

安溪县人民政府办公室文件

安政办规〔2024〕5号

安溪县人民政府办公室关于印发《关于支持工业企业提容增效的实施方案》的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《关于支持工业企业提容增效的实施方案》已经县政府第37次常务会研究同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

安溪县人民政府办公室

2024年3月19日

（此件公开发布）

关于支持工业企业提容增效的实施方案

为进一步推动工业企业增资扩产提容增效，提高土地节约集约利用水平，优化营商环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号2019年修正版）《住房和城乡建设部关于印发建设用地容积率管理办法的通知》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《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）《泉州市自然资源和规划局关于进一步促进存量工业用地提质增效的指导意见（试行）》（泉资规规范〔2023〕1号）等规定，制定本方案。

一、适用范围

本方案适用于我县已取得合法不动产权证或土地使用权证的工业用地，申请提高容积率及分割转让等审批管理。提出申请的工业企业应同时符合以下条件：

（一）拟申请的工业企业现有用地上的建设规模已满负荷利用，急需提容扩建保障产能。

（二）拟建设项目用地不在近期规划改造范围内，原用地不存在违法违规行为、不属于闲置用地或已按规定接受处理。

（三）拟建设项目为工业厂房、仓库，以及工业项目所需的行政办公、生活服务设施。

（四）拟建设项目符合规划要求（建筑退让、建筑间距等）、符合消防安全和建筑结构安全、军事设施安全要求。

（五）拟建设项目用地容积率及指标调整应遵循符合产业发

展导向、节约集约用地和及时填满做实的原则。

(六) 拟建设项目用地应在城镇开发边界内，原则上应符合控制性详细规划（以下简称“控规”）和工业区块线等相关专项规划要求；若与现状控规不符的，在符合国土空间规划前提下，按程序经论证后，符合规划的给予调整控规。

鼓励中小企业购买或租赁多层标准厂房，对用地面积小于10亩的一般工业项目，原则上不给予提容改造。

二、申请条件

对符合第一条规定的工业企业，除安全、消防等有特殊要求的项目外，可按企业实际建设能力申请提高容积率等规划指标，同时还应满足以下要求：

(一) 一般工业用地容积率不得大于3.0，建筑密度不得大于60%。配套的行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%，建筑面积不得超过总建筑面积的20%。

(二) 工业仓储用地容积率不得大于4.0，建筑密度不得大于60%。配套的行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的7%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%。

(三) 已实施土地分割转让的工业用地，以及符合独立分宗条件的司法拍卖所得工业用地，也可申请提高地块规划指标进行改扩建，但单独地块内现状建筑、拟建规模也应符合本条款第(一)(二)款要求；已实施工业厂房分割转让土地共同共有的工业项目不得申请。

(四) 拟建设项目应于批准之日起18个月内完成竣工验收（竣工验收后3个月内办理不动产登记手续），24个月内投入生产运营。

(五) 申请人应承诺如因政府实施片区征迁改造等需要, 无条件积极服从政府拆迁改造。

(六) 上级对工业提容增效另有规定的, 按相关政策执行。

三、职责分工

(一) 属地乡镇政府(或芯谷办事处)负责对项目当前生产状况(是否已满负荷生产)进行评估;会同县招商办与企业签订补充协议(即工业用地提容扩建项目运营监管协议,下同),约定产业类型、投资强度、达产年限、产值、税收等相关事项,并由属地乡镇政府(或芯谷办事处)监督协议执行落实。

(二) 县招商办会同发改局、工信商局负责审查是否符合产业发展方向、产业布局,是否符合现行工业用地标准等。

(三) 县资源局负责审核初步总平方案的建设规模等主要技术经济指标;是否符合国土空间规划等相关规划要求;是否涉及拟收回建设用地使用权;是否符合拆除重建要求;土地设定抵押权的,签订土地出让合同或补充合同之前,审核是否取得抵押权人书面同意意见。

(四) 安溪生态环境局负责提出环境影响评价意见,明确是否需要开展环境影响评价。

(五) 县住建局负责指导改扩建工程原有建筑结构安全可靠鉴定;对符合要求的改建、新建项目办理施工许可和消防审验,对受监扩建工程组织质量安全监督和竣工验收备案。

(六) 县招商办进行部门初审后,指导属地乡镇政府(或芯谷办事处)提交县政府审批并负责招商引资企业的审核。

四、申报流程

(一) 条件审查

申请人持改造方案（需明确项目的改造方式，改造可行性和必要性论证，以及能表达改造意向的设计方案及相应图纸）、身份证明（如个人身份证、企业工商营业执照等）、土地及房屋的权属证书、利害关系人意见等材料向属地乡镇政府（或芯谷办事处）提出申请，属地乡镇政府（或芯谷办事处）审核后，分别内部流转至工信商局、生态环境局、资源局等部门按职责分工进行联合审查（详见附件），由属地乡镇政府（或芯谷办事处）提交县政府审核。

（二）技术论证

经县政府审批同意的，申报企业提供完整的论证方案文本及其他相关材料，送县工程建设项目审批服务中心县自然资源窗口申请控规调整审核、规划条件变更、“多评合一模拟审批”。论证方案文本内容包括控规调整论证（涉及规划调整的需提供）、规划条件变更论证、建筑设计方案。通过同步论证、同步公示、交叉办理等举措进一步压缩技术论证整体时间，加快工程建设进度。

控规调整、规划条件变更通过技术论证后，控规调整及涉及容积率的规划设计条件变更由县资源局按程序报县政府同意，出具规划条件变更手续；建筑设计方案通过模拟审批的，县资源局出具《设计方案模拟审批告知单》，并依企业申请在总平图上加盖规划审批章用于先行办理施工图审查，缩短企业施工手续办理时间。

