

三明市低效工业用地分割转让暂行管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为支持企业盘活土地资源，加快推进低效工业用地再开发，优化制造业产业结构，提高土地利用效率，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》《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）、《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》（闽政〔2022〕19号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于三明市全域已确权登记，且经认定为低效用地的国有工业用地范围内的低效工业用地物业分割转让、低效工业用地空闲未建用地分割转让。涉及闲置土地的，应先依法依规处理完毕。

第三条 工业用地分割转让遵循依法依规、节约集约、产业适配原则，不得改变土地工业用途，不得违反土地出让合同、监管协议等约定。

第四条 各县（市、区）人民政府负责属地低效工业用地分割指导、监督，各县（市、区）自然资源局负责所在地低效工业用地分割管理的审批，对低效用地认定、工业用地出让条件、规划条件进行审核；工信、生态、住建、商务、应急部门根据工作职责对分割工业用地做好监管；涉及园区低效工业用地的，由开

发区管委会组织实施，并对符合产业准入、安全监管等需征求监管责任部门意见；不动产登记机构负责办理分割后的不动产登记手续。

第二章 分割类型及核心要求

第五条 低效工业用地分割转让分为以下类型：

- （一）低效工业用地物业分割转让；
- （二）低效工业用地空闲未建用地分割转让；

第六条 低效工业用地分割方式包括实体分割和虚拟分割：

（一）实体分割：分割后各宗地形成独立用地红线，转让方与受让方分别享有独立宗地使用权，需满足安全、消防、交通等独立使用要求，由自然资源部门根据原出让合同或划拨决定书，重新出具分割后的规划条件。

（二）虚拟分割：不对宗地实体分割，仅对宗地上房屋及对应土地使用权分割转让，转让方与受让方共用同一用地红线范围内土地使用权，分割单元需按幢、层或固定功能单元划分，权属界限封闭，应避免过小分割建筑或用地面积。

第七条 核心管控要求：

（一）分割后原土地使用权人自留产业用房建筑面积占宗地确权登记产业用房建筑面积比例不低于 40%；

（二）行政办公及生活服务设施应按比例随产业用房以幢或层为单位一并分割转让，办理整体产权，不得单独分割；公共配套设施（道路、绿地、车位等）及生产性配套设施（配电房、水泵房等）不得单独分割转让，其产权归属、使用与维护责任应在

分割转让合同中明确约定。涉及公共配套设施建设和使用的，分割转让后双方应在合同中明确有关权利义务。

（三）分割转让后土地使用年限为原工业用地剩余使用年限；

（四）分割转让后，受让方应遵守监管协议中关于土地转让的限制约定。自然资源主管部门或开发区管委会应在分割转让批准文件中明确相关限制要求，不动产登记机构应在登记簿中予以记载。

（五）分割转让后，开发区管委会按“标准地”对受让方进行入园审查。

第三章 分割条件及审批权限

第八条 低效工业用地物业分割转让条件：

（一）经自然资源部门认定为低效用地；

（二）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让价款；

（三）已取得不动产权证，不存在权属争议；

（四）分割后的地块具备独立分宗条件，建筑质量、消防环保安全达标；

（五）建设用地批准文件或土地出让合同约定整体自持、不得分割转让，但已按程序认定为低效工业用地的除外；

（六）拟分割宗地存在多个权利主体的，取得相关权利人书面同意；

（七）无司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的情况；

（八）无应当依法收回土地使用权的情况；

（九）未被认定为恶意囤地、炒地造成的闲置土地；

审批权限：县（市、区）自然资源部门审批同意，报属地人民政府及市自然资源局备案

第九条 低效工业用地空闲未建用地分割转让条件：

（一）低效工业用地经自然资源部门认定；

（二）空闲未建土地面积原则上不低于 20 亩，分割后转让地块与保留地块均具备独立分宗、独立使用条件；

（三）引入产业符合片区规划及产业方向，园区内项目需满足园区要求；

（四）满足本办法第八条第（二）至（九）项规定。

审批权限：县（市、区）自然资源部门审批同意，报属地人民政府及市自然资源局备案。

第四章 监管要求

第十条 工业用地分割转让后，涉及园区内低效工业用地的，开发区管委会需与转让对象签订监管协议，明确土地用途、投资强度、地均税收、土地产出率、开竣工时间、违约责任及退出机制等。未转让部分用地仍处于监管协议考核期的，应签订补充监管协议。

