1 年。在限期内无法整改提升的，由县政府指定县土地储备发展中心或县属国有企业介入，园区管委会、乡镇（街道）配合，与企业协商谈判土地和房产的收储、收购事宜，收储、收购价格不高于成本价[土地取得成本和收储、收购时的建（构）筑物评估价之和]。企业土地收储后引进新项目重新供地，县属国有企业收购低效企业后，进行统一提升改造，对厂房进行整体运营。若将改造后的厂房进行转让，须经县政府批准同意。

4. 属于闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）有关规定，依法依规处置。

三、申请审批办理流程

（一）提出申请。工业园区范围内的工业企业向所在园区

管委会申请，工业园区外的工业企业向乡镇（街道）申请。园区管委会、乡镇（街道）要核实企业的产值、税收、销售情况，并确认申请企业无违法建设、无改变土地用途和建筑使用功能等违法违规行后予以受理。县属国有企业收购低效企业用地和厂房后，要会同园区管委会、乡镇（街道）根据园区（片区）控规和项目建设要求，提出增容改造申请。

（二）审查认定。园区管委会、乡镇（街道）会同行业主管部门对企业申请事项进行联合审查，明确企业申请提升容积率上限，产业项目、税收、投资强度等要求，并提出初审意见报县政府分管领导召集研究，研究通过后出具会审纪要并告知企业。

（三）总平审查。企业在收到会审纪要后 60 天内将增容改造后总平方案报县资源规划局审批窗口，由县资源规划局牵头组织园区管委会、乡镇（街道）及县直部门对总平方案进行技术审查。

增容改造总平方案按以下标准予以管控：

1. 建筑功能

严禁在工业项目用地上建设用途为成套住宅、宾馆酒店、培训中心、专家楼、招待所等非生产性配套设施。

2. 建筑设计

（1）间距：工业建筑之间的间距按其厂房类型满足消防防火间距；工业建筑对外（含工业项目配套建设的办公、宿舍）间距仍应满足技术规定要求。

(2) 工业建筑(含厂房、仓库)平面布局不得采用住宅套型,不得设置飘窗及阳台,不得设置厨房等居住空间;卫生间、茶水间及各类井道必须集中设置,不得预留可作为住宅用途排水、排污、排烟及燃气等管道及非集中设置的卫生间沉池。

(3) 工业建筑主要柱距应不小于8米,建筑层高应不低于4.5米,并且不得在每层中部预留结构梁,当建筑物层高超过8米,在计算容积率时该层建筑面积加倍计算(特殊工艺流程需要的除外);工业建筑应设置货梯,在满足设计规范的前提下,楼梯、电梯(货梯)宜集中靠四周墙体设置。

(4) 工业建筑(含厂房、仓库)应结合产业及项目实际需求在设计时统筹考虑建筑荷载,荷载应满足相关工业建筑设计规范要求并通过施工图审查。

(5) 工业建筑高度原则上不超过50米,建筑系数应不低于40%,建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积)÷总用地面积。

3. 绿地率

工业项目绿地率应按不低于15%且不高于20%控制,产生有害气体及污染的工业项目绿地率按国家有关规定执行。

4. 行政办公及生活服务配套设施

(1) 将工业项目所需的行政办公及生活服务配套设施用地面积占比上限由7%提高至15%,建筑面积占比上限由15%提高至30%。企业原已在用地范围外配套有员工公寓的,所分配或建设的员工公寓指标要计入企业的配套设施指标。配套办

公、宿舍原则上应按使用功能独立集中设置。

(2) 宿舍建筑层高不小于 2.8 米且不大于 3.6 米，宿舍建筑公共部分的门厅、大堂、内廊等空间在设计时不受上述层高限制。宿舍不得设置成套住宅，不得设置厨房，不得预留燃气管道，可结合实际需求设置必要的操作间。

(3) 宿舍套型建筑面积 30 平方米（含公摊）以下的占比不小于 80%，最大套型建筑面积不得大于 45 平方米（含公摊）。

5. 停车设置

鼓励开发工业项目地下空间，地面不宜设置小型汽车停车位，具体汽车数量结合设计方案确定。

6. 预制率装配率

提升改造项目供地和首次核发《建设用地规划许可证》时间均早于 2017 年的，建设主管部门不作预制装配率要求。

(四) 签订协议。企业总平方案审查确定后 30 天内，园区管委会、乡镇（街道）需与企业签订《履约监管协议》。协议内容应包括主要建设内容及规模、开竣工时间、投资额、投资强度、产值（营收）、税收、能耗、环保等监管要求，税收未达到考核要求用于抵偿的具体厂房楼栋和各监管事项的违约责任。

四、强化批后履约监管

(一) 工程建设。项目增容改造部分的用地面积 50 亩（含）以下的，建设工期 15 个月；项目增容改造部分的用地面积 50 亩以上的，建设工期 18 个月；但容积率高于 2.0 且用地面积

大于 100 亩的，建设工期不超过 36 个月。动工时间以施工许可证核发之日为准，竣工时间以项目竣工验收备案之日为准。

（二）税收贡献及考核年限。

1. 税收贡献标准

（1）土地出让（含收储后重新出让用地）成交后未建设提出增容要求的项目和经县政府批准的提升改造项目：按项目总计容建筑面积核算税收贡献，单位建筑面积的年税收不低于 225 元/平方米。

