

泉州市人民政府文件

泉政文〔2021〕5号

泉州市人民政府关于进一步规范中心市区 建设项目土地规划审批工作的意见

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：

为进一步规范我市中心市区（鲤城区、丰泽区、泉州开发区）
建设工程土地规划审批工作，维护土地规划管理的严肃性，促进
城市建设健康有序发展，根据土地规划管理和相关法律法规规定，
结合中心市区实际，制定本意见。

一、严明土地出让前置条件

（一）科学拟定建设用地规划条件。中心市区建设项目经市
用地联席会议研究确定后，市资源规划局要严格依据经批准的控

制性详细规划和城市设计，结合重要地段、重要廊道、重要节点等城市风貌管控要求，以及拟出让地块前期策划研究成果，做实做细规划管控指标要求，科学拟订土地出让前的规划条件。严格控制建筑高度，促进形成高低错落、富有韵律的城市天际轮廓线。临江、临海、临主要街道建筑立面应公建化处理，采取封闭阳台、隐蔽设备平台等美化措施处理。重要交通枢纽、大型停车场、大型建筑物、商场、学校等应按建设规模要求编制建设项目交通影响评价。用地性质至少明确到中类。规划条件各项技术指标和设计要求清晰、明确，并以表格化形式，明确区分强制性、限制性和指导性三类控制要求。

（二）从严管控城市商业空间载体。中心市区范围内沿城市快速路、主干路两侧不再批准设置沿街小开间的商铺，新出让的土地原则上按照不可分割的集中商业进行配建，确需分割的应在规划条件、土地出让方案和土地出让合同中进行明确，且最小分割面积不小于 300 平方米。

（三）严格规范建设工程分期建设。对于同一土地出让地块包含住宅、办公、商业、酒店等多种功能，除重大项目经批准分期建设外，住宅应与办公、商业、酒店等同时同步建设；重大项目经批准分期建设的，最后一期建设必须包含住宅功能，单独先行建设住宅的不得办理预售手续，资源规划部门应在土地出让公告中明确约定并写入土地出让合同。

（四）从严执行工业（物流仓储）用地规划条件要求。中心

市区范围内生产性厂房、物流仓储建筑原则上控制在 6 层以下，层高不超过 5 米，经产业主管部门组织专家认定属于特殊工艺流程需要的工业建设可以超过 5 米，超过 8 米的加倍计算容积率，并不得擅自违规加建夹层。工业用地内的行政办公及生活配套用房占地面积应严格控制在 7%以内、建筑面积不超过 20%。

（五）严格执行土地“净地”出让。鲤城区、丰泽区人民政府作为中心市区土地房屋征收实施主体，必须确保征收（征迁）安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷方可申请土地储备和出让。市资源规划局拟出让地块必须达到土地权利清晰、征收（征迁）安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、规划条件明确、具备动工开发基本条件的“净地”，不具备“净地”条件的宗地，不得以会议纪要或书面承诺为由，先行组织出让。

二、加强土地出让合同履行监管

（六）完善土地出让合同条款。市资源规划局在土地出让合同示范文本的基础上，要进一步细化土地出让价款缴纳、开竣工约定、是否允许分割销售、总部办公或商业项目不得建设含有住宅功能的用房（比如酒店式公寓、SOHO、“商墅”）等条款，补充完善未按时支付出让价款、未按时开竣工、土地闲置、未按批准用途使用土地、未达到合同约定投资标准、未达到合同约定配套建设要求等违约责任条款，提高土地出让合同的约束力。

（七）严格控制规划条件变更。规划条件一经下达，必须严格执行，非法定原因一律不得进行调整。土地出让后，建设单位

尚未实际投入建设（因政府原因造成建设单位未能投入建设的除外），申请调整强制性、限制性控制指标的，一律不予批准。

（八）加强出让用地开竣工管理。严格执行土地出让合同的开竣工约定，市资源规划局在签订土地出让合同后，应同步抄告区级自然资源部门，并落实到基层单位，结合日常监管工作对建设工程开竣工情况进行核查。对建设工程未按时开竣工的，区级自然资源部门应在土地开竣工期限届满前 90 日内报告市资源规划局，市资源规划局应在土地开竣工期限届满前 60 日内发出书面催促提醒，并列入重点监测对象。土地使用权人需要延期的，应在开竣工期限届满前 30 日内向市资源规划局提出申请，市资源规划局应区分政府原因或企业原因进行处理，因政府原因经区政府确认后，结合实际批准延长开竣工期限；因企业自身原因导致土地不能按期开工或竣工，且不属闲置土地的，经研究原则上允许批准延长一次开竣工期限，最长不超过一年。违反土地出让合同开竣工约定的，应按约定追究违约责任；属于闲置土地的，按闲置土地进行认定处置。

三、严格建设工程规划许可审批

（九）严格建筑设计审查要求。对商业、办公项目，建筑平面布局及各功能面积配置比例应符合商业、办公使用需要，外立面应具有明显的公共建筑形态和特点，应集中设置独立的盥洗室、厕所、休憩区域，开（茶）水间、卫生间以及上下水管道井应按层集中设置；除出让合同约定允许建设酒店式公寓外，商业、办

