

惠安县人民政府办公室文件

惠政办规〔2026〕1号

惠安县人民政府办公室关于印发《惠安县工业（仓储）用地改变为商业服务业用地实施方案》的通知

各镇人民政府，县直各部门，各工业园区管委会：

经县政府第81次常务会议研究通过，现将《惠安县工业（仓储）用地改变为商业服务业用地实施方案》印发给你们，请贯彻执行。

惠安县人民政府办公室
2026年6月12日



（此件主动公开）

惠安县工业（仓储）用地 改变为商业服务业用地实施方案

为进一步鼓励企业转型升级，盘活利用低效用地，提高土地利用效率，促进城市更新和高质量发展，根据《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）、《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》（泉政办规〔2025〕9号）文件精神，结合我县实际，制定本实施方案。

一、适用范围

在惠安县国土空间总体规划划定的城镇开发边界内的工业用地（包括物流仓储用地），允许土地使用权人按照本规定申请改变土地用途为商业、商务金融、餐饮旅馆业、娱乐康体及《福建省自然资源厅关于加强用地用海保障支持“三新”经济的通知》（闽自然资发〔2022〕64号）所规定的新商业等不可分割商业服务业用地（商品住宅、加油加气充换电站用地除外）。

二、申请条件

申请改变土地用途应同时符合以下条件：

- （一）未列入征地拆迁、未纳入政府收储用地计划范围；
- （二）变更后用途符合详细规划；
- （三）已取得国有工业（仓储）用地及地上房屋不动产权证书；
- （四）无查封、无抵押（经抵押权人书面同意的除外）等限

制权利情形；

（五）若涉及保留建筑物的，建筑物改变使用功能后，应符合建筑结构安全、消防、城市景观设计等相关技术要求；

（六）若涉及闲置土地的，应不属于企业自身原因造成的方可提出申请；

（七）宗地涉及土壤污染的，应治理达到使用条件。

三、办理流程

（一）制定方案。土地使用权人根据详细规划、现状及拟策划项目业态制定工业（仓储）用地改变为商业服务业用地项目实施方案（以下简称“项目实施方案”，内容及格式详见附件）。

（二）申请。申请人持不动产权证书、项目实施方案等材料，向宗地所在镇政府、惠安经济开发区管委会提出改变土地用途申请。

对纳入全市建设用地土壤环境联动监管范围的地块在申请改变土地用途时，应依照《泉州市生态环境局 泉州市自然资源和规划局关于进一步加强建设用地土壤环境联动监管的通知》（泉环保〔2023〕295号）严格落实土壤污染状况调查评估工作。

（三）审核。宗地所在镇政府、惠安经济开发区管委会对宗地是否列入征地拆迁范围、纳入政府收储用地计划、是否取得不动产权证、是否符合详细规划、是否属于企业自身原因造成的闲置土地、保留建筑物是否存在违法建设情形等条件进行初审，符合要求的出具书面意见向县政府请示。

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。

(四)报批。县政府批转县资源局会同住建局、人防办、惠安生态环境局分别对改变土地用途及保留建筑物改变使用功能是否符合规划、保留建筑物结构消防安全、保留建筑物是否取得人防审批手续、宗地是否符合环保要求及是否对周边用地造成不利影响等审核提出意见后，符合条件的，由县资源局汇总上报县用地会研究准入。

(五)评估。经县用地会研究同意的，县资源局核定规划条件、委托具有资质的评估公司评估地价，并上报县用地会研究确定补缴土地价款后，县政府下达改变用途批复文件。

(六)公示。县政府批复后，在福建省土地使用权出让管理系统录入地块信息，并由县资源局在福建省土地市场动态监测与监管系统以及惠安县人民政府门户网站同步进行公示，公示期不少于5日。

(七)签订合同。公示期满无异议的，县资源局与土地使用权人签订土地出让合同补充条款或重新签订土地出让合同，土地使用权人应在签订土地出让合同之日起30日内，一次性付清需补缴土地价款。

(八) 办理手续

1.属空地新建或全部拆除重建的，土地使用权人补缴土地出让金、相关税费，办理不动产权证的土地用途变更后，实施建设的按程序办理基建、验收、不动产权等相关手续。

2.属保留建筑物改造的，涉及违法建设的应由县城管执法局

依法依规先行处置完毕，土地使用权人补缴土地出让金、相关税费，涉及保留建筑物装修改造的、改扩建的、立面改造的应由县资源局出具审查意见或建设工程规划许可证，并按商业类别标准缴交城市基础设施配套费差价后，向县住建局申请办理施工许可、质量监督、消防设计审查、验收备案等相关手续后申请办理不动产登记用途变更。

四、政策措施

（一）经批准改变土地用途的宗地，允许以协议出让方式重新办理土地供应手续，出让期限允许以重新签订土地出让合同时间为起点，按用途法定最高年限签订土地出让合同。按改变前后不同土地利用条件下的市场差价补交土地出让金，应补缴的土地出让金为批准改变时的市场价格减去批准改变时原土地使用条件下土地使用权市场评估价格。若最终确定的土地价格低于原用地价格，不予退还差价。

（二）允许宗地内部分工业（仓储）用地改变土地用途为商业服务业用地进行混合开发，但改变的部分及剩余部分均应能满足独立使用要求，在出具规划条件时应明确各土地用途计容建筑面积。混合用地应当整体持有，在不动产登记时，对属商业服务业用途部分按商业服务业用地登记，对属工业用途部分按工业用地登记，同时在产权证书附记上记载“宗地属工业、商业服务业混合用地”，并列明各种土地用途的计容建筑面积。

