

泉州市人民政府办公室文件

泉政办规〔2025〕13号

泉州市人民政府办公室关于进一步支持存量工业用地提容增效促进实体经济发展的实施意见

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：

为提高工业用地利用效率，支持工业用地提容增效，强化批后监管，推进实体经济和产业高质量发展，根据《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19号）、《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开发试点工

作的通知》(自然资发〔2023〕171号),经市政府研究同意,结合我市实际,制定本实施意见。

一、适用范围

本意见适用于泉州市统管区(鲤城区、丰泽区、洛江区、泉州台商投资区)及泉州开发区清濛园区,工业产业区块线一、二级控制线范围内的工业用地。

二、基本原则

(一)坚持规划引领。存量工业用地提容增效应结合园区控制性详细规划科学引导,统筹配套设施建设。允许增加的容积率上限根据安全生产、工艺技术、地形地貌、城市景观风貌管控要求,遵循园区单元控制性详细规划“总量控制、有增有减”原则的前提下,个别地块根据行业需求容积率上限可突破3.0。

(二)坚持分类处置。对存量工业用地进行评价分类,近3年平均经济效益小于5万元/亩的低效企业或用地面积小于5亩的一般工业项目,原则上采取收储改造;经济效益大于5万元/亩(含),且小于20万元/亩,容积率可提升至2.5;经济效益大于20万元/亩(含),容积率可提升至2.5以上。

(三)坚持监管并重。从项目准入到项目建成后的全流程、全生命周期的审批管理和批后监管,实现工业项目全链条、闭环式管理,确保“工业姓工”,推动产业提质增效。

三、准入条件

(一)位于工业产业区块线一、二级控制线范围内,符合国土空间规划、生态环境和安全生产要求、不改变土地用途;已取

得不动产权证（国有土地使用权证），剩余土地使用年期不少于8年，不涉及闲置土地或违反土地出让合同约定的行为。

（二）符合国家现行《产业结构调整指导目录》和各属地产业导向。

（三）申请提容的项目用地，应按照原规划条件约定的容积率等开发强度完成50%以上的建设并投产。

四、产出贡献要求

（一）经批准的项目建成后，位于鲤城区、丰泽区、泉州开发区清濛园区辖区内的地块，经济效益应不少于20万元/亩；位于洛江区、泉州台商投资区的地块，经济效益应不少于15万元/亩。享受国家优惠政策的企业，其优惠部分和提供就业岗位、技术创新等公共要素贡献可计入经济效益。

（二）项目提容后总容积率未超过1.5的，不增收土地出让金，超过部分按基准地价折算楼面价收取土地出让金。如原容积率已经超过1.5的，按提容后的总容积率扣减原容积率计算收取土地出让金。

五、审批流程

（一）申请初审。企业向属地区级政府（含泉州开发区、泉州台商投资区管委会，下同）提出提容申请。属地区级政府组织区属部门核实企业实际生产情况，确认申请企业违法建设情况、无改变土地用途、无改变建筑使用功能，对产业准入、经济效益、安全生产、环评等准入条件符合情况进行初审。

（二）审查论证。经属地区级政府初审同意的，由企业提出

拟建设意向方案，由市资源规划局会同相关部门和专家进行审查论证（涉及详细规划调整的，同步开展详细规划调整论证），经审查论证通过的，依法进行公示。

（三）研究审定。公示期满无异议或有异议处置完毕的，由市资源规划局将容积率等规划指标上报市政府批准。

（四）签订合同。市资源规划局根据经市政府批准的提容等规划指标，重新下达规划条件，并与企业签订土地出让补充合同。属地区级政府同步与企业签订履约监管协议。

六、政策措施

（一）项目用地周边涉及边角地、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原用地面积10%且不超过5亩，可以协议出让方式提供作为扩建用地，土地用途和出让年限与主体项目土地一致。

（二）鼓励属于同一业主的相邻工业用地并宗开发，在符合规划、安全及用地标准前提下，对相邻地块进行统筹布局、优化设计，地块指标综合平衡。如合并土地使用权证，并经研究同意提容的，可整体重新下达规划条件。

（三）属于不涉及提高容积率上限的工业项目，统一执行《福建省工业项目建设用地控制指标》要求，原建筑密度、绿地率等用地指标与要求不符的，在方案审查时一并论证调整后，直接核发建设工程规划许可证，无需变更规划条件。

（四）在符合安全生产、不改变土地用途的前提下，原厂房可按规定兼容布置研发、创意、设计、中试、检测等功能；为保

障厂区员工基本生活需求，配套的行政办公和生活服务设施底层可兼容作为食杂店、餐饮店、便利店等小型商铺。

（五）鼓励工业区块线二级控制线范围内的规划非工业用地，或无法实施自主提容改造的土地使用权人，通过租用标准厂房的方式进行增资扩产，或将土地交由政府收储，与标准厂房等值置换。

七、监管机制

（一）履约监管。企业在签订补充合同时，与属地区级政府同步签订履约监管协议，明确承诺的经济效益贡献，项目竣工后第2年起连续监管6年，前3年为达产期，可按3年累计的经济效益贡献整体考核。项目达产后，属地区级政府按年度考核项目的经济效益贡献。企业应自补充合同签订之日起18个月内开工，建设工期根据建筑高度设定，50米以下的，2年内竣工；50~80米的，3年内竣工。

（二）监管协议。协议应约定企业的投资额、投资强度、产值、经济效益、提供空间、能耗、环保和安全生产等监管要求和违约责任，明确经济效益产出未达标的，允许企业按经济效益贡献以现金补足；催缴6个月后未补足的，以提容部分的房产抵偿（按重置成本折算建筑面积），约定处置的楼层范围和受让单位。

（三）违约责任。属地区级政府根据监管协议，对企业履约情况进行年审，经济效益未达标，经催缴6个月仍未补足差额（含利息），经协商不同意以房产抵偿的，按协议约定通过司法途径变

更产权，属地不动产登记机构根据法院生效文书办理相关不动产登记。

八、其他事项

（一）对原宗地范围内部分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，在不影响城市规划实施、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，并完成提容手续后，提供安全鉴定报告和消防安全评估报告，补办相关手续。

（二）对工业用地未能提供土地出让合同、土地出让合同缺少规划条件，或存在未明确容积率指标的项目，参照本实施意见规定流程重新确定容积率等指标，经市政府批准后办理相关手续。土地出让金收取时按合法产权面积认定原容积率。

（三）本实施意见自 2026 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 12 月 31 日，由泉州市自然资源和规划局负责解释。各县（市、区）人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会可结合当地实际，根据本实施意见制定具体实施细则。

泉州市人民政府办公室

2025 年 12 月 31 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12月31日印发

