

泉州市人民政府办公室文件

泉政办规〔2025〕9号

泉州市人民政府办公室关于印发泉州市低效 存量工业（仓储）用地变更为商业 服务业用地暂行规定的通知

各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会，
市人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

《泉州市低效存量工业（仓储）用地变更为商业服务业用地
暂行规定》已经市政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

泉州市人民政府办公室

2025年10月17日

（此件主动公开）

泉州市低效存量工业（仓储）用地变更为 商业服务业用地暂行规定

为进一步规范工业用地转型为商业服务业用地管理，优化城市空间布局，促进产业升级和城市高质量发展，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》《自然资源部 福建省人民政府关于印发〈泉州市盘活利用低效用地试点工作方案〉的通知》（自然资发〔2022〕178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）等文件精神，结合我市实际，制定本暂行规定。

一、适用范围

泉州市统管区（含鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州台商投资区）和泉州开发区清濛园区范围内的存量工业（仓储）用地，允许土地使用权人变更土地用途为不可分割销售的商业、商务金融、娱乐、旅馆等商业服务业用地。

工业产业区块线一级控制线范围内的规划工业用地严禁变更，规划非工业用地应优先作为服务于工业经济发展的科研办公或生产性服务业场所；二级控制线范围内的存量工业用地变更为商业服务业用地的，原则上应由属地区级政府组织实施占一补一，安置在一级区块线范围内或周边。

二、申请条件

土地使用权人申请变更为商业服务业用地必须符合下列条件：

（一）符合国土空间详细规划、工业产业区块线管理相关规定和城市更新要求；

（二）已取得不动产权证（国有土地使用权证），土地剩余

使用年限不少于8年，无查封、抵押等限制权利情形（经抵押权人书面同意的除外）；

（三）未列入征地拆迁或土地收储范围；

（四）不存在影响城市规划实施的严重违法建设行为；

（五）保留建筑物的应满足变更用途的建筑结构、消防安全和环境影响等相关要求；

（六）宗地涉及土壤污染的，应治理达到使用条件。

三、办理流程

（一）申请。土地使用权人持申请报告、土地房屋权属材料和项目实施方案，向属地区政府（管委会）提出变更申请。涉及保留原有建筑物的，应同时提交有资质单位出具的结构安全鉴定报告和消防安全评估报告。

（二）审查。属地区级政府组织区级部门进行实地踏勘，对项目是否符合申请条件进行审查后，进一步征求市资源规划局、住建局、工信局等部门意见，提交市政府用地联席会研究。

（三）核定规划条件。经市政府用地联席会研究同意的项目，由市资源规划局依据详细规划重新核定用地规划条件，涉及控规调整的，依法按程序开展控规调整论证。如用地内的部分用地规划为公共服务和基础设施用地的，应按规划要求扣除该部分用地，由政府收储。

（四）评估。市资源规划局委托评估公司按新用途的市场评估价与原用途剩余年期市场评估价的差价核算补缴土地价款，报市地价委员会会议研究确定。

（五）公示。经市地价委员会会议研究同意后，在福建省土地使用权出让管理系统录入地块信息，并在福建省土地市场动态

监测与监管系统以及市资源规划局网站同步进行公示。

（六）签订合同。公示期满无异议的，市资源规划局与土地使用权人签订土地出让补充合同，土地使用权人按规定补交土地出让金。规划条件纳入土地出让补充合同，作为合同的组成部分。属地区级政府与申请人签订履约协议。

（七）变更办理。不动产登记中心依据土地出让补充合同、原不动产权证及安全鉴定报告和消防安全评估报告等办理不动产权证变更登记手续。

四、实施方式

符合申请条件的工业（仓储）用地可结合实际情况，采取保留原有建筑、空地新建、拆除重建和改扩建等单一或多种方式结合，实施土地用途变更。其中：

（一）保留原有建筑应不改变宗地内原建筑主体结构，不增加建筑面积。涉及立面改造的由市资源规划局出具审查意见。由土地使用权人提供安全鉴定报告和消防安全评估报告，直接申请办理不动产登记用途变更。

（二）空地新建或拆除重建的，土地使用权人缴清土地出让金和相关税费后，应先行办理不动产权证的土地用途变更，再按程序办理基建审批手续。

（三）改扩建允许增设必要的连廊、楼梯、电梯、门廊、变配电房、消防安全等设施，增设的设施或扩建的部分应符合消防和结构安全，按程序办理基建审批手续。

以上改造方式中存在保留原有建筑未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证进行建设的，在不影响城市规划实施、不妨碍公共和周边项目利益、符合相关技术规范要求的

前提下，依法经城市管理部门对违法建设行为进行处罚，并完成土地用途变更后，补办相关手续。

五、政策措施

（一）允许相邻地块的土地使用权人通过协议合作，将各自地块整合为一个完整用地申请联合改造，在保持各自用地面积不变的前提下，合理调整用地边界。

（二）改造项目涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发零星土地的，在零星土地总面积不超过改造土地总面积的 10% 且不超过 5 亩、规划统筹确需一并改造利用的，按规定完善手续后，允许按评估价以协议方式供应给土地使用权人，土地用途和出让年限与主体改造项目土地一致。

（三）申请改造的宗地范围内，如涉及规划为公共服务和基础设施用地的部分，变更土地用途时一并由政府收储，按原土地用途的市场评估价冲抵应缴纳的土地出让金。

（四）变更用途后宗地出让年限重新按商业用地法定最高使用年期 40 年确定；原为划拨用地的，同步办理划拨转出让手续。

六、监管措施

（一）土地使用权人应与属地区级政府签订履约协议书，约定开发时序、产业发展方向和违约责任等事项。

（二）改造项目应整体办理不动产权登记，不可分割登记、分割转让。不得采用小开间配卫生间等变相商品住宅建设方案，立面设计应符合公共建筑的特点。如土地使用权人在实施改造中违法进行分割销售或以其他方式变相分割销售的，依法严肃查处，必要时采取强制措施，督促限时整改到位，直至收回土地。

（三）项目变更办理和改造期间，不动产权转移、登记、抵

押暂予冻结。经研究同意的项目应在6个月内签订土地出让补充合同，合同签订60天内缴清土地出让金，逾期自动失效。逾期失效的项目，2年内不再受理所在宗地的变更申请。

七、其他事项

本暂行规定由市资源规划局负责解释，自 2025 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 10 月 31 日。

抄送：市委办公室、市委各部门，省部属驻泉各单位，泉州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派泉州市委员会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2025 年 10 月 17 日印发

