

湖里区低效工业用地再开发工作方案

（征求意见稿）

为推进低效工业用地再开发，提高土地资源利用效率，根据省市相关政策，结合我区实际，制定本方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，贯彻落实习近平总书记致厦门经济特区建设 40 周年贺信重要精神，认真落实省委“深学争优、敢为争先、实干争效”行动要求，坚持把高质量发展作为首要任务，强化产业规划和建设规划引导，开展工业用地调查与低效工业用地认定，通过“企业自主提升”或“政府收储提升”方式，政企协同，推进低效工业用地再开发再利用，盘活土地空间资源，助力产业转型升级，为“两高两化”中心城区建设提供更充裕的空间要素支撑。

二、概念及方案适用范围

制定出台湖里区低效工业用地认定办法。低效工业用地主要包括以下三种情形的工业企业用地：一是存在安全、环保、消防隐患，且不符合区域产业规划；二是产出达不到《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020 版）》（厦府办〔2020〕35 号），产品比较低端；三是用地效益相对比较低，产出达到控制标准，但达不到同行业整体运行水平，且因公共利益或城市建设规划，需要改造提升范围的用地。

适用范围：本方案适用于我区城市开发边界内的“1+1”区域，即湖里西部老工业区 2.5 平方公里区域和其他被认定为低效工业用地（不包含依法认定的闲置用地）的项目。

三、总体原则

（一）依法依规。在法律法规政策允许范围内开展低效工业用地的认定和处置等工作，做到事实清楚、权属清晰、程序合法、处置适当、适用法律法规政策准确。

（二）政府主导。再开发的产业规划、建设规划由政府统筹管控。对经认定不宜按现状继续生产经营的地块及地上建筑，通过“企业自主提升”或“政府收储提升”方式，政企协同推进再开发。

（三）企业主体。在符合政策、规划、安全、环保等要求的前提下，企业应履行土地使用方面的法律责任和社会责任，积极配合用地效益评估，主动落实土地再开发的措施。

（四）政企协同。坚持正向激励和反向约束相结合，为企业提供多样化的再开发路径选择及配套支持政策，赋予企业更多自主选择权，调动和保护企业实施再开发的积极性。

（五）合作共赢。确保土地国家所有，坚持集约节约利用，尊重市场规律、尊重企业和用地历史、尊重企业实行再开发的设想，兼顾各方利益，广泛凝聚共识，促进产业发展和城市发展。

四、再开发模式

（一）土地使用期限届满，土地由政府依法收回。收回后可

重新约定地块出让条件后出让，或由政府组织统一开发。

（二）土地使用权期限尚未届满的，可由企业主导再开发。企业自身再开发能力不足的，支持企业通过部分股权转让、参股、联营等方式，引进具有丰富园区开发运营经验能力或产业资源合作方进行再开发；如果企业放弃再开发机会的，由政府按照相关政策进行收储，给予企业相应补偿。再开发方式包括新建、改扩建、拆除重建。其中土地使用权期限即将届满的（土地使用权期限超过 35 年的），支持企业根据《厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市工业用地使用权续期管理规定的通知》（厦资源规划规范〔2019〕5 号），申请土地使用权续期（续期的最高年限与原批准土地使用年限合计不得超过 50 年，如文件适用期满后则以最新相关文件精神为准），或在权属清晰、补偿到位并完成建筑质量安全评估的基础上，实施“带建筑现状”的土地收储，并重新核定规划条件出让，以重新确定土地使用权期限。企业引入第三方机构进行再开发的，需要报区政府研究批准。有关流程、政策等具体事项，出台实施细则进行明确。

（三）对企业主导再开发之外的其他低效工业用地项目，由政府按照土地使用期限届满收回、征收收回或协议收储三种方式进行再开发。有关流程、政策等具体事项，出台实施细则进行明确。

