

福建省自然资源厅文件

闽自然资发〔2022〕64号

福建省自然资源厅关于加强用地用海保障 支持“三新”经济发展的通知

各市、县（区）自然资源主管部门，平潭综合实验区自然资源主管部门：

为认真贯彻落实省委、省政府部署要求，聚焦“提高效率、提升效能、提增效益”，坚持“要素跟着项目走”，加强用地用海保障，持续优化营商环境，支持以新产业、新业态、新商业模式为主要内容的“三新”经济发展，积极培育发展新动能，现就有关事项通知如下：

一、明确用地用海类型。各地应按照省制定的《新产业新业

态新商业模式若干项目用地用海管理分类目录（试行）》（以下简称《分类目录》）中的业态项目类型，确定具体“三新”项目用地用海分类；对《分类目录》中未列举的业态项目，应按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》规定的用途进行归类；对确实无法归类的，可根据具体“三新”项目实际，组织相关部门论证，在现有分类基础上进行细分，向社会公开后实施。省厅会同有关部门定期更新《分类目录》。

二、加强用地用海保障。各地要坚持节约集约利用原则，统筹保障“三新”项目用地用海，项目新增建设用地计划指标不足的由设区市统筹解决，无法解决的由省厅协调异地调剂周转。对禁止类、淘汰类产业项目的退出用地，优先用于保障“三新”项目。支持采取透水构筑物或开放式用海方式发展休闲渔业、光伏发电、风旅融合、渔旅融合、滨海旅游等新产业新业态项目；对兼容性高的渔光互补、深远海养殖、海洋牧场等项目，在符合国土空间规划、生态保护红线要求及保障渔业生产、用海主体协调一致的前提下，支持实施海域使用权立体分层设权。

三、提升服务保障能力。各级自然资源主管部门应加强与发改、工信、商务等部门联动，统筹“三新”项目用地需求，对重大项目组建工作专班，提前介入，完善“问题共商、信息共享、项目共推、执法共管”机制，实施清单管理、指标保障、政策保障、服务保障，共同做好要素保障服务工作。各级自然资源主管部门要结合要素保障现场办公，加强政策指导和项目推进。

四、加强信息化运用。充分运用国土空间基础信息平台，动态更新招商“一张图”，加快推动“三新”项目精准落地。各地要充分利用信息化手段，及时跟进项目用地情况，对低效用地早发现、早处置，为“三新”项目落位提供发展空间，推进项目建设。

五、支持多方式供地。“三新”项目用地符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供应，鼓励采取出让、租赁等方式取得。工业、商业、旅游、娱乐等经营性用地及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或挂牌方式出让。支持通过长期租赁、先租后让、租让结合等方式灵活供地，其中以长期租赁方式供地的，租期最长不超过20年；以先租后让方式供地的，招标采购挂牌程序可在租赁方式供地时实施，租赁期满达到合同约定条件后采取协议方式出让。鼓励中小微企业租赁购买生产、办公用房进行生产经营活动。

六、引导产业集聚发展。积极推进战略性新兴产业、先进制造业等“三新”项目在现有开发区、产业集聚区集中布局。在符合规划、安全、生态环境保护要求的前提下，鼓励产业园区集中建设保障性租赁住房、幼儿园、停车场、商务金融、住宿餐饮、设备维修检测等配套服务设施，加强地下空间互联互通，实行共享共用。支持企业利用自有建设用地地下空间增建公共停车设施。

七、支持土地用途兼容和空间复合利用。各地在符合规划、安全、生态环境保护要求的前提下，可结合实际研究制定有助于“三新”经济发展的兼容性土地用途和用地控制性指标，经市、

县（区）人民政府批准后实施。鼓励探索混合产业用地供给，同一地块内工业、仓储、科研等用途可混合布局。混合产业用地应确定主导功能及混合比例要求，明确规划条件，分用途评估地价，出让底价应根据专业评估结果和政府产业政策综合确定。

八、积极盘活存量资源。在符合规划、安全、生态环境保护要求的前提下，鼓励各地利用存量资源发展“三新”经济。旧厂房纳入“三旧”改造规划的，经原批准用地的人民政府批准，原土地使用权人可将出让方式取得的旧厂房用地整体或部分改变用途，发展作为自用的新商业项目，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或重新签订国有建设用地使用权出让合同，按照规定经评估后依法补交土地出让金。企业利用原有工业用地兴办信息服务、研发设计、创意文化等新兴产业及我省鼓励发展的生产性或高科技服务业的，经原批准用地的人民政府批准，实行5年过渡期政策。过渡期内，可暂不办理土地用途变更手续；过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理。法律法规另有规定或国有建设用地使用权出让合同另有约定的除外。

