

泉州市人民政府办公室文件

泉政办规〔2025〕4号

泉州市人民政府办公室关于印发泉州古城 及周边区域国有企事业单位低效建设 用地及地上建（构）筑物收储 与盘活利用暂行规定的通知

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：

《泉州古城及周边区域国有企事业单位低效建设用地及地上建（构）筑物收储与盘活利用暂行规定》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6月6日

（此件主动公开）

泉州古城及周边区域国有企事业单位 低效建设用地及地上建（构）筑物 收储与盘活利用暂行规定

为规范泉州古城及周边区域空间资源优化配置，落实历史文化名城及世界文化遗产保护要求，引导国有企事业单位低效建设用地及地上建（构）筑物合理利用，促进高质量发展，根据《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，制定本暂行规定。

一、适用范围

本暂行规定适用于泉州古城及周边区域〔北至城西路、城北路，东至护城河西岸、温陵北路，西至江滨北路，南至晋江北岸（总面积约 7.18 平方公里）城镇开发边界内〕，具有独立宗地且原则上已纳入泉州市低效用地再开发试点数据库的国有企事业单位持有的建设用地及地上建（构）筑物。

暂不适用于非独立用地国有资产，例如职工宿舍、房改预售住宅等。

二、工作原则

泉州古城及周边区域国有企事业单位低效建设用地及地上建（构）筑物，原则上应通过“收储出让”或“收储划拨”等途径进

行盘活利用。遵循“保护优先,叠加从严”“规划引领,分区引导”“自愿申请,批次推进”“简化流程,快速响应”的操作原则,由各行政主管部门按部门职责开展项目策划、审核和审批等工作,主动配合协同推进。

三、工作重点

(一) 带建筑收储、出让

泉州古城及周边区域国有企事业单位具有盘活利用价值的建(构)筑物,可在建设用地收储、出让等过程中予以保留。出让条件应明确规划用途及进行新建、扩建、改建时的规划条件。

权属单位应开展保留建筑的房屋安全鉴定和消防安全评估,确保建(构)筑物的日常使用安全(包括但不限于消防安全及建筑质量安全)。

涉及拆除重建的,应按批次进行考古勘探。考古勘探报告经省文物局审核批复后,市文旅局根据省文物局文物保护意见提出文物保护要求。

(二) 妥善处置历史遗留问题

泉州古城及周边区域国有企事业单位低效建设用地及地上建(构)筑物的历史遗留问题,按下列情形进行处置:

1.未办理建设工程规划许可、竣工规划条件核实的地上建(构)筑物

(1) 1993年12月31日前(含当日)建成且不违反现行国土空间规划的地上建(构)筑物,办理不动产登记时应提供有效

的房屋安全鉴定合格报告和消防安全评估合格报告，按建筑原状和出让合同中的规划用途进行不动产登记。

（2）1993年12月31日之后建成的地上建（构）筑物，符合当时规划的部分可予以认定并按出让合同中的规划用途、出让条件进行不动产登记，办理不动产登记时应提供有效的房屋安全鉴定合格报告和消防安全评估合格报告。不符合当时规划的部分，但属尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，可在履行相关处理程序后予以认定并进行不动产登记；无法采取改正措施消除影响的，不予登记，测绘图中以阴影表示，在符合现规划用途对应的房屋结构安全和消防安全要求的前提下可予以保留。

2.未办理竣工验收等手续的地上建（构）筑物

建设工程能够补办竣工验收手续的，应按规定补办。

（1）无法补办竣工验收手续但本次转变功能后，涉及二次装修、加固工程的，应按基建程序申请办理二次装修、加固工程的项目建设与竣工验收备案等手续。

（2）无法补办竣工验收手续且不涉及二次装修、加固工程的，应进行房屋安全鉴定和消防安全评估。权属单位将有效的房屋安全鉴定合格报告和消防安全评估合格报告等工程档案材料提交市城市建设档案馆（该项目的其他相关工程内业资料一并提交），市城市建设档案馆出具《工程档案移交清单》。权属单位提供经住建部门确认的《工程档案移交清单》作为办理不动产登记的材料。

3.已融资抵押的建设用地及地上建（构）筑物

已融资抵押的建设用地及地上建（构）筑物重新办理权证，应按相关规定解除抵押或与抵押权人达成协议后办理。

四、操作流程

泉州古城及周边区域国有企事业单位低效建设用地及地上建（构）筑物的盘活利用流程分为：申请，论证，审核审批，“招拍挂”出让，项目建设及竣工规划条件核实、竣工验收，不动产登记共6个环节。