（四）未被认定为低效用地，但是土地权利人具有再开发积极性，导入产业和再开发建设方案符合规划要求的，可参照执行。

五、产业准入要求

出台湖里区低效工业用地再开发产业规划指引和指导目录。

（一）明确低效工业用地再开发的产业准入范围。湖里区“1+1”低效工业用地再开发范围内，鼓励发展电子信息、机械装备、文旅创意、科技服务业等产业。重点方向包括计算机及通讯设备、智能消费设备、显示器件、半导体和集成电路、智能传感器、电子元件、基础软件、工业软件、行业软件、嵌入式应用软件等电子信息产业；汽车零部件、精密仪器仪表、智能检测设备、高端医疗器械、电力电气器件等机械装备产业；时尚文化、纺织服装、数字影视等文旅创意产业；工程技术研究和试验发展、检验检测、工程技术与设计服务、工业设计等科技服务业；数字化、网络化、智能化服装及食品生产等现有工业的转型升级；以及经区政府认可的厦门市、湖里区重点发展的战略性新兴产业和未来产业的细分领域。

（二）实行负面清单管理。国家发改委《产业结构调整指导目录（2024年本）》中的限制类、淘汰类（禁止类）产业不允许进入；厦门市生态环境局《厦门市生态环境准入清单》中禁止准入的原则上不允许进入。

六、建设规划要求

加强规划引领，出台湖里区低效工业用地再开发建设规划指引，明确规划、建设的相关要求。编制湖里西部老工业区概念城市设计，进一步明确片区开发建设指标控制、功能分区引导、空间管控要求。在概念城市设计的基础上，根据企业开发意愿和招

商需求，调整片区控制性详细规划。建设规划指引具体要求如下：

（一）允许功能混合利用、道路优化调整、公共空间整合、集中连片开发等，以优化空间布局，提高土地使用效率。

（二）加强地块指标控制。

1. 容积率。再开发项目容积率原则上不低于 2.0。

2. 绿地率。再开发项目绿地率 $\leq 20\%$ 。

3. 生产生活配套设施。再开发项目所需的行政办公及生活服务设施，用地面积（按对应建筑基底面积计算）占项目总用地面积的比例上限可由 7% 提高到 15%、建筑面积（计容）占项目总建筑面积（计容）的比例上限可由 15% 提高到 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；生活配套服务设施，允许建设不超过项目总建筑面积（计容）5% 且不大于 7000 平方米的小型商业。

4. 市政配套设施。再开发项目的基地主要机动车出入口、停车配建标准和城市生态环境要求要满足相应规范及技术标准的要求。

5. 城市设计要求。再开发地块的建筑高度、立面形式、主体色彩、第五立面等需满足规划要求且保持整体风貌协调。

（三）支持按照片区统一规划，发展教育、医疗、养老托幼、体育等 4 类民生补短板项目。

七、重点工作

（一）开展工业用地普查及低效工业用地认定。根据普查情况，由区政府依据湖里区低效工业用地认定办法组织开展低效工业用地认定工作，认定结果定期向社会公布。

（二）加强商谈引导。由再开发项目所在街道牵头，联合行业主管部门、资规部门等相关部门开展商谈工作，加强政策宣传引导，激发企业主体再开发的积极性主动性，督促企业履行合法、合规、合理使用土地的法律和社会责任。

（三）加强低效工业用地监管。严格督促用地项目严格按照监管条款履行相关约定，按照“一企一档”原则建立监管工作数据台账，及时收集监管协议相关条款履约情况，对监管协议书的履约情况进行全流程协同联动监管，存在的问题及时进行履约风险提示。若项目未能按照监管标准完成履约的，根据出让合同及监管协议中违约责任的约定，开展违约责任告知、发函、诉讼等相应违约追缴工作。

（四）督促低效用地企业落实产出效益要求。根据具体项目的产出标准或用地监管协议，督促被认定为低效工业用地的土地权利人落实、兑现产出要求。对土地产出方面未能达标的，依法依规追缴产出。