支持收储存量工业用地、工业厂房，改造建设成标准厂房供中小微企业研发、孵化使用。对形成规模后具有产业化生产需求的项目，优先保障项目用地。

九、完善“三新”用地监管机制。各级自然资源主管部门要

加强与产业主管部门的协调配合，依据土地出让合同、产业主管部门出具的相关文件、项目履约监管协议等约定的用地条件、监管责任等要求，按部门职责强化“三新”项目用地供后监管。土地竞得人在签订土地出让合同时，同步签订项目履约监管协议，明确产业类型、投资强度、产出、税收等相关要求。对利用存量建设用地发展“三新”项目享受过渡期政策、协议出让政策的，自然资源部门在征求产业主管部门意见后登记备案执行。对项目用地允许转让、出租的，受让方、承租方引入的产业应符合产业主管部门认定的产业发展方向。

附件：新产业新业态新商业模式若干项目用地用海管理分类
目录（试行）

福建省自然资源厅

2022年9月27日

（此件主动公开）

附件

新产业新业态新商业模式若干项目 用地用海管理分类目录（试行）

序号	业态项目类型		用地用海 分类 及名称	供应方式	出 让 年 限	租 赁 年 限	含义
	大类	中类					
1	现代农林 牧渔业	设施农业、其 他现代农林 牧渔服务业	1. 用地： 工矿用地- 工业用地	招标、拍 卖或挂牌 方式出让 （租赁）	50 年 以 内	20 年 以 内	主要包括农林牧渔产品生产加工及其附属设施用地。对于设施农业种植（如茶叶种植等）项目，符合《自然资源部、农业农村部关于设施农用地管理有关问题的通知》（自然资发〔2019〕4号）、《自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）、《福建省自然资源厅、福建省农业农村厅关于规范和加强设施农业用地管理的通知》（闽自然资发〔2020〕43号）文件规定，可按设施农业用地管理。
			2. 用海： 渔业用海- 渔业基础 设施用海	招标、拍 卖或挂牌 方式出让	15 年 以 内	-	主要包括海上渔排休闲渔业等，用海方式为透水构筑物用海。
2	先进制造 业	新一代信息 技术设备 制造	工矿用地- 工业用地 （信息技 术设备制 造、高端装 备制造或 **）	招标、拍 卖或挂牌 方式出让 （租赁）	50 年 以 内	20 年 以 内	主要包括网络设备制造、新型电子元器件及设备制造、高储能和关键电子材料制造、集成电路及专用设备制造、数字创意技术设备制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		高端装备 制造					主要包括海洋工程装备制造、其他海洋相关设备与产品制造、海洋环境监测与探测装备制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。

2	先进制造业	先进有色金属材料制造	工矿用地-工业用地(信息技术设备制造、高端装备制造或**)	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	50年以内	20年以内	主要包括铝及铝合金制造、镁及镁合金制造、铜及铜合金制造、钛及钛合金制造、稀土新材料制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		先进石化化工新材料制造					主要包括专业化学品及材料制造、高性能塑料及树脂制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		先进无机非金属材料制造					主要包括特种陶瓷制造、特种玻璃制造、新型建筑材料制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		高性能纤维及制品和复合材料制造					主要包括高性能纤维及制品制造、高性能纤维复合材料制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		前沿新材料制造					主要包括石墨烯材料制造、3D打印用材料制造、超导材料制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		生物产品制造					主要包括生物药品制品制造、生物农药、肥料等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		新能源汽车及相关设备制造					主要包括新能源汽车整车制造、新能源汽车储能装置制造、电机、发动机制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		新能源设备制造					主要包括核燃料加工设备制造、储能电池制造、太阳能材料、设备和生产装备制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		节能环保设备和产品制造					主要包括高效节能通用设备制造、高效工业节水设备制造等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。

