

惠安县人民政府办公室文件

惠政办〔2021〕31号

惠安县人民政府办公室关于印发规范 惠安县工业用地分割合并管理的 实施意见（试行）的通知

各镇人民政府，县直各部门，各工业园区管委会：

《关于规范惠安县工业用地分割合并管理的实施意见（试行）》已经县政府第6次常务会同意，现印发给你们，请认真组织实施。

惠安县人民政府办公室

2021年8月9日



关于规范惠安县工业用地分割合并管理的实施意见（试行）

为规范我县工业用地（包括工业仓储用地，下同）分割或合并的管理，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《不动产登记暂行条例》《福建省人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案的通知》（闽政办〔2020〕49号）《福建省人民政府办公厅关于推进工业企业“退城入园”转型升级的指导意见》（闽政办〔2019〕52号）等相关法律法规及规范性文件的规定，结合我县实际，对工业用地分割或合并的管理提出以下实施意见。

一、适用范围

本意见适用于全县范围内以出让方式取得并办理了建设用地使用权首次登记的工业用地的分割或合并管理（近期列入征迁计划的除外）。

二、工业用地分割具体要求

（一）工业用地出让合同对分割有约定的，按约定执行。

（二）工业用地出让合同对分割没有约定的，分割需符合以下条件：

1. 分割后的地块应具备独立分宗条件，属于权属界限封闭的独立权属地块。各地块能满足规划、交通疏散安全、消防及环保设计要求。

2. 在《福建省人民政府贯彻国务院关于促进节约集约用地的通知》（闽政〔2008〕4号）下发前取得用地批复的，分割后的每宗用地面积原则上不低于5亩，且每宗土地分割后宗地数最多不能超

过3宗。在《福建省人民政府贯彻国务院关于促进节约集约用地的通知》（闽政〔2008〕4号）下发后取得用地批复的，分割后的每宗用地面积原则上不低于10亩，且每宗土地分割后宗地数最多不能超过3宗。

用地分割后不得再次分割。分割用地上有建筑物（包括其他附着物，下同）的，原则上建筑物应已整体建成，且地上每幢建筑物不得跨宗地分割。

3. 分割后的各地块应该满足规划技术规定指标，各指标下限按行业分类控制，上限容积率不得大于3.0（属工业仓储用地的，不得大于4.0），建筑系数不得小于40%且不大于60%。

4. 用于企业内部行政办公及生活服务设施的用地不超过受让宗地面积的7%，且宗地分割后配套设施用地面积所占比例仍按分割前整宗用地面积综合核算。所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的20%（属工业仓储用地的，不得超过总建筑面积的15%），非生产性配套设施不得单独分割。

5. 分割后的各地块建筑退让相邻用地边界应满足安全生产、消防、采光通风日照等相关技术规范要求，其余退让标准按相关规定和控规执行。

6. 分割工业用地及其地上房屋必须无抵押（已抵押的需经抵押权人同意）、查封等限制权利的情形，不属于县资源局认定的闲置土地。

（三）分割后企业申请翻扩建的，应遵守国家有关法律法规、规范规定和城市规划的要求，按照原土地出让合同约定或按照规划技术规范及控制指标执行。

（四）申请分割的土地范围内存在违法建设的或存在违法改变房屋用途情况的，由县城管局或属地政府根据管辖权限出具处置意

见后再予以受理。

(五) 分割后的每宗土地及地上房屋按一个不动产单元认定。

(六) 经批准予以分割的，在办理不动产变更登记时，不动产权证书附记栏上应注明“该不动产因分割申请变更登记，不得再次分割。”

(七) 分割转让的，县资源局应根据控规（或村庄规划）和原出让合同重新下达分割后各宗地块的规划条件。同时，对已享受优惠地价的，应补交已经优惠的地价款项。在办理不动产转移登记时，应在不动产权证书附记栏上注明“该不动产因分割转让取得，不得再次分割。”