（五）开展低效工业用地再开发策划、方案编制及评估，提高企业服务水平，强化政企协同，加强再开发工作推进。

八、有关说明

（一）本工作方案由湖里区人民政府办公室负责解释，由湖里区低效工业用地再开发领导小组办公室具体承担解释工作。

（二）本工作方案自发布之日起施行，有效期为五年。

- 附件：
1. 湖里区低效工业用地认定办法
 2. 湖里区低效工业用地企业主导再开发实施细则
 3. 湖里区低效工业用地政府主导再开发实施细则
 4. 湖里区低效工业用地再开发产业规划指引
 5. 湖里区低效工业用地再开发建设规划指引

附件 1

湖里区低效工业用地认定办法

第一章 总 则

第一条 为科学、有序推进低效工业用地再开发，根据《厦门市低效用地认定标准》（厦资源规划〔2024〕48号）、《厦门市低效工业用地认定标准》（厦资源规划〔2022〕320号）、《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020版）》（厦府办〔2020〕35号），结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于湖里区西部老工业区及湖里辖区内其他区域的工业用地（不包含依法认定的闲置用地）。

第三条 低效工业用地的认定按照据实调查、集体会审、依法合规、保障权益的原则进行，各责任部门密切配合，形成工作合力，确保认定准确。

第二章 评估标准

第四条 湖里区现状工业用地符合以下情形之一的，认定为低效工业用地：

1. 因企业自身原因，超过土地出让合同约定的竣工期限2年及以上未竣工的。（评估单位：区住建局）
2. 已竣工2年及以上，但投资强度未达到出让合同约定标准的或土地产出率低于《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020

版)》相应行业控制标准的。同一宗土地有多个工业项目的可合并计算，按其中最低行业标准执行。土地使用权人有多处用地的，非该块用地的产出不纳入计算。(评估单位：区发改局、区科技和工信局)

3. 企业处于停产、半停产状态 1 年及以上的。(评估单位：区科技和工信局)

4. 产业业态为国家产业政策《产业结构调整指导目录(2024 年本)》规定的限制类、淘汰类(禁止类)产业，或与所在片区产业规划导向不符的。(评估单位：区科技和工信局)

5. 不符合安全生产和环保要求的。项目生产经营场所依据《中华人民共和国安全生产法》和《建设项目安全设施“三同时”监督管理办法》等相关规定进行安全生产条件和设施综合分析，分析结论经专家论证不具备安全生产条件的(评估单位：区应急局)。未依法依规办理环保手续的，污染物排放超标的，存在重大环境安全隐患的，经整改仍达不到要求的工业用地。(评估单位：湖里生态环境局)

6. 因规划调整或实施规划需要进行旧城改造的。(评估单位：市资源规划局直属分局)

7. 无土地出让合同，因企业自身原因，自用地批复后 6 年及以上未竣工的。(评估单位：区住建局)

8. 建筑系数低于 40%的工业用地。除电力热力生产和供应业、燃气生产和供应业、水的生产和供应业三个行业外，容积率低于

1.0 的工业用地。（评估单位：市资源规划局直属分局）

9. 正式投产满 3 年，近 3 年年均亩均税收低于《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020 版）》相应行业控制标准的。承租企业的税收可纳入土地使用权人（出租企业）一并计算，土地使用权人非该块用地产生的税收不纳入计算。（评估单位：区财政局）

10. 用地范围内尚有成片空闲土地超过 10 亩（含），按国土空间规划可开发利用而未开发，仍有提升利用潜力的工业用地。

（评估单位：市资源规划局直属分局、各街道）

第三章 职责分工

第五条 低效工业用地认定工作由区科技和工信局牵头，区发改局、区财政局、区住建局、区应急局、市资源规划局直属分局、湖里生态环境局、区市场监管局、各街道依职责具体负责。各单位分工如下：