3	新型能源活动	新型电力和热力生产	1. 用地: 工矿用地-工业用地 (风力发电厂、太阳能发电厂或**)	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	50年以内	20年以内	主要包括核力发电、风力发电、太阳能发电、垃圾焚烧发电、生物质发电、生物质供热、潮汐能发电、地热能供热及发电、氢能发电、工业余能供热及发电等。其中电厂项目用地按工业用途管理,变电站、开关站等设施用地按公用设施用途管理。
			2. 用海: 工矿通信用海-可再生能源用海	依申请或招标、拍卖、挂牌方式出让海域使用权	50年以内	-	主要包括海上光伏发电等,用海方式为透水构筑物用海。出让方式按照《福建省人民政府关于进一步深化海域使用管理改革的若干意见》(闽政〔2014〕59号)执行。
4	节能环保活动	高效节能 服务活动	商业服务业用地-商务金融用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	主要包括节能设计服务、节能认证服务等研发设计、技术服务等综合性办公用地。
		先进环保 服务活动	商业服务业用地-商务金融用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	主要包括海洋环境服务等综合性办公用地。
		先进环保 设施用地	公用设施用地-供水用地/排水用地/环卫用地	划拨(非营利性)	-	-	主要包括水资源管理、自来水生产和供应、再生水厂、污水处理及其再生利用等用于城乡和区域基础设施的供水、排水、环卫等设施用地。
		资源循环 利用活动	工矿用地-工业用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	50年以内	20年以内	主要包括金属、非金属废料和碎屑加工处理等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。
		高效节水 服务	商业服务业用地-商务金融用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	主要包括节水工程设计服务、节水认证服务等研发设计、技术服务等综合性办公用地。
		高效节水 生产	工矿用地-工业用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	50年以内	20年以内	主要包括海水淡化处理、其他水的处理、利用与分配等生产活动的生产车间、自用库房及其附属设施用地。

5	互联网与现代信息技术服务	现代信息传输服务	商业服务业用地-商务金融用地(软件研发、技术服务、数字动漫制作服务、数字游戏制作服务或**)	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	主要包括新一代移动通讯网运营服务、卫星应用服务等研发设计、技术服务等综合性办公用地。
		互联网平台(互联网+)					主要包括互联网生产服务平台、互联网生活服务平台等研发设计、技术服务等综合性办公用地。
		软件研发					主要包括人工智能软件、基础和通用软件、工业软件等研发设计、技术服务等综合性办公用地。对属于公共管理和公共服务中的科研机构及其科研设施用地,按科研用途管理。
		数字内容设计与制作服务					主要包括数字内容设计服务、数字动漫制作服务、数字游戏制作服务等艺术传媒、研发设计、技术服务等综合性办公用地。
		现代信息技术服务					主要指信息技术咨询服务、云计算、人工智能服务、物联网服务等研发设计、技术服务等综合性办公用地。
6	现代技术服务与创新创业服务	技术研发服务	商业服务业用地-商务金融用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	主要包括新一代信息技术研发、高端装备技术研发、现代农林牧渔业技术研发等研发设计的综合性办公用地。
		技术推广服务					主要包括新一代信息技术推广服务、高端装备技术推广服务等技术服务活动的综合性办公用地。
		质量检验(测)技术服务					主要包括新一代信息产品、高端装备产品、新能源产业和新能源汽车、新材料产品、节能环保产品等质检技术服务的综合性办公用地。
		其他现代技术服务					主要包括创意设计服务(建筑、园林、广告设计)、工业相关设计服务、个性化产品设计与定制服务等艺术传媒、研发设计、技术服务等综合性办公用地。
		创新创业服务					主要包括众创空间、孵化器、星创天地等提供创业平台、技术服务的综合性办公用地。

7	现代生产性服务活动	先进制造业设备维修	工矿用地-工业用地(高端装备维修)		50年以内	20年以内	主要包括智能机器设备维修、轨道运输设备维修、电子设备及精密仪器维修、海洋工程设备维修、新能源设备维修等装备维修项目用地。
		先进制造业服务	商业服务业用地-其他商业服务业用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	主要包括新能源汽车充电及维修服务、汽车改装服务等汽车维修站、机动车维修网点等项目用地。
			商业服务业用地-商务金融用地		40年以内	20年以内	主要包括海洋工程装备服务中财产保险等金融保险项目用地。
		现代贸易物流服务	商业服务业用地-商务金融用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	主要包括互联网批发、供应链管理服务等技术服务综合性办公用地。
		现代物流仓储	仓储用地-物流仓储用地(工业仓储)	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	50年以内	20年以内	主要包括低温仓储、装卸搬运、通用仓储等用于物资存储、中转、配送等设施用地。 为工业生产配套的仓储物流项目用地为工业仓储用地;为商业交易服务的仓储用地为商业仓储用地,如商场、超市的仓储用地。
			商业服务业用地-其他商业服务业用地(商业仓储)	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	
		现代物流交通运输设施	交通运输用地	划拨(非营利性)	-	-	主要包括货运火车站(场)、货运枢纽(站)、冷藏车道路运输等各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地。
		现代互联网金融	商业服务业用地-商务金融用地	招标、拍卖或挂牌方式出让(租赁)	40年以内	20年以内	主要包括互联网支付、股权众筹、互联网保险、互联网消费金融等金融保险、技术服务综合性办公用地。
		人力资源教育	公共管理与公共服务用地-教育用地(职业教育)	划拨(非营利性)	-	-	主要包括对计算机、互联网+、软件、先进制造业等“三新”活动进行技能培训的高等教育、中等职业教育、特殊教育等教育设施用地。