三、工业用地合并具体要求

(一) 工业用地合并需符合以下条件：

1. 各合并宗地的权利人相同。
2. 各合并宗地相邻。
3. 不属于县资源局认定的闲置土地。
4. 合并后产业类型一致。

(二) 合并的各宗用地原使用年限不同的，合并后用地的使用年限按最先到期的年限确定。

(三) 土地合并后，企业申请翻扩建的，应遵守国家有关法律法规、规范规定和城市规划的要求，按照原土地出让合同约定规划条件或按照规划技术规范及控制指标执行。

四、工业用地分割或合并办理程序

(一) 经属地镇政府或工业园区管委会（按属地管理原则）审查认定，若申请分割或合并的土地范围内不存在违法建设、不存在违法改变房屋用途的情况，且该用地未列入近期征迁计划，并同意分割或合并的（在《惠安县工业用地分割或合并申请审批表》中签

署审核意见), 不动产权利人可提交以下申请材料向县自然资源局提出分割或合并申请:

1. 惠安县工业用地分割或合并申请审批表;
2. 不动产权证书复印件(原件核对);
3. 原土地出让合同及附后规划条件复印件(原件核对);
4. 营业执照和法人身份证复印件(原件核对);
5. 已建工程应提供建设工程规划许可证(工程规划设计方案批复及设计方案文本)、规划条件核实等规划许可相关资料。
6. 分割或合并方案。分割或合并方案应包括以下几方面的内容:
 - ①拟分割或合并的土地基本情况;
 - ②拟分割或合并土地现状宗地图(由有资质的测绘单位出具)
 - ③经原土地使用权人盖章确认、由有资质的设计单位根据现状宗地图设计出具的分割或合并后各相应地块的总平面布置图,总平面布置图应标明已建建筑和拟建建筑布置、各地块指标、各地块交通出入口、消防车道及转弯半径、建筑退让尺寸等。

(二)县资源局收到申请材料并初核后,将申请材料转县住建局、城管局等部门进行审查,各部门按各自职能在申请审批表上签署审查意见。

(三)在各部门签署意见后,县资源局对分割或合并方案是否符合相关规划和土地利用等进行审核,并结合各部门审核意见,签署是否同意分割或合并的审核意见。

(四)分割或合并经审批同意后,不动产权利人持上述申请材料以及分割或合并后的宗地图、房产分户图向县资源局不动产登记中心申请办理不动产变更登记。

涉及分割转让的,不动产权利人可在办理不动产变更登记、取得县资源局重新出具分割后的规划条件或设计要点、已补交享受优

惠地价款项后,与买受人共同向县资源局不动产登记中心申请办理不动产转移登记。

五、明确职责

(一)镇政府或工业区管委会对分割或合并的申请进行初步审查,并对用地内的违法建设、违法改变房屋用途根据管辖权限出具处置意见,以及确认该用地是否列入近期征迁计划。

(二)县住建局负责对分割或合并用地方案是否符合的消防要求出具相关意见。

(三)县城管局负责对工业用地内存在的违法建设、违法改变房屋用途情况根据管辖权限出具处置意见。

(四)县资源局负责对分割方案是否符合相关规划和土地利用等进行审核,并结合各部门审核意见,签署是否同意分割或合并的审核意见。

六、其他事项

(一)按历史遗留问题清查补办工业用地上房屋的所有权首次登记的项目,可免于提供建设工程规划许可相关手续,由不动产登记部门提供相关佐证材料。

(二)本意见对工业用地分割或合并未尽事宜,按照国家和省市相关规定执行。

(三)本意见由惠安县自然资源局负责解释,自下发之日起执行,试行一年。

附件: 惠安县工业用地分割或合并申请审批表

附件

惠安县工业用地分割或合并申请审批表

申请人			法定代表人	
不动产坐落				
不动产权证号				
总用地面积		总建筑面积		
联系人		联系电话		
申请人 申请事由	申请人（签章）： 年 月 日			
镇政府或工业 园区管委会意 见	: (签章) 年 月 日			
住房和城乡建设局意见	(签章) 年 月 日			
城市管理局意见	(签章) 年 月 日			
自然资源局意见	(签章) 年 月 日			