（一）申请

权属单位向鲤城区人民政府提出盘活利用申请并提交相关材料，包括：

1.权属证明或政府相关文件。

2.用地测绘图纸、建（构）筑物实测报告，以及已取得的建设审批文件或其他证明材料。

3.第三方他项权利情况说明及承诺。

4.符合规划的地上建（构）筑物“留改拆”方案及项目可行性研究报告：涉及保留建筑的，应提供现状房屋安全鉴定报告、消防现状评估报告及处置意见；涉及拆除重建的，应净地移交。

5.涉及开挖地下土层的，应提供考古调查勘探报告。

6.用途拟变更为住宅、公共管理与公共服务功能的，应提供用地土壤污染状况调查报告。

7.盘活利用意向及符合规划说明。

8.上级主管部门意见。

（二）论证

由鲤城区人民政府牵头，联合市资源规划局、住建局、文旅局、生态环境局等相关部门，分批次对申请材料组织论证会并出具意见函。“不同意”的予以退回，“同意”的报送市资源规划局。

（三）审核审批

1.复核

市资源规划局复核报送的项目资料。确保项目符合泉州古城国土空间详细规划和泉州历史文化名城保护规划、遗产管理规划等有关保护要求。

2.市政府用地联席会、市地价委员会成员会议

鲤城区人民政府牵头论证同意的项目，经市资源规划局复核后，分批提交市政府用地联席会研究审议。

经市政府用地联席会审议同意后，市资源规划局组织地价评估工作，地价报市地价委员会成员会议研究确定。

3.用地收储

鲤城区人民政府负责组织开展建设用地及地上建（构）筑物的征收工作，达到收储标准后，交由市土地储备中心收储入库。

（四）“招拍挂”出让

市资源规划局向市政府报送出让方案，经市政府批复同意后，通过网上交易系统发布建设用地及地上建（构）筑物拍卖公告，依法完成建设用地使用权出让流程，成交结果予以公示公告。

（五）项目建设及竣工规划条件核实、竣工验收

通过“招拍挂”出让确定权属单位后，权属单位应按相关规定办理项目建设及竣工规划条件核实、竣工验收手续。属历史遗留问题的，按本暂行规定第三大点的第（二）点执行。

在收储与盘活利用之前已依法取得建设工程规划许可、办理竣工规划条件核实、竣工验收手续的地上建（构）筑物，不涉及规划用地性质变更、规划指标调整、建筑结构改造，不增加建筑面积、总高度、层数，不涉及修改外立面和变更使用性质的建筑工程（包括内部装修、夜景工程），提供有效的房屋安全鉴定合格报告和消防安全评估合格报告后，无需再次办理建设工程规划许可、竣工规划条件核实、竣工验收手续。

（六）不动产登记

项目建设及竣工规划条件核实、竣工验收后，权属单位携相关材料向市资源规划局申请办理不动产登记。相关材料包括：

1.土地权属来源材料。

2.建设工程符合规划的证明材料，即建设工程规划许可和竣工规划条件核实资料。

在收储与盘活利用之前已依法取得建设工程规划许可、办理竣工规划条件核实手续的地上建（构）筑物，在办理不动产登记时，可按照原规划许可用途或现出让合同中的规划用途进行不动产登记。

无法补齐建设工程规划许可、竣工规划条件核实等手续的，

按本暂行规定第三大点第（二）点的第1小点执行。

3.房屋竣工验收材料。

原地上建（构）筑物无法提供竣工验收资料的，按本暂行规定第三大点第（二）点的第2小点执行。

4.房地产调查或测绘报告。

5.税费缴纳凭证等。

五、配套政策

（一）鼓励国有企业建设公益性项目

鼓励国有企业参与遗产保护与展示，建设公共服务与公用设施、公共交通场站、绿地与开敞空间等公益性项目。

1.“收储划拨”方式

产权清晰、无权属争议、具备收储条件的国有企事业单位低效建设用地及地上建（构）筑物，在符合规划、列入自然资源部《划拨用地目录》的前提下，可通过“收储划拨”的方式开展公益性项目建设。

边角地、插花地、夹心地等不能独立成宗的收储用地，优先盘活利用为公共服务和公用设施、公共交通场站、绿地与开敞空间等公益性用地。

2.异地置换

权属单位依据泉州古城国土空间详细规划建设城市公共服务与公用设施、公共交通场站、绿地与开敞空间等的，可在不突破国土空间规划强制性内容和管控底线、对周边不产生负面影响

的前提下，基于等价原则进行异地置换，但特许经营项目除外。

3.土地出让收益

土地出让收益优先用于泉州古城保护的公益性投入。

（二）协议出让

市委、市政府确定的重点项目，经论证后，可按《泉州市盘活利用低效用地试点工作方案》（自然资发〔2022〕178号）和《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）办理协议出让。