7	现代生产性服务活动	人力资源服务	商业服务业用地-商务金融用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	40年以内	20年以内	主要包括劳务派遣服务、其他人力资源服务等技术服务综合办公性用地。未取得人社部门批准办学资格的高级技能培训项目用地按商业服务业用途管理。
8	新型生活性服务活动	现代医疗设施	公共管理与公共服务用地-医疗卫生用地	划拨（非营利性）	-	-	主要包括社区卫生服务中心（站）、妇幼保健院（所、站）、街道卫生院等医疗、保健、预防、护理、康复、急救、安宁疗护等用地。
		现代医疗服务	商业服务业用地-商务金融用地/商业用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	40年以内	20年以内	主要包括个性化医疗服务、育婴服务、生物医药服务等医疗用品零售商业、批发市场及医疗技术服务项目用地。
		现代养老设施	居住用地-城镇社区服务设施用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	70年以内	20年以内	主要指为商品住宅同步配建的老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，连同商品住宅用地一并出让。
		现代养老服务	公共管理与公共服务用地-社会福利用地-老年人社会福利用地	划拨（非营利性）	-	-	<p>主要指为老年人提供居住康复保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地。</p> <p>1、意向用地者属于经市场监督管理主管部门注册登记并核发《工商营业执照》的营利性养老服务机构，建设用地使用权出让（租赁）计划公布后，同一宗地只有一个意向用地者的，可按照协议方式出让（租赁）；有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）。</p> <p>2、养老机构取得土地使用权后，应整体自持，不得擅自改变用途，不得将土地使用权及地上建（构）筑物分割登记发证、不得分割转让（或销售）、分割出租或分割抵押。</p> <p>3、鼓励非营利性养老服务机构以租赁、出让等有偿使用方式取得建设用地使用权。支持政府以作价出资或者入股方式提供国有建设用地，与社会资本共同投资建设养老服务项目。</p>

8	新型生活性服务活动	新型住宿服务	商业服务业用地-商业用地-旅馆用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	40年以内	20年以内	主要包括产权式酒店、长租公寓、短租公寓（民宿）等宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。对产权式酒店，若允许将一定比例的酒店客房出售返租并分割发证，应事先在土地出让公告中明确告示，并在土地出让合同中明确约定。事先未公示和约定的，不得将土地使用权及地上建（构）筑物分割登记发证、不得分割转让（或销售）、分割出租或分割抵押。
		新型便民服务	商业服务业用地-其他商业服务业用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	40年以内	20年以内	主要指快递服务物流营业网点用地。
		现代旅游服务	1. 用地：商业服务业用地-商业用地/娱乐康体用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	40年以内	20年以内	主要包括休闲观光旅游、度假村旅游、主题公园、影视城、休闲观光农业等娱乐、康体设施用地。 1、土地用途名称不得笼统确定为“旅游用地”或“休闲观光用地”；2、为种植业、林业、牧业、渔业等休闲观光旅游配套的销售、住宿、餐饮、娱乐、休闲、表演等永久性建筑设施用地，其土地用途确定为商服用地；直接为农业生产服务的生产设施用地和附属设施用地，按照规定进行管理；3、该类用地不得将土地使用权及地上建（构）筑物分割登记发证、不得分割转让（或销售）、分割出租或分割抵押。
			2. 用地：特殊用地-其他特殊用地（景区管理服务设施用地）	划拨（非营利性）	-	-	主要包括景区管理机构、景区停车场以及景区服务设施等非营利性的建筑管理与服务设施用地。
			3. 用海：游憩用海-文体休闲娱乐用海	招标、拍卖或挂牌方式出让海域使用权	25年以内	-	用海方式为透水构筑物用海、开放式用海。其中透水构筑物用海主要包括海上漂浮构筑物、海上步栈道等，开放式用海主要包括海上浴场等。

8	新型生活服务活动	现代零售服务	商业服务业用地-商业用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	40年以内	20年以内	主要包括无人零售、互联网零售等零售商业网点服务业用地。
9	现代综合管理活动	城市智能管理服务	商业服务业用地-商务金融用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	40年以内	20年以内	主要包括城市智能停车服务、智能安防服务等技术服务综合性办公用地。
		现代城市商业综合管理服务	商业服务业用地	招标、拍卖或挂牌方式出让（租赁）	40年以内	20年以内	主要包括城市商业综合体、商业地产综合体等商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地。

