

石狮市自然资源局文件

狮自然资源规〔2024〕1号

石狮市自然资源局关于印发石狮市盘活低效 工矿用地促进“工改工”的若干措施的通知

各镇人民政府、街道办事处，市直有关单位：

《石狮市盘活低效工矿用地促进“工改工”的若干措施》已经2024年市政府第4次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

石狮市自然资源局

2024年3月15日

（此件主动公开）

石狮市盘活低效工矿用地促进 “工改工”的若干措施

为深入贯彻落实习近平总书记关于自然资源工作的重要论述，坚持最严格的节约用地制度，充分发挥土地要素在工业经济发展中的重要支撑作用，推进工业用地提质增效，推动我市经济高质量发展，根据《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19号），结合我市实际，制定如下措施。

一、提高项目用地容积率。鼓励建设高层厂房，节约集约使用土地，提高土地利用效率和综合效益。（一）在符合消防安全、建筑退让等要求的前提下，存量工业用地及新出让的工业用地容积率上限可突破3.0，根据区域规划条件、产业类别、发展水平，结合详细规划确定。（二）在满足房屋安全、消防安全等条件的前提下，鼓励存量工业用地实施“零增地”改造，即在原有建筑基础上通过加改扩建或者部分拆除重建的方式增加建筑空间。（三）推动“工业上楼”，鼓励生物医药等有条件“上楼”的新兴产业生产工艺上楼生产。（四）新出让的工业用地，用地容积率下限原则上不低于2.0。

二、推动混合产业用地。按照产业关联、功能兼容、基础设施共享、提高用地效能原则，在符合规划、安全要求的前提下，探索以工业为主导功能的混合产业用地出让。宗地内的工业可与

仓储、科研等用途混合布置，促进土地用途混合利用和建筑复合使用。单一工业用地可兼容研发、创意、设计、中试、检测等功能。混合产业用地出让底价应根据政府产业政策和专业评估结果综合确定。混合产业用地项目应以整宗地办理不动产登记，宗地及地上建筑物不得分割登记、分割转让。

鼓励单一用地性质的混合使用，在不改变土地用途的基础上，允许工业仓储项目中符合《福建省城市规划管理技术规定》（2017年版）的办公或生活服务设施建筑兼容小型商业商服功能，土地用途不变。

三、推行交地即交证。优化工业用地不动产登记业务流程，提前完成土地权属、界址、面积等审核工作，在缴清土地出让金并交付土地时，为用地单位一并核发不动产权证书，可一并核发建设工程规划许可证，推动项目尽快开工。

四、畅通低效用地再开发途径。经认定符合低效工矿用地的，在符合规划、安全要求且不改变土地用途的前提下，允许土地使用权人自主再开发，或以转让、入股、联营等方式开发；单宗低效用地，涉及两个以上用地主体，可以由多个主体联合或共同设立项目公司作为新的主体进行开发改造；相邻多宗地块，可以由原国有土地使用权人联合或共同设立项目公司作为新的用地主体进行开发改造；土地使用权人无法实施自主再开发的，可向政府申请土地收储。

五、构建工业用地、工业厂房供需平台

在 i 石狮微信公众号构建工业用地及工业厂房供需平台，促进存量工业用地、厂房的有效盘活利用。国企、镇政府及企业可在该平台发布存量工业用地、工业厂房的招租信息。招租信息包括招租厂房定位位置、可出租面积、价格、照片等。意向租赁单位可通过该平台以地图浏览方式获悉全市各个区域可出租使用的工业用地和工业厂房。

六、完善工业园区的配套设施

在符合规划、安全、环境保护要求的前提下，产业园区集中建设住宿餐饮、商务金融、设备维修检测、保障性租赁住房、公共交通、教育医疗、文体娱乐等配套服务设施，实行共享共用；工业园区周边的村集体建设用地可建设服务工业园区的生活配套设施。

七、建筑功能临时变更

在满足结构安全、消防安全、环境保护等条件的前提下，村集体的现有公共设施用房可用于农产品初加工等工业生产、服务工业园区员工的生活配套。

八、本措施由市自然资源局负责解释，自 2024 年 3 月 15 日起施行，有效期至 2026 年 3 月 14 日止。