区科技和工信局：负责牵头低效工业用地的认定工作，对现状工业用地项目的土地产出率、生产经营情况、产业业态进行审核，汇总各责任单位意见并提出初步认定意见，报区政府研究。

区发改局：负责对现状工业用地项目的投资强度进行审核。

区财政局：负责对现状工业用地项目的亩均税收进行审核。

区住建局：负责对现状工业用地项目的竣工期限进行审核。

区应急局：负责对现状工业用地项目安全生产情况进行审核。

市资源规划局直属分局：负责对现状工业用地项目建筑系数、

容积率进行审核，对用地范围内成片空闲土地是否超过 10 亩及按国土空间规划是否可以开发利用进行调查核实。

湖里生态环境局：负责对现状工业用地项目是否符合环保要求进行审核。

区市场监管局：配合提供企业登记信息。

各街道：负责开展低效工业用地的调查和建档工作。

第四章 认定程序

第六条 各街道组织工业用地上的企业（含产权方、承租方）按照“一宗一档”“一楼一档”“一企一档”要求建立企业调查档案并报送区科技和工信局。

第七条 区科技和工信局会同各责任单位按照职责及分工，根据街道报送的材料，提出审核意见。

第八条 区科技和工信局汇总各责任单位审核意见，在综合各单位意见的基础上，提出初步审核认定意见，提交区政府研究。

第九条 经区政府研究拟认定为低效工业用地的，由区科技和工信局告知土地权利人。土地权利人有异议的，在 30 日内提出意见并且提供相应的佐证材料；土地权利人无异议的，由区科技和工信局就认定结果进行公布。

第十条 以区政府名义每年向市工信局和市资源规划局对经认定的低效工业用地进行报备。

第十一条 低效工业用地采取动态认定机制，根据需要实时开展。

第五章 附 则

第十二条 本办法自公布之日起施行，将根据上级有关文件或工作实际需要适时修订。

附件 2

湖里区低效工业用地企业主导再开发 实施细则

一、总体要求

土地使用权期限尚未届满的低效工业用地，可由企业主导再开发。企业自身再开发能力不足的，企业可以通过部分股权转让、参股、联营等方式，引进具有丰富园区开发运营经验能力或产业资源的合作方进行再开发。企业引入第三方机构进行再开发的，需要报区政府研究批准。再开发必须符合产业发展规划和建设规划。

二、再开发方式

1. 新建：在既有工业用地范围内的空地上新建建筑。
2. 改扩建：对既有工业用地范围内的建筑进行改建、加建。
3. 拆除重建：对既有工业用地范围内的建筑进行拆除后重新建设。

三、实施程序

由区政府批准后方可实施。其中如有需上报市政府研究的事项，按流程报送市政府审批同意后方可实施。

1. 提交申请。对于再开发项目，申请人持实施方案、土地权属证明等相关申请材料，向区再开发办提交申请。实施方案包括企业和现有用地基本情况、再开发投资主体、初步总平方案、产业类型、投资强度、达产年限、产值及税收、资金来源情况等内

容，以及需提请协调解决的事项。

2. 项目审查。对于再开发项目，区再开发办按照项目审查机制实施初审，初审意见提交区政府审议。区政府审议同意后，通过多规合一业务协同平台报送市工信局、市资源规划局、市生态环境局、市住房和城乡建设局等市级部门审查。

3. 出具审查意见。经市级部门审查同意的，区再开发办出具审核意见；需上报市政府的，由区再开发办组织上报。

4. 项目审批。根据区再开发办审核意见，申请人向区发改局、区商务局或区科技和工信局申请项目备案，向市资源规划局申请核定规划条件，市资源规划局向申请人核发规划条件决定书。

5. 签订监管协议和土地出让合同（含补充合同）。申请人与区政府签订监管协议书，约定产业类型、投资强度、开竣工年限、产值、税收等相关事项；申请人与市资源规划局签订土地出让补充合同。