第十一条 各县（市、区）有关部门应加强信息共享与后续监管，对违反本办法及监管协议约定的，依法追究违约责任。

第五章 附则

第十二条 本办法由三明市自然资源局负责解释。

第十三条 本办法自印发之日起实施，有效期 2 年。原有相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

附件：三明市低效工业用地分割管理工作规程

附件

三明市低效工业用地分割管理工作规程

一、低效工业用地物业分割转让工作规程

（一）适用范围

已确权登记，符合本办法第八条规定的低效工业用地物业分割转让。

（二）申请材料

1. 低效工业用地认定文件；
2. 自然资源部“二级市场”公共平台核定信息证明；
3. 分割转让申请书（含改造方式、分割方案、转让对象及条件）；
4. 申请人身份证明、不动产权属证书；
5. 建设用地批准文件、原土地出让合同及监管协议；
6. 出让价款缴纳凭证；
7. 建筑质量安全、消防环保安全合格证明；
8. 产业准入、安全监管有关部门审核意见；
9. 分割转让方案（含转让合同草稿、分割界限、违约处置、产业监管、转让后土地开发利用计划等内容）；
10. 不存在限制转让情形（如司法查封、抵押、欠缴税费等）承诺书；

11. 相关权利人同意转让书面材料（如不存在相关权利人，可不提供，在承诺书中予以说明）

12. 分割红线图、房产现状测绘成果；

13. 其他必要材料。

（三）办理程序

1. 申请人向各县（市、区）自然资源局提交申请材料及低效用地再开发实施方案；

2. 县（市、区）自然资源局受理，根据需要开展内部（利用、权益、规划、用途管制、不动产）审查，并根据具体情况征求工信、生态、住建、商务、应急等有关部门意见（征求意见时限为 10 个工作日），完善实施方案并出具初审意见；

3. 属于园区存量物业分割的，转让双方应与开发区管委会签订监管协议，与县（市、区）自然资源局签订土地出让补充合同；属于再开发后物业分割的，规划条件公示 10 日无异议后，办理规划条件核定及合同签订手续。

4. 申请人根据初审意见书及相关材料报下达书面批复；

5. 申请人持相关文件向不动产登记机构申请办理不动产变更登记及交易手续。

6. 各县（市、区）自然资源局将结果报属地人民政府及市自然资源局备案。

（四）办理时限

1. 县（市、区）审批（不含征求意见时长）：45 个工作日；

2. 不动产登记及交易：按法定时限办理。

二、低效工业用地空闲未建用地分割转让工作规程

（一）适用范围

已认定低效工业用地内，已办理不动产登记地块，符合本办法第九条规定的空闲未建用地分割转让。

（二）申请材料

1. 低效工业用地认定文件；
2. 自然资源部“二级市场”公共平台核定信息证明；
3. 分割转让申请书（含改造方式、分割方案、转让对象、产业项目说明）；
4. 申请人身份证明、不动产权属证书；
5. 出让价款缴纳凭证；
6. 建设用地批准文件、原土地出让合同及监管协议；
7. 空闲未建用地面积测量报告及分宗红线图，部分房产现状测绘成果；
8. 产业准入有关部门审核意见；
9. 原出让合同、监管协议履约情况说明（相关部门核实）；
10. 交易价格申报材料；
11. 分割转让方案（含转让合同草稿、分割界限、违约处置、产业监管、转让后土地开发利用计划等内容）；
12. 不存在限制转让情形承诺书；
13. 相关权利人同意转让书面材料（如不存在相关权利人，可不提供，在承诺书中予以说明）

14. 其他必要材料。

（三）办理程序

1. 申请人向各县（市、区）自然资源局提交申请材料及低效用地再开发实施方案，申报交易价格；

2. 各县（市、区）自然资源局审查交易价格，如需行使优先购买权应书面告知申请人；

3. 县（市、区）自然资源局受理，根据需要开展内部（利用、权益、规划、用途管制、不动产）审查，并根据具体情况征求工信、生态、住建、商务、应急等有关部门意见，完善实施方案并出具初审意见；

4. 申请人持同意意见及相关材料向县（市、区）自然资源局申请办理土地分宗、规划条件核定手续；

5. 涉及园区内工业用地的，转让双方应与开发区管委会签订监管协议，与区、县自然资源局签订土地出让补充合同；

6. 申请人根据初审意见书及相关材料报下达书面批复；

7. 转让双方按规定办理不动产变更登记及交易手续；

8. 各县（市、区）自然资源局将结果报属地人民政府及市自然资源局备案。

（四）办理时限

1. 县（市、区）审批（不含征求意见时长）：45 个工作日；

2. 不动产登记及交易：按法定时限办理。