

福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2023〕3号

福州市人民政府办公厅关于企业利用 自有零星用地建设办公用房的实施意见

鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区政府，市直有关单位：

为促进产业高质量发展，加快盘活存量土地，鼓励企业利用自有零星用地改造升级，满足办公用房需求，提高土地集约利用水平和城市建设品质，根据《福建省人民政府关于加快推进旧城镇旧厂房旧村庄改造的意见》，结合我市实际，制定本实施意见。

一、适用范围。福州市四城区工业园区外的企业存量用地，符合规划并纳入“三旧改造”城市更新规划，且未列入土地储备计划的，允许企业利用自有零星用地改造提升。

二、准入条件。申请人为土地使用权人，土地已使用 10 年以上并纳入“三旧改造”城市更新规划（位于更新规划范围内），企业无不良信用记录，原项目不存在因土地使用权人原因造成的土地闲置、违法建设、擅自改变用途和使用功能等违法违规情形（若存在前述情形的，应依法依规整改到位后申请），符合以下条件之一，且同意申请改造地块除核定面积外剩余部分由政府收储的企业，可以提出建设申请。

1. 市政府认定的综合型总部企业；

2. 企业持续经营 10 年以上（在此期间土地使用权人未发生变化），且在福州市四城区纳税。

以上企业存在多幅地块的，不符合产业定位和规划要求的非改造地块需一并提供给政府收储，具体按规划确定。

三、用地规模。企业建设的办公用房，用地面积原则上不超过自有土地面积的 10%，不足 10 亩的按 10 亩核定，总用地面积不超过 30 亩。企业自有土地小于 10 亩的（不含 10 亩），原则上不列入改造范围。具备准入条件的企业对用地规模确有特别要求的，报市政府常务会研究审议。

四、产出要求。按福州市四城区商服用地级别，设置年税收产出（实际入库税收）要求。其中：一级地段不低于 2000 元/平方米（按计容建筑面积计，下同）；二级地段不低于 1600 元/平方米；三级地段不低于 1200 元/平方米；四级地段不低于 1000 元/平方米；五级、六级地段不低于 600 元/平方米。农业企业税收要求可适当下浮，但不得低于上述标准的 50%。税收产出含项目建

成后楼宇内自有企业和市域外新入驻企业的税收贡献。

五、申请流程。企业向所在区政府提出申请(申请单位为国企的需经国有资产管理部门同意)，区政府会同市自然资源和规划局，组织土地收储部门和行业主管部门进行联合审查，符合准入条件的，审查结果报市政府审议。

六、审批程序。项目经市政府审议通过后，市自然资源和规划局根据片区控制性详细规划修编方案，调整土地用途为商务办公用地，核定用地范围，出具规划设计条件，按土地用途改变的市场评估价和新旧土地用途基准地价的差价二者择高确定企业需补缴的土地价款报市政府审批。经批准，原土地使用权为出让的，出让年限重新计算为40年，与企业签订土地出让补充合同，企业缴交土地价款。原土地使用权为划拨的，应按规定调整为出让。

七、履约监管。土地出让合同签订时，所在区政府与企业同步签订履约监管协议并承担履约监管职责，监管协议应明确承诺的税收要求，项目竣工后第二年起连续监管3年。

八、监管要求。监管协议应约定税收要求及违约责任，经区税务部门认定税收要求未达标的，允许企业按税收要求以现金补足，按土地收入就地缴库，依据市对区财政体制规定，收入级次填列为地市级。催缴6个月后未按地方财政收入差额等额补足的，以房产抵偿(按重置成本和土地差价款折算成建筑面积)，约定处置的楼层范围和受让单位，该部分房产在监管期间不得抵押、转让。

九、开竣工。项目自补充合同签订之日起9个月内开工，建

筑高度大于 100 米的项目，原则上签订补充合同后 12 个月内开工（市建设局另有核定的，从其核定时间）；开工后三年内竣工（建筑高度大于 100 米的项目建设工期，以市建设局核定为准）。开竣工时间应在土地出让合同中约定。

十、违约责任。区政府根据监管协议，对企业履约情况进行年审，税收未达标，催缴 6 个月后未按地方财政收入差额等额补足差价（含利息），按协议约定以房产抵偿。

十一、产权限制。利用零星用地改造建设的办公用房地产由企业整体自持，不得分割登记、转让，并在合同中约定。

十二、本实施意见自印发之日起施行，有效期两年。本意见施行前经市政府同意但尚未签订土地出让合同和监管协议的改造建设项目可按本意见办理相关手续。

福州市人民政府办公厅

2023 年 1 月 29 日

（此件主动公开）