6. 组织实施。申请人按工业用地项目基建程序依法办理后续相关手续。

7. 全链条监管。相关行业主管部门依职责对项目进行全链条监管，严格按土地出让合同（含补充合同）、监管协议等实施监管。

四、激励政策

根据《厦门市人民政府办公厅关于印发低效工业用地再开发试点工作方案的通知》（厦府办〔2022〕74号）、《厦门市人民政府办公厅关于印发低效用地再开发试点工作方案的通知》（厦

府办〔2023〕77号）、《厦门市人民政府办公厅关于印发推进工业企业增资扩产提速增效若干措施的通知》（厦府办发明电〔2022〕8号）、《厦门市自然资源和规划局厦门市工业和信息化局关于印发厦门市促进低效工业用地再开发改造政策指引》（厦资源规划〔2022〕321号）等文件精神，为进一步调动工业投资积极性，我区汇总形成以下激励政策，具体以文件适用期限为准。如有调整，则按最新文件精神执行。具体为：

（一）支持地块连片开发改造。再开发范围内相邻地块可以连片开发改造。对改造规模在3公顷及以上项目的行政办公、生活服务配套设施，在整体规划下可跨宗地集中设置并整体计算配建指标。低效工业用地周边可开发利用的、单宗用地面积不超过3亩的边角地、夹心地、插花地等零星用地可纳入连片改造，累计面积不超过连片改造用地总面积的10%。

（二）未被认定为闲置土地的低效工业用地，空闲未建土地10亩及以上的，其权利人可申请通过土地二级市场进行分割转让。

（三）支持工业物业分割转让。原则上再开发的土地使用权须由开发主体整体自持。根据生产经营实际需要，确需分割转让工业物业的，可按程序上报市政府研究，以幢或层为基本单元进行分割转让，最小分割面积不低于2000平方米。分割转让后原土地房屋权属人自留产业用房的建筑面积占宗地确权登记的产业用房建筑面积比例不得低于40%。项目配建的行政办公及生活服务设施可按比例随产业用房以幢或层为基本单位进行分割转让，并

与产业用房办理整体产权。

（四）允许土地使用年限续期。企业以新建、改扩建、拆除重建方式实施再开发的，土地使用权依法依规可以申请续期，采用协议方式办理建设用地使用权出让手续，续期的最高年限与原批准土地使用年限合计不得超过 50 年。经批准续期的低效工业用地，原政府用地批文或土地出让合同已约定续期地价计收方式的，按合同约定执行；原政府用地批文或土地出让合同未约定续期地价计收方式的，按续期批准时点的工业用地所在区域市场评估价计收。土地使用权期限即将届满的，可在权属清晰、补偿到位的基础上，实施“带建筑现状”的土地收储，并重新核定规划条件出让，重新确定再开发土地使用年限。

（五）鼓励生产与科研融合发展。鼓励“工业上楼”，支持集生产、办公、研发、设计为一体的新型工业楼宇模式。允许改造建设包含设计、研发等软件及研发用途的新型产业用房，实现工业生产与科技研发服务融合发展。项目改造后仍保持纯工业用途项目，增容部分不计收地价。若项目产业转型升级，增容部分根据容积率增加情况和实施建筑使用功能，按市里相关标准计收地价。

（六）允许配建小型商业等设施。改造项目内允许配建的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总用地面积的比例上限可由 7%提高到 15%、建筑面积（计容）占项目总建筑面积（计容）的比例上限可由 15%提高到 30%，提高部分主要用于建设宿

舍型保障性租赁住房，优先满足入驻企业员工租住需求；生活配套服务设施允许建设不超过项目总建筑面积（计容）5%且不大于7000平方米的小型商业，就近满足入驻企业员工的生活和消费需求。

