

厦门市自然资源和规划局
厦门市公安局
厦门市建设局
厦门市交通运输局
厦门市市场监督管理局
厦门港口管理局
厦门市城市管理行政执法局
厦门市住房保障和房屋管理局

文件

厦资源规划〔2020〕258号

关于印发《厦门市物流用地公开 出让管理办法》的通知

各相关部门:

经市政府研究同意,为促进我市物流业持续快速健康发展,提高节约集约用地水平,根据《福建省促进现代物流发展条例》等有关法律法规规定,结合我市实际,制定并印发《厦门市物

流用地公开出让管理办法》，请遵照执行。



厦门市自然资源和规划局



厦门市公安局



厦门市建设局



厦门市交通运输局



厦门市市场监督管理局



厦门港口管理局



厦门市城市管理行政执法局



厦门市住房保障和房屋管理局

2020年6月6日

(此件依申请公开)

厦门市自然资源和规划局办公室

2020年6月6日印发

厦门市物流用地公开出让管理办法

市资源规划局 市公安局 市建设局 市交通局
市市场监管局 厦门港口局 市执法局 市住房局

第一条 为促进物流业持续快速健康发展，提高节约集约用地水平，根据《福建省促进现代物流发展条例》等有关法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 厦门市辖区范围内物流类国有建设用地使用权公开出让，适用本办法。

第三条 本办法所称物流用地是指用于物资运输、储存、装卸、搬运、包装、加工、配送、回收、信息处理、交易场所用地及其相应运营管理等附属设施用地。本办法将物流用地分为以下五类：

（一）农副产品和冷链物流类物流用地，主要用于农副产品、保温冷藏、冷冻类物资储存，及交易、中转、分拨、配送等作业的用地。

（二）工业仓储型物流用地，位于工业园区内或者周边，主要用于为工业生产服务的物资采购、储存，及中转、配送等作业的用地。

（三）运输型物流用地，主要用于一般物资中转、配送等用地，如陆地港、公路港、转运中心、分拨配送中心，包括配套附属道路、停车场以及驾驶员服务、车辆维护等用地。

（四）商业仓储型物流用地，主要用于为生活服务的物资采购、储存，及中转、分拨、配送等作业的用地，可以兼有线上线下交易的功能，但商品展示、交易部分的建筑面积不得超过宗地总（计容）建筑面积的 1/3。

（五）港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流用地，主要用于为港口码头、机场、铁路配套的堆场、拆拼箱、口岸查验等作业的用地。

第四条 满足以下条件的项目和企业方可通过公开方式取得物流土地：

（一）产业要求：须符合我市《年度产业导向目录》及园区规划，且满足下列条件之一：

1. 填补厦门物流产业空白且具有区域核心竞争力的项目和企业，城乡生产、生活必须的配套服务项目和企业。

2. 当年度美国《财富》杂志评选公布的世界 500 强和中国物流企业 50 强等国内外著名物流与供应链企业。

3. 企业运营与结算总部，区域性采购分拨中心、业务管理中心、单证管理中心、结算中心。

4. 区域性冷链物流中心、低温配送中心、医药物流中心。

5. 融合制造、商贸（电商）区域物流与供应链联动大型发展平台，即基于物流服务的集合采购贸易、物流分拨、供应链金融结算、区域总部四位一体的发展平台。

6. 以专有检测、检验等技术及其资质为基础的区域性流

通加工物流中心。

7. 大型多式联运平台、临港商品交易分拨平台、对台中转物流平台、跨境电商物流平台、城际（城市）配送中心和公共型物流信息平台。

（二）投资强度要求：用地单位承诺项目建成后，项目用地范围内单位面积固定资产投资（包括项目地价款、建筑物、设备等）额达到以下标准：

1. 农副产品和冷链物流类物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 3000 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 2400 万元/公顷。

2. 工业仓储型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 3750 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 3000 万元/公顷。

3. 运输型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 4000 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 3600 万元/公顷。

4. 商业仓储型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 5000 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 4000 万元/公顷。

5. 港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 1000 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 800 万元/公顷。

（三）税收要求：用地单位承诺自项目建成投产后第三年度起连续五年，每年在厦实际缴纳的税收总额（不含开发房地产、销售和出租不动产的税收，以税务部门出具的纳税证明为准）达到以下标准：

1. 农副产品和冷链物流类物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 450 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 300 万元/公顷。

2. 工业仓储型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 600 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 450 万元/公顷。

3. 运输型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 600 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 400 万元/公顷。

4. 商业仓储型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 700 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 600 万元/公顷。

5. 港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 120 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 50 万元/公顷。

（四）土地产出率要求：用地单位承诺自项目建成投产后第三年度起连续五年，每年地均在厦营业收入达到以下标准：

1. 农副产品和冷链物流类物流用地选址在本市思明区、

湖里区的不少于 4500 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 3000 万元/公顷。

2. 工业仓储型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 6750 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 4500 万元/公顷。

