

# 晋江市自然资源局文件

晋自然资规范〔2022〕1号

## 晋江市自然资源局关于进一步简化工业企业 提容增效报建程序的通知

局机关业务科室、直属事业单位、陈埭分局、各国土地资源所：

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，进一步优化营商环境，提高审批服务质量，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）、《住房和城乡建设部文件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》《福建省人民政府办公厅关于加快推进工业企业“退城入园”转型升级的指导意见》（闽政办〔2019〕52号）等规定，制定本报建程序。

### 一、适用范围

本报建程序适用于我市已取得合法不动产权证或土地使用权证的工业用地，申请提高容积率等规划指标的审批管理。

提出申请的工业用地应同时符合以下条件：

（一）用地不在近期改造范围内；

（二）拟建设项目为工业厂房、仓库、工业项目所需的行政办公及生活服务设施；

（三）拟建项目符合规划要求（建筑退让、建筑间距等）、符合消防安全和建筑结构安全、符合机场净空要求和军事设施安全要求；

（四）项目用地原则上应符合控制性详细规划（以下简称“控规”）要求；若与控规不符，且经论证无法通过建筑设计予以规避的，需按程序对控规进行论证调整。

## 二、适用条件

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；工业地产及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）用地规划指标调整在满足上述条款前提下，还应同时符合控规要求。

(五) 上级相关政策对规划指标另有规定的，按相关政策执行。

### 三、申报流程

#### (一) 用地初审

申报企业提供控规调整示意图纸（涉及规划调整的需提供）、按实际建设能力设计的拟扩容总平面设计图等材料，送市自然资源局用地规划管理科进行初审。通过用地初审，进一步减少正式论证环节的不确定性及论证方案修改的次数，减少企业负担。

#### (二) 技术论证

初审通过的，申报企业提供完整的论证方案文本及其他相关材料，送市行政服务中心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的，市自然资源局用地规划管理科按程序报市政府同意后，出具规划条件变更手续；建筑设计方案通过模拟审批的，市自然资源局技术审查中心出具《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) 补签合同

取得规划条件变更手续后，企业先与属地签订工业用地扩建项目运营监管协议，再与市自然资源局签订土地出让合同补充协议，并领取《建设用地规划许可证》变更手续。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）办理工规

签订土地出让合同补充协议后，企业持相关材料向市行政服务中心自然资源窗口申请办理《建设工程规划许可证》，市自然资源局直接依据模拟审批通过的设计方案，于3个工作日内出具许可证。

#### 四、其他事项

（一）工业用地原未按规定缴交城市基础设施配套费的，企业应按规定补缴配套费后，方可领取《建设用地规划许可证》；原已按规定缴交配套费的，新增容积率部分不再增收配套费。

（二）原土地出让合同未明确规划指标或未附规划条件文件的，由市自然资源局用地规划管理科参照上述规定进行论证后补充下达规划条件。

（三）本通知由市自然资源局行政审批科具体负责解释工作。

（四）原《晋江市简化办理工业用地改扩建项目规划审批手续操作细则（试行）》（晋自然资〔2021〕282号）与本通知规定不一致的，以本通知为准。

（五）本通知自2022年7月18日起施行，有效期至2027年7月18日止，有效期五年。

附件：申报材料及审查流程



## 附件

# 申报材料及审查流程

## 一、用地初审阶段

### （一）申报材料：

- 1.申请报告原件（一式1份）；
- 2.控规调整示意图纸（涉及规划调整的需提供）（一式1份）；
- 3.按实际建设能力设计的总平面设计图（一式1份）。

### （二）审查流程：

市自然资源局组织对申报材料进行审查，并提出修改意见反馈给企业。

审查内容主要为：是否符合申报条件，用地是否符合现行规划，涉及规划调整的是否可行。

## 二、技术论证阶段

### （一）申报材料：

- 1.“多评合一模拟审批”申请表原件（一式1份；申请报告应详细说明建设用地基本情况、申请建设情况、变更规划条件的理由、涉及规划调整的提供调整情况说明）；
- 2.“多评合一模拟审批”承诺书原件（一式1份）；
- 3.推荐函原件（一式1份）；
- 4.应提供由规划设计单位、项目申报单位盖章确认的规划条件变更论证方案、建筑设计方案（一式1份）
- 5.由原控规编制主体盖章确认的控规调整论证方案，并附

光盘（一式 1 份）；

6、晋江市工业项目规划管理承诺书（一式 3 份）。

注意事项：

1.建筑设计方案应符合《晋江市自然资源局关于进一步简化工业项目建筑设计方案编制内容的通知》（晋自然资〔2022〕346号）要求。

2.用地内存在已建建筑的还应在文本中提供房产权属材料或已建建筑测绘资料，申请加层等影响原建筑结构安全的改建项目需在文本中提供原有建筑增设楼层的结构安全鉴定报告；须组织专家会审的应提供至少两个立面方案比选；方案文本应有具备相应资质的设计单位出图章和注册建筑师资格章。

3、涉及对原批准控规进行调整的，原控规编制单位需先按程序请示原批准单位同意启动调整工作。

（二）审查流程：

同步论证：市自然资源局同步开展控规调整审核、规划条件变更论证、建筑设计方案“多评合一模拟审批”，缩短整体论证时间，论证时间 3 个工作日（不含设计院根据专家意见修改论证方案的时间）。

同步公示：论证通过并按专家意见修改完成后，市自然资源局同步进行控规调整公示（不少于 30 天），规划条件变更论证方案公示（不少于 12 天），缩短整体公示时限。

论证结果：控规调整、规划条件变更论证及公示通过的，市自然资源局按程序报市政府同意后出具规划条件及《建设用地规划许可证》变更手续。“多评合一模拟审批”通过后，市自

自然资源局出具《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，加快工程建设进度。

论证期间，市自然资源局将审查意见反馈给企业及原控规编制主体，企业及原控规编制主体应按审查意见及时修改。

### 三、补签合同阶段

#### （一）申报材料：

- 1.申请报告（一式1份）；
- 2.项目用地红线图，并附光盘（一式1份）；
- 3.原土地出让合同复印件（加盖公章，一式1份）；
- 4.不动产权证或土地使用权证复印件（加盖公章，一式1份）；
- 5.工业用地扩建项目运营监管协议原件（一式1份）。

#### （二）审查流程：

市自然资源局与企业签订土地出让合同补充协议，并同步核发《建设用地规划许可证》变更手续。办理时间9天（包含5天公示期）。

### 四、办理工规阶段

#### （一）申报材料：

- 1.建设工程规划许可证申请表原件（一式1份）；
- 2.包含1:500规划总平面图、管线综合图及建筑景观设计方案的建筑方案图（一式3份），以及光盘（一式1份）。

#### （二）审查流程：

市自然资源局按照规划条件变更手续，以及“多评合一模

拟审批”确定的建筑设计方案，出具《建设工程规划许可证》，办理时间3个工作日。按照《晋江市自然资源局关于进一步简化工业项目建筑设计方案编制内容的通知》（晋自然资〔2022〕346号）实行立面备案制的项目，建设单位在办理《建筑工程施工许可证》前需将鸟瞰图和各角度轴立面图送至市自然资源局备案。

---

抄送：各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会。

---

晋江市自然资源局办公室

2022年7月18日印发

---