

闽侯县人民政府办公室文件

侯政办规〔2024〕3号

闽侯县人民政府办公室印发关于 闽侯县低效存量工业仓储用地改为 商业用地的实施意见（试行）的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，县直有关部门，青口汽车工业园区管委会：

《关于闽侯县低效存量工业仓储用地改为商业用地的实施意见（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

闽侯县人民政府办公室

2024年11月2日

关于闽侯县低效存量工业仓储用地改为商业用地的实施意见（试行）

为有效盘活土地资源，补齐城市功能短板，进一步规范我县存量工业、仓储用地改作商业设施使用，提高土地利用效率，激发市场活力，推动城市高质量发展。根据《商务部等 13 部门关于进一步加强农产品市场体系建设的指导意见》（商建发〔2014〕60 号）《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）《福州市人民政府办公厅关于城区低效存量工业仓储用地改为商业用地的实施意见（试行）》（榕政办规〔2024〕17 号），结合我县实际，制定本实施意见。

一、适用范围

闽侯县域范围内（不含高新区）符合要求的存量工业或仓储用地，经县政府批准，土地使用权人可利用自有上述用途存量用地建设批发市场、酒店两类产业项目，土地用途变更为商业用地-批发市场、旅馆用地。

二、实施方式

土地使用权人通过现状保留使用、内部改造、拆除重建或宗地内空地新建四种方式实施工业或仓储用地改为商业用地（以下简称“工改商”），其中改作旅馆用地的，应当采取拆除重建方式再开发。

现状保留使用是指在不改变宗地内原建筑主体结构 and 外立面，不增加建筑高度和建筑面积的前提下，现状建筑改作商业设

施使用。

内部改造是指在不改变宗地内原建筑主体结构，不增加建筑高度和建筑层数的前提下，对建筑内部空间进行改造后作为商业设施使用。

拆除重建是指将宗地内原建筑全部拆除后重新建设商业设施。

宗地内空地新建是指利用宗地内空余土地，在满足日照、间退距等规划要求的前提下建设商业设施。

三、申请条件

土地使用权人申请“工改商”必须同时具备下列条件：

- （一）已依法登记取得不动产权证；
- （二）实际使用土地（以取得用地批复之日起计算）10 年以上；
- （三）以出让方式取得土地的，申请时点土地剩余使用年限不少于 10 年；
- （四）符合国土空间规划，纳入闽侯县低效用地再开发项目库，经县政府同意后预纳入闽侯县 2025 年低效用地再开发项目库或属于因政府原因形成的闲置土地；
- （五）未列入当年度土地收储计划；
- （六）不存在因土地使用权人自身原因造成土地闲置、违法建设、擅自改变土地用途和使用功能等违法违规情形，若存在以上情形，需查处整改到位后再申请。

四、审批流程

（一）受理

土地使用权人向县资规局提出“工改商”申请。

（二）提交材料

1. 申请报告；

2. 土地房屋有关权属证明材料；

3. 拟按现状保留使用的“工改商”项目，需提交第三方机构出具的现状建筑测量报告（需明确有无加层改扩建等结论性意见）、有资质单位出具的结构安全鉴定报告和消防安全评查报告；

拟按内部改造的“工改商”项目，需提交第三方机构出具的现状建筑测量报告（报告需明确无加层改扩建等结论性意见）、“工改商”项目建筑设计方案；

拟按拆除重建或宗地内空地新建的“工改商”项目，需提交“工改商”项目建筑设计方案。

上述“工改商”项目建筑设计方案应委托建筑原设计单位或不低于原设计单位资质等级的设计单位编制，其中按内部改造的项目建筑设计方案还应包括建筑结构、消防安全等方面的可行性分析，并经具有法定资质的第三方图审机构出具书面技术审查意见。

（三）联合审查

县资规局牵头组织县工信、商务、住建和土储中心等部门进行联合审查，充分考虑片区内商业布局情况，从完善城市功能的角度，论证项目再开发的必要性、合理性、可行性。项目通过审查后由县资规局出具审查意见并报县政府审议。

（四）县级审批

县政府同意“工改商”申请后，按以下程序开展审批工作。

1. 规划调整

拟“工改商”项目涉及控规调整的，县资规局按规定程序开展控规调整论证。控规调整完成后，县资规局出具变更后的规划设计条件函，与土地使用权人重新签订土地出让合同。

2. 建设审批

（1）按现状保留使用的“工改商”项目，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。免于核发用地规划许可证、建设工程规划许可证。建设主管部门依据有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进行审核，出具通过意见，项目无需办理建筑工程施工许可证。

（2）按内部改造的“工改商”项目，确需增加必要的电梯、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的，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。经县资规局发函县住建局征求消防和结构安全有关意见后，按程序核发建设工程规划许可证。

（3）按拆除重建或宗地内空地新建的“工改商”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，按程序核发建设工程规划许可证。

按上述（2）（3）方式实施改造的“工改商”项目，建筑

设计方案需经具有法定资质的第三方图审机构审核通过，按规定办理建筑工程施工许可证。

3. 开竣工

拆除重建或宗地内空地新建项目自土地出让合同签订之日起9个月内开工，其中建筑高度大于100米的项目，原则上签订合同后12个月内开工（县住建局另有核定的，从其核定时间）；开工后18个月内竣工（建筑高度大于100米的项目建设工期以县住建局核定为准）。开竣工时间应在出让合同中约定。

五、地价标准

按批准改变土地用途时新土地使用条件下土地使用权市场价格与批准改变土地用途时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格差价确定补缴土地出让价款。具体按《协议出让国有土地使用权规范（试行）》和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》执行。

建设用地使用权人应在土地出让合同签订之日起30日内缴清土地价款。

六、出让年限

（一）按现状保留使用、内部改造或宗地内空地新建的“工改商”项目，原土地使用权为出让的，出让年限按地块剩余年限计算，原土地使用权为划拨的，办理划拨转出让手续，出让年限按商业用地法定最高使用年期40年确定。

（二）按拆除重建的“工改商”项目，原土地使用权为出让的，按商业用地法定最高使用年期40年确定出让年限。原

土地使用权为划拨的，办理划拨转出让手续。

七、批后监管

土地使用权人、施工单位应严格按照经审查合格的施工图设计文件组织施工，不得擅自修改设计。项目办理竣工验收、消防审验、规划核实和土地核验、竣工验收备案后方可投入使用。其中现状保留使用的“工改商”项目，无需办理竣工验收、规划核实和土地核验。

建设主管部门、执法部门应加强项目建设监管，依法对擅自修改设计方案、不按施工图施工、违法建设等违法违规行为进行查处。

若今后我县出台商业用地履约监管相关政策，对本政策不在另行修改，从其规定。

八、产权登记

（一）按现状保留使用的“工改商”项目，依据土地出让合同、原不动产权证及建设主管部门出具的审查意见书办理不动产权证变更登记手续。

（二）按内部改造、拆除重建或宗地内空地新建的“工改商”项目，按规定程序办理不动产权证变更登记手续。其中按内部改造的“工改商”项目，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，不调整因此增加的面积。

（三）“工改商”项目需整体办理不动产权登记，不可分割登记、分割转让。

九、总结评估

属地乡镇、街道或园区管委会要精心组织实施，做到监管和服务并重，注重总结工作经验，定期评估实施成效，充分挖掘典型案例，及时报送项目进展情况，做好评估总结工作报送县资规局汇总。

十、其他

本文自印发之日起试行，有效期两年。

抄送：县委各部门，县人大、县政协办公室，各人民团体。

闽侯县人民政府办公室

2024年11月2日印发