（七）鼓励地下空间综合开发。对利用自有存量低效用地新增地下停车空间建筑面积（仅用于地下停车使用），作为工业项目配套设施的，不再增补土地出让金；作为经营性停车设施的，应按规定补缴土地出让金。地下空间分割要求根据地面建筑分割转让条件确定。

（八）允许增容提高开发强度。支持工业用地提升开发强度，在不改变土地工业用途的情况下，增加用地容积率，不再增收土地价款，免收城市基础设施配套费。

（九）给予财政补助和融资支持。一是给予财政补助。拆除面积在3公顷及以上的连片再开发用地，按我市招商中介机构及项目引荐人奖励办法有关规定，对于改造主体引入新企业符合地方经济贡献奖励条件的予以奖励，最高300万元。对年度总投资1000万元及以上或年度设备投入500万元及以上的增资扩产（含技术改造）项目，可按照工业企业工业固投补助资金有关规定，按年度给予不超过工业固投（不含土地和非生产性设施建设投入）10%补助，单个项目累计最高补助3000万元；对列入先进制造业倍增计划名单的企业实施总投资5亿元及以上的项目，按年度给予工业固投10%补助，单个项目累计最高补助6000万元。二是给予融资支持。对列入“技术创新基金企业（项目）白名单”的企业，给予固定资产融资、

企业研发融资支持，企业固定融资成本为 2%/年，其余部分由财政贴息，融资贴息期限最长 5 年。固定资产融资方面，单个项目融资额度最高 5 亿元且最高可达到项目总投资的 90%，其中固定资产投资贷款融资比例最高 80%，流动资金贷款融资比例最高 10%；企业研发融资方面，对存量企业，最高按上年企业研发费用的 50%给予融资支持，单家企业融资最高额度 5000 万元。新注册企业单家企业融资最高额度 1000 万元。中小微工业企业可按照我市增信基金支持中小微企业信用融资的相关规定，申请增信基金制造业子基金授信获得最高 3000 万元额度的贷款支持。本扶持政策按照“就高不重复”原则，另有规定的除外。

（十）开展低效工业用地再开发策划、方案编制及评估，提高企业服务水平，强化政企协同，加强再开发工作推进。

附件 3

湖里区低效工业用地政府主导再开发 实施细则

一、总体要求

土地使用期限届满，土地由政府依法收回。收回后重新约定地块出让条件后出让，或由政府组织统一开发。企业自身再开发能力不足、放弃再开发机会的，由政府按照相关政策进行收储，给予企业相应补偿。再开发必须符合产业发展规划和建设规划。

二、主要方式

（一）届满收回。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》，土地使用年限届满的由政府依法收回重新出让。土地使用权依法无偿收回，宗地内建筑物、构筑物及其附属设施原土地出让合同有约定收回方式的，按合同约定执行；原土地出让合同未约定收回方式的，宗地内建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值经第三方评估，给予土地使用权人相应补偿。企业补偿参照征收政策执行。

（二）征收收回。根据城市发展规划，由于公共利益需要，对涉及需要征收低效工业用地的，按照征收政策执行。

（三）协议收储。按照现行协议收储政策执行。

三、配套措施

（一）加强巡查和监管。对纳入政府主导再开发的项目实行动态巡查，严控土地权利人擅自改造或转租、转让。各相关行业主管部门依职责严格按土地出让合同（含补充合同）、监管协议等实施全链条监管。对存在的安全隐患、擅自改变用途、新增违法建设且拒不整改的情形依法从严查处；对涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

（二）实行生产要素差别化配置。区政府联合市发改、资源规划、电力、水务、生态环境等部门和机构，对被认定为低效的工业用地权利人，在用地、用能等方面实行差别化配置。用地方面，对企业限制土地供应，原则上不得再新获工业用地；用能等方面，由区政府结合实际适当提高企业相关计费和征收标准。