公项目不得采用住宅、公寓等建筑平面形式与功能设计；除公寓类用房、酒店客房外不得分户设置厨房；因建筑景观需要设置闷顶层（全封闭）的，严禁违法违规利用闷顶空间加层建设。对工业项目，生产仓储科研建筑平面布局应符合工业生产需要，不得采用住宅、公寓等具有居住功能的建筑平面形式与功能设计；厂房和仓储物流用房因生产工艺需要设置内挑空空间的，严禁违法违规利用挑空空间建设夹层建筑。

（十）完善“多评合一”审查机制。市资源规划局要结合“放管服”改革、明确建设工程规划许可审查内容和施工图审查阶段审查内容，厘清规划许可审查和建筑设计审查的任务职责；市住建局加强勘察设计和施工图审查监管；勘察设计单位应科学规范设计建筑设计方案，并严格按照建设工程规划许可批准的建设方案设计施工图；施工图审查机构发现施工图与规划许可批准的建设方案不符，不得予以通过审查，住建部门不得予以核发施工许可证；市教育、民政、工信等相关部门按各自职责，严格审查开发建设各项内容。市行政服务中心管委会牵头会同市资源规划局、住建局、城管局和鲤城区、丰泽区人民政府，依托市、区两级“互联网+政务服务”一体化行政服务平台，增设行政许可信息共享模块，实现信息实时共享。平台模块未建成前，市资源规划局应于建设工程规划许可审批后5个工作日内将许可结果和签章确认的建设方案图纸等生成电子证照，寄送所在地住建、城管部门和街道办事处。

（十一）推动规划条件核实关口前移。加强在建工程建设活动监管，严格落实政府监管责任、建设单位工程质量首要责任和施工、监理单位的企业主体责任。对发现存在擅自增建、改建、扩建违法违规建设行为的，住建部门、资源规划部门、城管部门、街道办事处等各负有查处职能的单位，要依职责及时制止、查处，并互相抄告，依法采取责令停工整改、暂停办理项目预售及合同网签备案、不予受理规划核实等措施进行处理，形成执法合力，督促建设单位整改落实到位。资源规划部门在规划条件核实时，发现建设工程与规划许可不一致的，资源规划部门应书面要求建设单位进行整改，整改不到位的，资源规划部门应会同城管部门对违法建设情况进行核实、认定，并由城管部门依法对违法建设情况进行处理后，方可予以通过核实；资源规划部门同时应函告住建部门暂停办理项目预售（现售）、合同网签备案及验收手续，并对涉及的建设单位、勘察设计单位、施工图审查机构、监理单位、施工单位进行责任倒查、依法追责处理。建设工程规划核实通过后，资源规划部门应及时将通过规划核实的建设工程信息推送给城管部门，纳入“网格化”监管平台，防止建设工程在通过规划核实后违法进行加建、改建。

（十二）规范住宅项目公益性配套服务用房建设管理。严格执行住宅小区公益性配套服务用房（包括社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站、幼儿园等公共服务设施）同步建设、同步验收、同步移交，建设项目分期建设的，应将公益性

配套服务用房纳入前期建设内容，公益性配套服务用房配套建设不足或进度不同步的，资源规划部门不得予以办理规划条件核实。土地出让合同明确约定建设单位应将有关公益性服务用房移交给政府机构的，资源规划部门在出具规划条件核实意见书的同时，应将相关公益性配套服务用房的规划建设情况书面函告接收单位。

四、严格规范不动产统一登记

（十三）依法限制违建房屋不动产登记（包括已建或在建）。建设单位或业主违法违规进行加层或改扩建等违法建设的，资源规划部门、城管部门和不动产登记机构一经发现，应及时互相抄告信息，严格区分违法主体责任依法处置，在违法建设处置决定执行完毕前，不动产登记机构不得予以办理不动产权登记、转移或抵押等手续。

（十四）推进公益性配套服务用房同步办证。建设单位申请办理住宅小区不动产首次登记或转移登记，应同时提交相关公益性配套服务用房移交情况，并配合相关接收单位，同步办理不动产登记登记。

五、严格划拨用地使用管理

（十五）严格落实划拨用地公益属性。未经有权机关批准，以划拨土地使用权作价入股或者作为合作条件，与他人进行房地产合作开发、房屋联建或者从事其他经营性活动的，一经查实，按非法转让土地查处，并严肃追究相关人员的违纪违法责任。军事用地未按军事设施用途使用、违规“军改住”的，相关部门应抄

告所属部队上级单位。

本意见自公布之日起实施，我市之前已印发的文件中相关规定与本意见不符的，以本意见为准，国家、省另有规定的，从其规定。中心市区外其他县（市、区）人民政府，泉州台商投资区管委会可参照本意见执行，或结合辖区实际制定具体措施。

泉州市人民政府

2021 年 1 月 27 日

（此件主动公开）

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，各人民团队。

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会，市工商联。

泉州市人民政府办公室

2021 年 1 月 29 日印发