（2）其他增容改造项目：按原审批建筑面积和新增计容建筑面积分别核算税收贡献，总税收贡献为上述两部分面积税收贡献之和。原审批建筑面积的年税收贡献，按既有标准执行，无标准的以县政府批准项目提升改造的上一年度企业的税收贡献为基数计算；新增计容建筑面积的年税收贡献，按单位建筑面积不低于 200 元/平方米核定。

具体项目增容部分的单位建筑面积年税收贡献差异标准，由园区管委会和乡镇（街道）根据项目产业类型等具体情况核定，并在《履约监管协议》中明确。

2. 考核年限。项目竣工验收备案后第二年起连续监管 6 年，前三年为达产期，可按三年累计的税收要求整体考核。项目达产后，所在园区管委会和乡镇（街道）按年度对项目进行税收贡献考核。

（三）履约监管要求

1. 企业自主增容改造的履约监管。企业自主增容提升和企

业与第三方合作增容提升的，税收贡献考核期内，增容部分的土地及建（构）筑物产权原则上自持使用。税收贡献考核期满，允许企业厂房按栋分割转让，其中工业用地的办公、生活服务等配套用房不得单独登记和转让。按栋转让时，属于园区的受让企业要经园区管委会审核同意，并与园区管委会签订《履约监管协议》；属于园区外的受让企业要经属地乡镇（街道）审核同意，并与属地乡镇（街道）签订《履约监管协议》。受让企业持转让协议和《履约监管协议》等材料申请办理不动产转移登记。

2. 国企收购提升改造或收储出让的履约监管。低效企业被县属国有企业收购提升改造，或由县土地储备发展中心收储后重新公开出让的，园区管委会或属地乡镇（街道）要明确引进企业的准入条件（包括但不限于产业类型、税收贡献）和监管要求，并将准入条件和主要监管要求纳入土地出让方案报县政府同意，出让后写入土地出让合同。项目招商时，所引进企业要经园区管委会或属地乡镇（街道）审核同意，并与园区管委会或属地乡镇（街道）签订《履约监管协议》。项目建成后，允许按栋分割转让，受让企业持转让协议和《履约监管协议》等材料申请办理不动产转移登记。

3. 监管主体。（1）县自然资源和规划局负责土地出让合同履约监管，重点对项目开发建设过程中，企业缴纳土地出让金、项目开竣工、土地用途等约定事项进行监管。（2）园区管委会、属地乡镇（街道）负责《履约监管协议》监管，重点

审查项目税收或其他约定的贡献、建筑使用功能等。对税收未达到要求的，发出《限期改正通知书》，督促企业以现金补足，用现金补足的缴交到县财政指定专户；6个月后仍未补足的，以履约监管协议中约定的楼栋抵偿（按重置成本折算建筑面积）。县政府指定受让单位接收，统一进行招租；或引进符合准入条件的企业生产经营；也可以将抵偿的房产委托进行拍卖，从拍卖款中扣除未达到的税收差额后，剩余拍卖款还给企业。上述事宜在协议中事先约定。（3）县住建局负责项目施工过程监管。重点审查项目施工图审查是否将工业建筑荷载要求纳入图审内容，严格审查施工图设计文件，不得违规增设结构梁。加强对项目设计单位、施工图审查机构、施工单位和监理单位的监督检查，依法对擅自修改设计方案、不按施工图施工等违法违规行为进行查处。

4. 监督检查。（1）日常监督检查。由园区管委会、属地乡镇（街道）负责，重点监管产业类别、投资强度、土地用途和建筑使用功能、税收贡献、环保等事宜，对监管中发现的问题，督促企业整改到位，并将问题及整改情况报送县直相关部门。（2）建立年审制度。以每年4月份（本文意见印发当月）为时间节点，对申请增容和提质改造的企业经营状况和履约情况进行年检。每年3月底前，企业要按考核监管内容与要求进行自查并提供自查报告，园区管委会、属地乡镇（街道）对企业的自查情况进行核查，并委托第三方专业机构进行评估，根据核查和评估结果提出年审意见，同时将年审情况报县资源规

划局和工信局备案。县资源规划局和工信局要分别建立企业运营、履约档案，做到一企一档。（3）开展联合检查。由县政府牵头，园区管委会、属地乡镇（街道）、县发改局、县工信局、县商务局、县资源规划局、县住建局等部门组成联合检查组，对企业履行出让合同约定和履约监管协议约定情况开展检查。对企业经营不善、履约不到位、存在违建等违法违规行为的，由园区管委会、属地乡镇（街道）落实监管主体责任，督促企业整改到位。

五、其他事项

（一）实行“一事一议”。对于总投资额在3亿元以上的项目、我县重点引进的项目、容积率提高超过3.0的项目，可实行“一事一议”。

（二）适用范围。本意见适用于闽侯县青口汽车工业园区、闽侯县经济技术开发区（含鸿尾分园、白沙分园）内工业项目。创新型产业用地项目按《闽侯县创新型产业用地管理工作导则（试行）》的规定审批办理。

（三）本意见自印发之日起实施，有效期三年。2022年7月1日前核发《建设工程规划许可证》的项目，可继续沿用原有政策办理相关手续。

（四）本意见最终解释权归闽侯县自然资源和规划局。