（三）加强土地收回力度。自土地权利人收到低效工业用地认定通知之日起6个月内，土地权利人应提出再开发方案。逾期未提出的，经协商可启动协议收储工作。土地使用权根据基准地价按剩余年期折算后予以补偿，宗地内建筑物、构筑物及其附属设施的收回按照通知发出之日时经第三方评估的残余价值予以补偿。

（四）严格低效用地的项目准入、租赁管理及股权产权交易。对纳入政府主导再开发的低效工业用地项目，严控股权和产权变更登记。确有需要的项目，需报区政府研究同意后方可办理。

（五）严控工业用地用途改变和建筑功能临时变更。对纳入政府主导再开发的低效工业用地项目，严格限制土地用途变更和建筑功能临时变更项目申请；未经批准，不得改造为出租型办公、

公寓等。

（六）探讨依法督促工业用地落实产出效益机制。由区政府相关职能部门对被认定为低效工业用地的土地权利人，按照相应产出标准和合同约定，督促其落实、兑现产出要求，对土地产出未能达标的进行依法依规追缴。

（七）探索差异化供地方式。在确保土地市场公平公开的前提下，鼓励通过工业用地带条件招标拍卖挂牌出让（租赁），支持工业企业选择长期租赁、先租后让、弹性年期出让等适宜的方式取得工业用地。

（八）推进工业项目“交地即开工”。通用厂房及其他有条件采用带方案出让的工业项目，在土地出让前完成规划设计方案的编制及审查、施工图设计及审查，将相关成果纳入出让方案。在土地成交后，可申请在办理不动产登记权证的同时并联办理工程建设许可与施工许可手续，在7个工作日内同步核发不动产登记权证、工程规划许可证和施工许可，实现“交地即交证，交证即开工”。

附件：3-1.企业情况普查表

附件 3-1

企业情况普查表

厂房名称		
产权人/权属人姓名及联系方式		
产权地址		
占地面积（平方米）		
建筑面积（平方米）		
入驻企业名称		
入驻企业家数		
所属行业		
控制指标（按合同约定）		
违建情况（违建面积、违建材料等）		
改变用途情况（改为办公、住宿等面积）		
消防存在问题情况		
安全生产问题情况		
20XX年产值		
20XX年产值		
20XX年主营收入		
20XX年主营收入		
纳税情况	20XX财政总收入	
	20XX财政总收入	
	20XX区级税收收入	
	20XX区级税收收入	
企业建筑系数	容积率	
	计容面积（平方米）	
项目情况	工规办结时间	
	验收办结时间	

附件 4

湖里区低效工业用地再开发产业规划指引

根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《厦门市低效工业用地再开发试点工作方案》（厦府办〔2022〕74 号）等文件规定，结合我区实际，制定本指引。

一、区域范围

湖里区“1+1”低效工业用地再开发范围，即湖里西部老工业区（以湖里大道为轴，北至兴湖路、南至宜宾路、东至嘉禾路，西至长岸路）2.5 平方公里片区低效工业用地和湖里辖区其他低效工业用地。

二、产业定位

（一）电子信息

1. 计算机及通讯设备、智能消费设备、显示器件、半导体和集成电路、智能传感器、电子元件（所属行业：计算机、通信和其他电子设备制造业，代码 39）。

2. 基础软件、工业软件、行业软件、嵌入式应用软件（所属行业：软件和信息技术服务业，代码 65）。

（二）机械装备

汽车零部件、精密仪器仪表、智能检测设备、高端医疗器械、电力电气器件（所属行业：汽车制造业，代码 36；仪器仪表制造业，代码 40；专用设备制造业，代码 35；电气机械和器材制造业，