3. 运输型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 7500 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 5000 万元/公顷。

4. 商业仓储型物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 9000 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 6000 万元/公顷。

5. 港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流用地选址在本市思明区、湖里区的不少于 1200 万元/公顷，选址在本市其他区的不少于 600 万元/公顷。

第五条 物流用地出让应遵守下列规定：

（一）规划选址：物流用地原则上应选址在运输枢纽、物流园区和物流产业集聚区内，工业仓储型物流用地应选址在工业园区内。选址在本市思明区、湖里区的运输型、商业仓储型、农副产品和冷链物流类物流用地项目，仅限从事服务城市生活物资分拨配送和部分临港商贸物流服务。

（二）用地面积控制指标：一次供应宗地面积原则上不得大于 100 亩。对于确属重点引进的用地需求量大的物流项

目，采取一次规划分期供地方式，待项目一期投入使用后，经行业主管部门认定确有必要扩建的，参照一期土地出让价格通过公开出让方式予以供地。

（三）土地用途和出让年期：

1. 农副产品和冷链物流类物流用地、工业仓储型物流用地土地用途为仓储用地，最高土地出让年期 50 年。

2. 运输型物流用地、商业仓储型物流用地、港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流用地土地用途为其他商服用地，最高土地出让年期 40 年。

（四）容积率控制指标：物流用地容积率原则上不得超过 3.0，并须符合以下要求：

1. 农副产品和冷链物流类物流用地项目，选址在本市思明区、湖里区的容积率不得低于 1.5，选址在本市其他区的容积率不得低于 1.2。

2. 工业仓储型物流、运输型物流项目，选址在本市思明区、湖里区的容积率不得低于 1.8，选址在本市其他区的容积率不得低于 1.5。

3. 商业仓储型物流项目，选址在本市思明区、湖里区的容积率不得低于 2.0，选址在本市其他区的容积率不得低于 1.5。

4. 港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流项目，选址在本市思明区、湖里区的容积率不得低于 0.8，选址在本

市其他区的容积率不得低于 0.5。

（五）计容规则：物流仓库建筑层高 ≤ 6 米的，按该层建筑面积计算计容建筑面积； $6 \text{ 米} < \text{物流仓库建筑层高} \leq 12$ 米的，按该层建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积； $12 \text{ 米} < \text{物流仓库建筑层高} \leq 18$ 米的，按该层建筑面积的 3 倍计算计容建筑面积；依此类推。

（六）其他规划要求

1. 物流仓库建筑层高： $4.2 \text{ 米} \leq \text{建筑层高} < 24 \text{ 米}$ 。
2. 物流仓库层数控制在 6 层及以下。
3. 物流用地建筑系数 $\geq 50\%$ （港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流用地除外）。
4. 物流用地绿地率 $\leq 15\%$ 。
5. 项目如需配建行政办公及生活服务设施的，按照不高于《福建省城市规划管理技术规定》（2017 年 3 月 1 日起施行）明确的上限用地面积、建筑面积标准控制，在规划条件中明确。
6. 其他规划要求按现行的《厦门市城乡规划建设管理技术规定》（2016 年版）等相关规定执行。

（七）因满足特殊工艺、业务生产、安全及消防控制要求等，确需突破用地面积、容积率、建筑层高、层数、建筑系数、绿地率等标准的，须经行业主管部门认定，并经市政府研究同意。

（八）物流仓储设施属于生产性建筑，不列入结合民用建筑修建防空地下室范畴。

第六条 按本办法第五条第（二）项采取一次规划分期供地方式的，由项目所在区政府（或开发区管委会、片区指挥部）会同行业主管部门根据本办法和产业发展导向进行考核、评价。经考核无扩建必要的，后续地块不再供应。已供地块属于低效用地的，应按我市低效用地再开发的相关意见处置。

第七条 新增物流项目土地供应实行租、让弹性年期制，可以采取租赁方式或先租后让的方式提供土地，租让年期不超过本办法第五条第（三）项的约定，其中一次租赁期限不得超过 20 年。物流项目土地供应程序参照我市经营性用地公开出让程序执行，由区政府（或开发区管委会、片区指挥部）作为“多规合一”平台项目发起单位。

第八条 根据本办法第三条物流用地的分类，按以下方式评估物流用地公开出让起始价或底价：

（一）农副产品和冷链物流类物流用地、工业仓储型物流用地，参照工业用地组织地价评估。

（二）运输型物流用地、港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流用地，按经营性公用设施产业用地（公共管理与公共服务用地）组织地价评估。

