

福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2024〕17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）

各县（市）区人民政府、高新区管委会，市直各委、办、局（公司），市属各高等院校，自贸区福州片区管委会：

为有效盘活土地资源，补齐城市功能短板，进一步规范我市存量工业、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），结合我市实际，制

定本实施意见。

一、适用范围

福州市四城区二环路以外区域（不包含鼓楼区、台江区和仓山区金山工业园区橘园洲片区，晋安区福兴经济开发区、金城产业发展和古城保护中心、金城民营科技工业集中区）符合要求的存量工业或仓储用地，经市政府批准，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和外立面，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，纳入福州市低效用地再开发项目库；
- (五) 未列入市政府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) 属地受理

土地使用权人向属地区政府提出“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(报告需明确有无加层改扩建等结论

性意见)、具备资质的单位出具的结构安全鉴定报告和消防安全评估报告；

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，并经具备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

属地区政府会同市自然资源和规划局、市工信局、市商务局、市建设局和市土地发展中心进行审查，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。项目通过审查后由属地区政府出具审查意见并报市政府审议。

（四）市级审批

市政府同意“工改商”申请后，按以下程序开展审批工作。

1.规划调整

“工改商”项目涉及控规调整的，市自然资源和规划局按程

序开展控规调整论证。控规调整完成后，市自然资源和规划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。免予核发用地规划许可证、建设工程规划许可证。市建设局依据具备资质的单位出具的结构安全鉴定报告及消防安全评查报告进行审核，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。经市自然资源和规划局发函市建设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备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，原则上自签订合同后 12 个月内开工（市建设局另有核定的，从其核定时间）；开工后 36 个月内竣工（建筑高度大于 100 米的项目建设工期以市建设局核定为准）。开竣工时间应在土地出让合同中约定。

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，出让年限按商业用地法定最高使用年期 40 年确定；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。

土地出让合同签订时，属地区政府与土地使用权人同步签订履约监管协议并承担履约监管职责，监管协议应明确承诺的税收要求、监管年限和违约责任，具体由属地区政府按照辖区内企业准入要求制定。

属地区建设主管部门、城管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。

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

属地区政府要精心组织实施，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，将该项工作评估总结报送至市自然资源和规划局汇总。

十、其他

本实施意见自印发之日起试行，有效期两年。其他县（市）区、高新区可参照执行。

福州市人民政府办公厅

2024年6月18日

（此件主动公开）

福州市人民政府办公厅

2024年6月18日印发