代码 38)。

(三) 文旅创意

1. 时尚文化、纺织服装(所属行业:文教、工美、体育和娱乐用品制造业,代码 24;纺织服装服饰业,代码 18)。

2. 数字影视(所属行业:广播、电视、电影和录音制作业,代码 87)。

(四) 科技服务业

1. 工程技术和试验发展(所属行业:研究和试验发展,代码 73)。

2. 检验检测、工程技术与设计服务、工业设计(所属行业:专业技术服务业,代码 74)。

3. 技术推广服务、知识产权服务、科技中介服务、创业空间服务(所属行业:科技推广和应用服务业,代码 75)。

(五) 湖里区现有存量工业的转型升级,如纺织服装、食品生产等的数字化、网络化、智能化。

(六) 厦门市、湖里区重点发展的战略性新兴产业和未来产业的细分领域,经区政府认可后纳入。

三、负面清单

(一) 《产业结构调整指导目录(2024 年本)》中的限制类产业;

(二) 《产业结构调整指导目录(2024 年本)》中的淘汰类(禁止类)产业;

（三）《厦门市生态环境准入清单》中禁止准入产业。

四、工业用地项目控制标准

鉴于岛内工业可利用空间稀缺，按照促进节约集约利用，提高单位面积地块产出率的原则，在湖里区低效工业用地再开发项目推进中，湖里区工业用地项目控制标准应适当高于岛外区及全市平均水平。固定资产投资强度、土地产出率、地均税收在《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020版）》明确市级推荐值的基础上，结合实际项目情况适当予以提高。

附件 5

湖里区低效工业用地再开发建设规划指引

根据《厦门市国土空间规划管理技术规定》（2021 版）、《厦门市促进低效工业用地再开发改造政策指引》（厦资源规划〔2022〕321 号）、《厦门市工业项目建设用地控制标准（2020 版）》（厦府办〔2020〕35 号）等规划管理技术规定，结合湖里实际，制定本指引。

一、用途规划。经区政府批准后，再开发项目原则上要升级为高端制造业（包括汽车关键零部件和电控系统、机器人关键零部件和集成系统、新型电力核心设备、新能源储备技术与设备制造、纺织服装生产技术与装备研发）、新一代信息产业（为生产、研发服务）和科技服务业（工业管理服务、智能制造系统集成）等战略性新兴产业；支持改造为教育、医疗、养老托幼、体育 4 类补民生短板项目。

二、功能混合利用。允许改造项目建设包含设计、研发等软件及研发用途的新型产业用房，实现工业生产和科技研发融合发展；在满足安全生产、环境保护和公益性设施用地等相关控制要求的前提下，允许再开发地块通过混合利用的方式进行配套功能建设。

三、道路优化调整。在不改变城市整体空间结构、片区主要功能、道路网密度和交通通行能力的前提下，范围内低效工业用

地的更新改造方案可以对道路进行调整和优化。

四、公共空间整合。在不减少片区绿化用地总量、不影响片区生态环境以及不破坏绿道系统连贯性的前提下，低效工业用地的改造可以对开敞空间进行调整。

五、集中连片开发。改造规模在 3 公顷及以上项目的行政办公、生活服务等配套设施，在整体规划下可跨宗地集中设置并整体计算配建指标；低效工业用地周边可开发利用的、单宗用地面积不超过 3 亩的边角地、夹心地、插花地等零星用地可纳入连片改造。

六、地块指标控制

1. 容积率。再开发项目容积率原则上不低于 2.0。

2. 绿地率。再开发项目绿地率 $\leq 20\%$ 。

3. 生产生活配套设施。再开发项目所需的行政办公及生活服务设施，用地面积（按对应建筑基底面积计算）占项目总用地面积的比例上限可由 7% 提高到 15%、建筑面积（计容）占项目总建筑面积（计容）的比例上限可由 15% 提高到 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；生活配套服务设施，允许建设不超过项目总建筑面积（计容）5% 且不大于 7000 平方米的小型商业。

4. 市政配套设施。再开发项目的基地主要机动车出入口、停车配建标准和城市生态环境要求要满足相应规范及技术标准的要求。

5. 城市设计要求。再开发地块的建筑高度、立面形式、主体色彩、第五立面等需满足规划要求且保持整体风貌协调。