（三）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人，土地用途和出让年限与主体改造项目土地一致。

五、部门职责

(一)县资源局负责审核申报项目实施方案是否符合国土空间规划、详细规划等相关规划要求；审核项目是否属于企业自身原因造成的闲置土地；核发相关规划许可文件；签订土地出让合同的合同补充条款或重新签订土地出让合同；明确补缴地价标准及时限，进行不动产权登记。

(二)县住建局负责指导办理城市基础设施配套费征收、施工许可、消防设计审验、质量安全监督、联合验收等手续。

(三)县城管执法局负责依法依规办理违法建设案件。

(四)县人防办负责审核保留建筑物是否取得人防审批手续。

(五)惠安生态环境局负责审核项目土地用途变更是否符合环保要求并会同县资源局按权限组织或参与建设用地的土壤污染状况调查报告专家评审，指导建设单位做好环境影响评价工作。

(六)县税务局负责对县资源局推送的土地出让金费源信息进行一致性核验，对经审核确认且符合政策规定的费源信息负责征缴入库。

(七)各镇、各相关部门根据部门职责分工协同做好相关工作。

六、其他事项

(一) 若属国有划拨的工业(仓储)用地,应同步办理划拨转出让手续。

(二) 项目变更办理和改造期间,不动产权转移、登记、扣押暂予冻结。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30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。

(三) 本方案由县资源局承担具体解释工作。

(四) 本方案自2026年7月12日起开始施行,有效期至2028年12月31日止。有效期内,如遇法律、法规、规章或政策调整,则从其规定。

附件:工业(仓储)用地改变为商业服务业用地项目实施方案

附件：

工业（仓储）用地改变为商业服务业 用地项目实施方案

一、改造地块概述

- 1.宗地位置：该宗地位于_____。
- 2.东西四至：东至_____、西至_____、南至_____、北至_____。
- 3.用地面积：宗地总用地面积为_____平方米。
- 4.土地权属：_____公司于_____通过_____所得，不动产权证号为_____。
- 5.现状用途：_____用地。
- 6.现状指标：地上有_____幢建筑，总建筑面积约_____平方米，现状容积率_____，建筑密度_____。
- 7.投入产出：土地系_____所得，目前_____投产。
- 8.规划情况：改造地块符合国土空间规划。

二、拟改造地块的详细规划

根据《_____控制性详细规划》，项目总用地面积为_____平方米，规划用地性质为_____，_____ $<$ 容积率 $<$ ____，____% $<$ 建筑密度 $<$ ____%，绿地率 \geq ____%，建筑高度 $<$ ____米。

项目拟分_____期实施改造。

- 1.第一期规划。_____。
- 2.第二期规划。_____。

.....

三、补偿安置办法

项目不动产所有权均归_____所有，由我司自行改造，不需要补偿安置。

四、资金来源与筹措办法

本项目改造资金约需_____万元，资金构成包含：

- 1.土地成本约_____万元；
- 2.补缴土地差价约_____万元；
- 3.纳税成本约_____万元；
- 4.改造成本约_____万元；

项目所有资金均由_____出资改造，_____筹措。

五、进度安排与保障措施

1.第一期规划改造开竣工时间：

自签订土地出让合同之日起_____个月内完成改造项目规划建设手续办理并开工；

自改造项目开工之日起_____个月内完成竣工验收；

自改造项目竣工验收之日起进行招商，_____个月内正式投入使用。

2.第二期规划改造开竣工时间：

于_____年_____月_____日启动对本项改造规划建设手续办理，预计_____个月内完成手续办理并开工。

自改造项目开工之日起_____个月内完成竣工验收；

自改造项目竣工验收之日起进行招商，____个月内正式投入使用。

3. 税收贡献:

项目第一期改造完成后预计可产生约____万元/年税收；第二期改造完成后预计可产生约____万元/年税收。

六、历史遗留问题

.....

七、图件

1. 在标准时点的土地利用现状图（1:10000—1:2000）上标示改造地块的四至范围。

2. 县中心城区项目在国土空间规划图（1: 10000 或 1: 5000）上标示改造地块的四至范围。

3. 在控规图上标示改造地块的四至范围。

4. 拟改造项目现状测绘图（标注现状建筑容积率、建筑密度、绿地率、建筑功能等）。

5. 现状建筑处置图（在现状测绘图基础上，标明各建筑的处置方式，包括保留、改造、拆除等）。

6. 拟改造项目规划总平面图。

八、消防安全和改造概述

属保留建筑物改造的，应编制本节内容（包括但不限于以下内容）。

1. 原有建筑概况：占地面积、建筑面积、建筑高度、楼层数量、耐火等级、使用功能、使用性质（建筑防火分类）。

2.改造后建筑概况：占地面积、建筑面积、建筑高度、楼层数量、耐火等级、使用功能、使用性质（建筑防火分类）。

3.现有消防设备用房概况：配电房、消防水池、消防水泵房、柴油发电机房、消防控制室等。

4.现有消防设备设施概况：消火栓系统、自动喷淋系统、火灾自动报警系统、疏散指示及应急照明系统、防排烟系统等。

5.拟改造消防设备设施：根据项目情况确定。

6.其他需要说明的重要内容。

实施主体：

时间：

惠安县人民政府办公室

2026年6月12日印发
