闽侯县工业项目用地提质改造实施管理办法

（初稿）

为进一步提高工业用地利用效率，提升产业承载能力，加强和规范我县工业项目提质改造的审批，强化批后监管，根据《<自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）>的通知》(自然资发〔2024〕273号)、《城乡规划法》、《土地管理法》等法律法规，结合《福州市人民政府办公厅关于优化工业项目建设审批和监管的实施意见》（榕政办规〔2025〕13号）《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）等文件精神，以及在实施《闽侯县工业项目用地提质改造实施管理办法的通知》（侯政办〔2024〕36号）基础上，广泛征求意见，结合我县实际，特制定本管理办法。

一、总体要求

（一）工业园区范围内（下称“园区内”）的工业企业的提质改造申请由园区管委会负责受理，工业园区范围外（下称“园区外”）工业企业的提质改造申请由各属地乡镇（街道）负责受理。

（二）各园区管委会和有关乡镇（街道）要对辖区内的工业企业进行全面摸底梳理，了解工业企业需求和意愿。

（三）提质改造方式：分为工业企业自主提质改造和工业企业提出收储申请，收储后公开出让两种方式。

1.工业企业自主提质改造。允许工业企业依法依规自主利用

工业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.工业企业提出收储申请，收储后公开出让。为进一步激活工业用地潜力，可由工业企业向属地乡镇（街道）或园区管委会提出收储申请，经属地乡镇（街道）或园区管委会同意后报县政府研定，县政府研究通过后，由县土储中心牵头，园区管委会、属地乡镇（街道）配合，与工业企业协商协议收储事宜。

3.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。

二、申请审批办理流程

（一）工业企业自主提质改造

1.提出申请。园区内的工业企业向所在园区管委会申请，园区外的工业企业向属地乡镇（街道）申请。

2.审查认定。园区管委会、乡镇（街道）会同县发改局、县文旅局、县林业局、县水利局、县资规局、县工信局、县商务局、县财政局、县住建局、县交通局、县市场监督管理局、县生态环境局进行联合审查，明确工业企业申请提升容积率上限，产业项目等要求，审查后由园区管委会或属地乡镇（街道）提出初审意见报县政府研究，研究通过后出具会审纪要并告知工业企业。

县政府同意提升改造申请后，涉及控制性详细规划调整的，县资规局按程序开展规划调整论证。

3.签订合同。工业企业在收到会审纪要，与所在园区管委会或乡镇（街道）签订《履约监管协议》后，对接县资规局，根据会审纪要要求和所在片区规划出具指标函并签订出让合同的补充合同，后续按照总平调整程序确定规划方案。

（二）工业企业提出收储申请，收储后公开出让

1.提出申请。园区内的工业企业向所在园区管委会申请，园区外的工业企业向属地乡镇（街道）申请。

2.审查认定。园区管委会、乡镇（街道）会同县土储中心、县发改局、县文旅局、县林业局、县水利局、县资规局、县工信局、县商务局、县财政局、县住建局、县交通局、县市场监督管理局、县生态环境局对工业企业进行联合审查，明确工业企业用地规模（允许多宗地相连的工业企业联合提出收储申请），审查后由园区管委会或属地乡镇（街道）提出初审意见报县政府研究，研究通过后出具会审纪要并告知工业企业。容积率上限超出地块控规的需进行控规调整论证。

3.签订收储协议。

县政府出具会审纪要后，由县土储中心牵头，园区管委会、属地乡镇（街道）配合，与工业企业协商协议收储事宜，收储价格原则上以评估价为准。

4.组织公开出让

县土储中心收储后，由县资规局按有关规定及《闽侯县人民政府办公室印发关于进一步加强闽侯县工业用地投资开发和运营监管的八条措施（试行）的通知》（侯政办发〔2024〕7号）相关规定执行并组织实施出让工作。

三、强化履约监管

提出提质改造申请的工业企业应自出让合同补充合同签订之日起3个月内开工,提质改造部分建设工期原则上不超过18个月，若提质改造部分用地面积大于100亩且容积率超过2.0的，经县政府同意后建设工期可以延长，但延长期不超过6个月。动工时间以施工许可证核发之日为准，竣工时间以单体竣工验收之日为准。

提质增容部分企业开、竣工违约责任:开工每逾期一日违约金为增容部分的计容建筑面积对应的土地成交价款总额的0.1%，即每日逾期开工对应违约金为(增容部分计容建筑面积÷增容后总计容建筑面)×土地成交价款总额×0.1‰;竣工每逾期一日违约金为未按时完成部分的计容建筑面积占增容部分总计容建筑面积的比例与增容部分的计容建筑面积对应的土地成交价款总额的0.1‰的乘积，即每日逾期竣工对应违约金为(未按时完成部分的计容建筑面积÷增容部分总计容建筑面积)(增容部分计容建筑面积÷增容后总计容建筑面)x土地成交价款总额×0.1‰。

四、其他事项

（一）适用范围。可分割出让产业园工业用地出让底价与容积率有关，签订土地出让合同后至考核期满不允许调整合同约定容积率。考核期满，符合城市规划确需调整提高容积率的，不适用本办法规定流程，需按国家、省、市、县规定另行办理相关手续并补交土地出让金。

（二）本意见自印发之日起实施，有效期5年。《闽侯县工业项目用地提质改造实施管理办法》（侯政办〔2024〕36号）自本意见印发之日起废止。

（三）若后续省、市、县政府出台涉及工业提质改造相关政策，从其政策。

（四）本意见最终解释权归闽侯县自然资源和规划局。