（三）补签协议

取得规划条件变更手续后，结合运营监管协议与县资源局签订土地出让合同补充协议，变更后的规划条件须纳入土地出让合同补充协议方可生效。

(四) 工程审批

签订招商补充协议和土地出让合同补充协议后，企业持相关材料至县工程建设项目审批服务中心，按基建程序依法办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等相关手续。

在既有建筑结构主体上进行改扩建的，应委托经泉州市住建局核查后向社会公布的房屋安全鉴定机构及消防技术专业服务机构对房屋进行检测，确保原有建（构）筑物主体的结构、质量和消防等满足相关安全要求。建筑拆除应以栋为基本单元，且不影响剩余建筑结构和质量安全。

五、监管要求

（一）工业用地通过“改扩建”提高容积率，整体自持的自运营起5年内，凤城、城厢、参内、官桥、龙门区域茶产业企业新增提容部分年实际纳税按每百平方米建筑面积税收不低于0.6万元（按3.0容积率计算，每亩约12万元，未提容部分按原土地出让合同明确的纳税标准执行，下同），其他产业纳税按每百平方米建筑面积税收不低于0.9万元（按3.0容积率计算，每亩约18万元）；其他乡镇企业新增提容部分年实际纳税按每百平方米建筑面积税收不低于0.5万元（按3.0容积率计算，每亩约10万元），未达协议约定纳税额度的，应按每个计算年度现金补齐。第6年起按当年度相关规定执行。经批准仅增容的，不再增收土地出让金，容积率新增部分不再增收配套费。

（二）已确权登记的标准厂房，在不改变用途的前提下，可按幢、层固定界限为基本单位分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间，经批准可进行分割、登记和转让，用于满足本地产业发展需求。分割转让后原权利人自留的工业功能建筑面积占分割

转让前确权登记的工业建筑面积比例不得低于 40%。分割及分割转让时，不得将一宗土地分割为多宗土地，办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。分割转让的标准厂房面积原则上不小于 1000 平方米，地下空间产权不可分割。工业用地的办公、生活服务配套用房不得进行独立分割、分割转让或者抵押。分割转让引进的企业，应由招商部门、行业主管部门认定为相关产业链项目的企业，且引进入驻前需经县招商办等部门审核。分割登记转让后 5 年内，受让人不得再次转让，期满后达到亩均税收等约定条件，并确需转让的，须由县政府主导转让对象（经审核符合项目产业定位的优质企业），属地乡镇政府（或芯谷办事处）应与受让对象签订监管协议。

经批准分割转让的，县资源局委托有资质的评估机构进行地价评估，测算所需补交出让金，经研究通过后，签订补充合同，缴纳土地出让金。

（三）工业项目建成后，严格遵守对赌协议，防止出现新的低效用地。属地乡镇政府（或芯谷办事处）负责跟踪监督监管协议书中产业类型、投资强度、达产年限、产值、税收等履约情况；未达到约定条件的，项目业主应依法承担违约责任。

六、其他事项

（一）原土地出让合同未明确规划指标或未附规划条件文件的，由县资源局参照上述规定进行论证后补充下达规划条件。

（二）原用地为国有划拨方式供地的，需按规定先办理划拨转出手续；原土地为国有出让方式供地的，土地出让年期和起始日期维持不变。

（三）根据《泉州市自然资源和规划局关于深化工程建设项

目审批改革的通知》（泉资规规范〔2023〕2号）规定，企业自有工业用地红线内低于500平方米的简易低风险建构筑物；因生产需要、增设停车棚、建筑面积20平方米以下的门卫室等设施；在厂房建筑端头加装电梯等，豁免办理建设工程规划许可证，增加的建筑面积不予办理不动产权证。建设单位应在动工前将涉及豁免部分的建设方案报县资源局和属地乡镇政府备案。

（四）本方案实施过程中如需协调的问题，由县资源局会同县招商办、工信商局等部门提出意见报县政府研究。

（五）本方案自2024年3月19日起施行，有效期至2025年3月18日止，有效期一年。

- 附件：
1. 工业企业提容增效联合审查意见表
 2. 安溪县工业企业提容增效申报流程图
 3. 安溪县工业企业提容增效工作专班

附件 1

工业企业提容增效联合审查意见表

项目信息	建设单位			
	详细地址			
	项目概况			
	业主代表		联系电话	
乡镇政府(或 芯谷办事处)	年 月 日			
工信商局	年 月 日			

发改局	年 月 日
生态环境局	年 月 日
资源局	年 月 日
住建局	年 月 日
招商办	年 月 日
县政府	年 月 日

注：1. 为优化营商环境，本表经申请企业填写后，连同相关申请材料一并交由项目所在地乡镇政府（或芯谷办事处）审核后，按表格顺序进行内部流转审核，最后交由所在地乡镇政府（或芯谷办事处）提交县政府研究。

2. 本表仅作为工业企业提容增效的初审材料，经相关部门审核同意后，企业应按基建程序依法至工建审批中心办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收等相关手续。

附件 3

安溪县工业企业提容增效工作专班

	单位	分管领导	业务负责人	联系方式
总召集人： 许充分 (资源局局长)	资源局	许小东	王炳纪	13599938080
	生态环境局	许章色	陈辉明	13599722113
	住建局	叶政凯	黄清跃	13805933818
	发改局	林文欣	肖斌斌	18160905088
	工信商局	唐永财	林镇波	18149552837
	招商办	许琪峰	王建华	15160304696

根据工作需要，由召集人组织专班成员定期或不定期召开碰头会，对工业企业提容增效实施情况进行统筹协调。实施过程中如有较大事项需要协调解决，由县资源局会同相关部门提出意见报县政府研究。

安溪县人民政府办公室

2024年3月19日印发