（三）法律责任

权属单位在签订国有建设用地使用权出让合同后不履行合同条款、不按本暂行规定执行的，相关主管部门应责令其限期整改并依法给予相应的行政处罚。拒不整改的，出让人有权中止建设用地使用权出让合同、收回该宗国有建设用地使用权。

六、部门职责

（一）市资源规划局负责泉州古城及周边区域国有企事业单位低效建设用地及地上建（构）筑物的盘活利用实施，具体包括：相关规划许可手续的办理、土地收储方案制定及实施监督，统筹相关收储、不动产登记工作。

（二）市住建局负责历史文化名城、历史文化街区、历史建筑 and 传统风貌建筑等法定管控保护要求的监管，房屋结构安全鉴定监督管理，指导竣工验收备案及相关手续办理等。

（三）市文旅局负责考古勘探相关工作的批次推进，世界文

化遗产、不可移动文物保护要求的执行和监管。

（四）市生态环境局负责原工业用地用途拟变更为住宅、公共管理与公共服务用地过程中的土壤污染调查及治理监管。

（五）市财政局负责低效建设用地及地上建（构）筑物收储与盘活利用过程中的资金保障，管理土地出让收益。

（六）市城管局负责违法建设的行政处罚。

（七）市消防救援支队依法强化消防设施维护保养检测、消防安全评估等社会消防技术服务活动质量监管和“双随机”抽查。

（八）市发改委、市税务局等部门按照各自职责，制定和落实相关配套政策，支持低效建设用地的收储与盘活利用。

（九）市国资委及其他上级主管部门负责所监管国有企事业单位资产盘活利用的监督审核工作。

七、其他

本暂行规定由市资源规划局负责解释，自印发之日起施行，有效期至 2026 年 5 月 31 日。

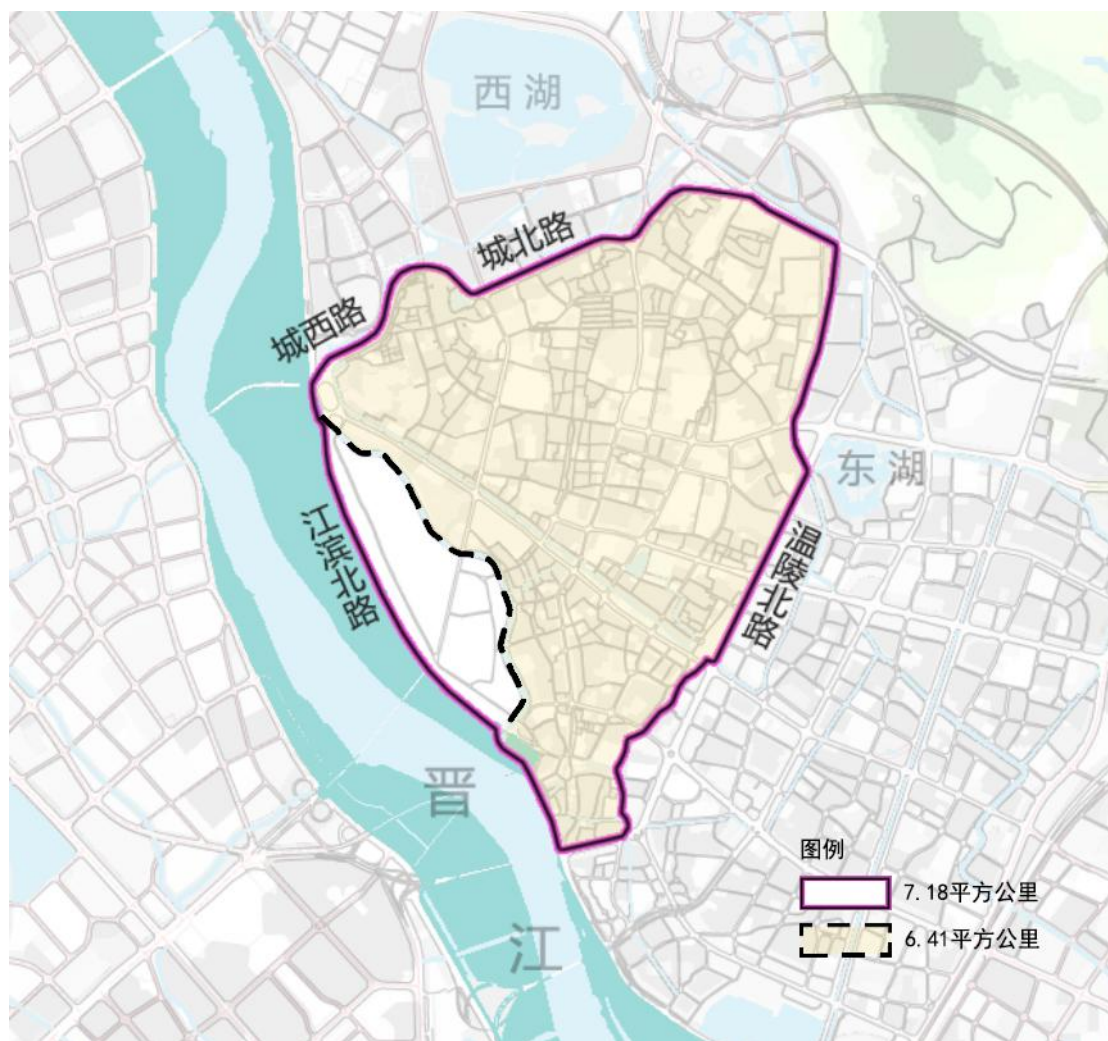
附件：1.适用范围图（7.18 平方公里）

2.分区引导图

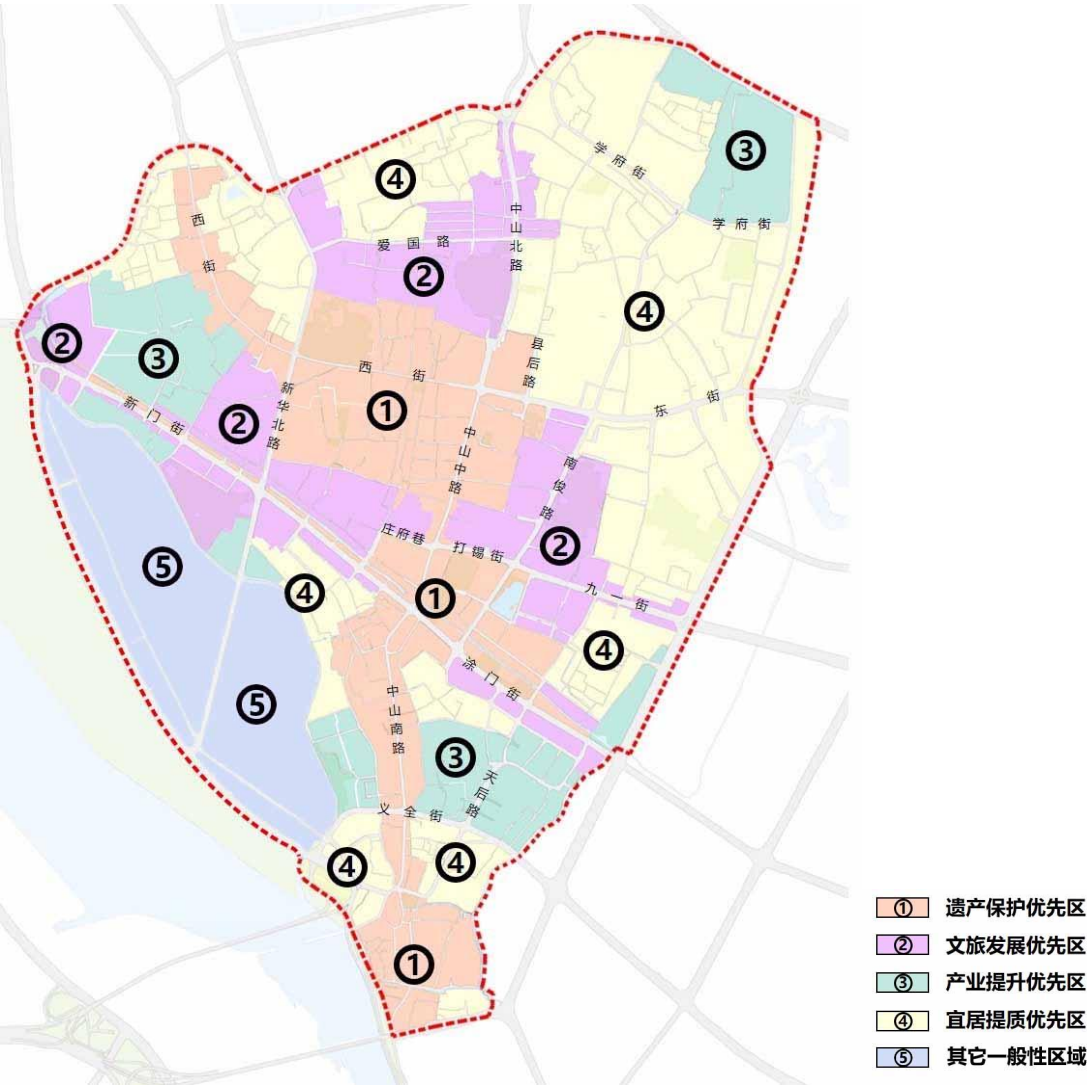
3.流程图

附件 1

适用范围图（7.18 平方公里）



分区引导图



附件 3

流程图



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 6 月 9 日印发