（三）商业仓储型物流用地，参照商业用地市场评估价的 50%组织地价评估。

（四）行政办公及生活服务配套设施，按实际用途组织地价评估，其中属于行政办公的按办公用地组织地价评估，属于生活服务配套设施的按整体自持的租赁住宅用地组织地价评估。

第九条 土地出让合同应明确物流项目开竣工期限，物流项目动工期限一般为土地出让合同签订且土地交付之日起 9 个月内，竣工期限一般为建筑面积在 2 万平方米以内，在开工之日起 1 年半内完成；建筑面积在 2~3 万平方米以内，在开工之日起 2 年内完成；建筑面积在 3~4 万平方米以内，在开工之日起 2 年半内完成；建筑面积在 4 万平方米以上的，在开工之日起 3 年内完成。投产期限一般为竣工验收后 6 个月内。

第十条 物流项目（含行政办公及生活服务配套设施）建设用地使用权须办理整体产权、整体持有、整体抵押，未经批准不得转让。

第十一条 按出让方式供应土地的，土地使用权人因整体抵押处置、清算、迁出等情形确需转让土地使用权的，由政府优先回购。土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，宗地内已建建筑物、构筑物按重置价结合成新核定。

按租赁方式供应土地的，土地使用权人因整体抵押处置、清算、迁出等情形确需处置土地使用权的，由政府收回土地

使用权，并退还剩余年限的土地租金，宗地内已建建筑物、构筑物按重置价结合成新补偿。

第十二条 物流用地范围内严禁建造公寓、专家楼等成套住宅，及酒楼、宾馆、招待所和培训中心等非物流生产性配套设施。

第十三条 物流用地受让人应在厦门市注册成立全资子公司负责开发建设物流项目，未经监管方批准，不得采取任何形式出售或转让其对该项目公司的全部或部分股份。本市注册的企业竞得物流用地使用权的，可不再成立新公司进行开发建设。

第十四条 物流用地严禁擅自改变用途作为商业、住宅用途。受让人擅自改变土地用途的，土地出让人有权解除土地出让合同，并无偿收回土地使用权及宗地内已建的建筑物、构筑物、附属设施。

第十五条 属地区政府（或开发区管委会、片区指挥部）及行业主管部门、资源规划、建设、城市管理行政执法、市场监管、住房、公安等相关职能部门，应依职责加强对物流用地的全链条监管，对发现的违法违规行为依法进行处置，直至无偿收回土地使用权及宗地内已建的建筑物、构筑物、附属设施。

属地区政府（或开发区管委会、片区指挥部）应与受让人签订监管协议，明确产业类型、投资强度、税收、土地产

出率、开竣工时间、股权转让等相关要求及违约责任；负责建立针对项目监管协议的监管机制并实施监督管理，保证监管协议中的监管事项可操作、可考核；负责组织实施网格化巡查工作，牵头组织各部门开展联合巡查、对发现的违法违规行为会商处置。

交通、港口等行业主管部门依职责对物流项目产业类型、开发建设条件进行管理；配合参与区政府（或开发区管委会、片区指挥部）组织的联合巡查、违法违规行为会商处置工作。

资源规划部门按要求发布地块出让文件、与受让人签订的土地出让合同，出让文件、土地出让合同中应载入本办法第六、九、十、十一、十二、十三、十四条等相关要求；负责出让合同审查、方案审查、验收前监督检查等工作；配合参与区政府（或开发区管委会、片区指挥部）组织的联合巡查、违法违规行为会商处置，并依职责对发现的违法违规行为进行信用认定及依法处理。

建设部门依职责对建设项目施工过程监督检查、施工图审查、施工许可、竣工验收备案审核，对设计、图审、施工和监理的单位进行管理；配合参与区政府（或开发区管委会、片区指挥部）组织的联合巡查、违法违规行为会商处置；对配合国有建设用地使用权人违规进行开发建设的设计、施工、监理单位进行信用认定及依法处理。

城市管理行政执法部门依职责对属地区政府（或开发区

管委会、片区指挥部）及行业主管部门移交的违法违规建设项目依法进行调查和处理；配合参与区政府（或开发区管委会、片区指挥部）组织的部门联合巡查、违法违规行为会商处置，对存在违法违规行为的建设项目依法实施行政处罚。

市场监管部门依职责加强日常巡查，配合参与区政府（或开发区管委会、片区指挥部）组织的部门联合巡查、违法违规行为会商处置，依法对建设项目发布的广告内容进行监管。

住房部门依职责配合参与区政府（或开发区管委会、片区指挥部）组织的部门联合巡查、违法违规行为会商处置，对涉嫌违规出租、中介行为进行责令整改及调查处理。

公安部门依职责对涉嫌犯罪行为开展立案调查工作。

其他相关单位依职责开展物流用地全链条监管相关工作。

第十六条 本办法自印发之日起执行。