

莆田市自然资源局 莆田市工业和信息化局文件

莆自然资规〔2025〕2号

莆田市自然资源局 莆田市工业和信息化局关于印发《莆田市工业用地分割管理办法》的通知

各县(区)人民政府(管委会),市直有关单位:

为规范工业用地分割管理,提高土地利用效率,促进产业转型升级,经市政府同意,现将《莆田市工业用地分割管理办法》印发给你们,请认真落实。



(此件主动公开)



2025年4月11日

莆田市工业用地分割管理办法

一、为支持制造业企业盘活土地资源，加快推进低效工业用地再开发，规范工业用地分割管理，优化制造业产业结构，提高土地利用效率，根据《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）《莆田市人民政府关于印发莆田市深入推进开发区改革创新 强化形式下招商引资若干措施的通知》（莆政办规〔2024〕4号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

二、本办法适用于本市已确权登记的国有工业用地范围内标准厂房物业分割转让、空闲未建用地分割收储及分割转让。涉及闲置土地的应先依法依规处理。

三、以标准厂房出让的工业物业原则上应当按幢或层分割为可独立使用且权属界限封闭的空间，分割单元必须符合消防、安全、不动产登记等规范要求，且产业用房最小单元建筑面积不得小于1000平方米（不含公摊）。

四、以标准厂房出让的工业物业分割转让后原土地使用权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30%。

五、以标准厂房出让的工业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，不得单独分割转让。不具备分割条件的行政办公及生活服务设施，转让对象可通过租赁方式满

足办公、生活配套需求。

六、工业用地范围内的道路、绿地、配套车位、其他公共场所和物业服务用房（含配电房、消防设备用房等）等公共配套设施以及需共同使用的水泵房等生产性配套设施不得单独分割转让。

七、建设用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割转让的工业用地，经认定为低效工业用地的，允许经批准实施低效用地再开发后的工业物业结合低效用地再开发实施方案分割转让。

八、低效工业用地范围内空闲未建土地面积 20 亩及以上，或者小于 20 亩，但可与周边未利用的边角地、夹心地、插花地等用地连片开发利用的，土地使用权人可申请由政府收回收储，并按相关规定办理收回收储手续。

九、经认定为低效工业用地且符合转让条件的，土地使用权人可申请宗地内空闲未建土地通过土地二级市场进行分割转让，但转让面积不得小于 20 亩（含 20 亩）。分割后继续保留的工业用地，需满足工程质量、安全和消防安全等要求，保留用地原则上不得再次分割转让。

转让双方向土地出让人申报交易价格，土地使用权价格低于现行基准地价 80% 的，属地园区管理机构依法享有优先购买权。

十、分割转让对象引入的产业应当符合片区发展规划、产业发展方向，位于产业园区范围内的应满足园区相关要求。用地批准文件或者原土地出让合同已约定属地政府具有优先购买权的，按约定执行。

十一、按照本办法第七条和第九条规定进行分割转让的，低效工业用地主体应当编制低效用地再开发实施方案，明确分割转让条件、转让对象、分割方案、履约监管等内容，经区政府（管委会）研究同意后实施。

十二、低效工业用地分割转让不得改变土地用途。园区管理机构应当与转让对象按规定签订《履约监管协议》，包括土地用途、投资强度、地均税收、土地产出率、开竣工时间、违约责任、退出机制等相关事项，明确园区管理机构的监管责任和转让对象的违约责任。未转让部分用地仍处于监管协议考核期内的，应当由原土地权利人与园区管理机构签订补充《履约监管协议》。

十三、原用地为划拨或者限制性出让供应的，申请分割转让部分应先按规定补办完全出让手续、补缴土地出让金。

十四、分割转让后的土地使用年期，为原工业用地的剩余土地使用年限。

十五、转让对象自完成分割转让不动产登记之日起 10 年内原则上不得再次分割转让，并在不动产登记簿及不动产权证书注记。

十六、本办法自印发之日起实施，有效期十年。仙游县可参照执行。