

# 泉州市泉港区人民政府办公室文件

泉港政规〔2022〕18号

## 泉港区人民政府办公室关于印发泉港区工业项目用地分割和转让实施意见（试行）的通知

石化工业园区，各镇人民政府、山腰街道办事处，区直有关单位，省市直驻泉港有关单位：

《泉港区工业项目用地分割和转让实施意见（试行）》已经区政府第10次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

泉港区人民政府办公室

2022年9月4日

（此件主动公开）

# 泉港区工业项目用地分割和转让 实施意见（试行）

为促进民营经济转型升级，提高工业用地土地节约集约利用，依据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）以及泉州市自然资源和规划局《关于强化用地保障推动民营经济高质量发展的若干措施》（泉资规〔2021〕16号）等文件精神，结合我区实际，制定本实施意见。

## 一、适用范围

位于我区范围内建设用地总面积在 20 亩以上的工业用地。

## 二、申请条件

（一）符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划、海洋规划等）；

（二）已取得不动产权证书满 5 年且已办理房屋所有权首次登记，剩余土地使用年限在 10 年以上；

（三）不改变工业用地性质和建筑使用功能，且符合建筑质量和消防安全要求；

（四）不存在闲置土地、超用地红线和超规划指标情形；

（五）土地批准文件或土地出让合同约定不得分割或分割转让的除外；

(六) 无查封、无抵押(经抵押权人同意除外)等限制权利的情形。

### 三、登记要求

#### (一) 分割登记要求

建设用地使用权分割应符合原出让合同约定和相关法律法规、政策规定。以宗地为基本单元将工业功能的建筑、土地产权(不含行政办公及生活服务设施用房)分割为可以独立使用且权属界线封闭的空间,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,具有明确权利界限。并应符合以下条件:

1. 分割单元的最小宗地面积不得少于 10 亩;
2. 分割宗地应取得区自然资源局的批准,并由区自然资源局重新出具分割后规划相关的文件;
3. 产权人自留宗地面积不得低于 47%(工业厂房及行政办公、生活服务设施建设占地面积);
4. 行政办公、生活服务设施用房不得独立进行分割、分割转让、抵押。涉及公共配套设施建设和使用的,应在分割方案中明确有关权利义务。拟分割宗地存在多个权利主体的,应取得相关权利人书面同意;
5. 产权人应与区自然资源局签订《土地补充合同》,区自然资源局应按照《泉港区招商项目议事流程》(泉港招商〔2022〕9号)规定,在合同内明确地均税收和固定资产投资强度等要求(园区内不低于 25 万元/亩,园区外不低于 20 万元/亩)。

## **(二) 转移登记要求**

1. 已按规定办理完分割登记;
2. 受让方应为注册登记的企业法人;
3. 经批准分割转让的,应当用于符合园区定位和产业发展方向的工业项目,满足工业园区的产业准入条件,由区招商办审核把关;
4. 转让行为经所在镇(街道)、石化工业园区管委会同意,并经区招商办准入资格审核;
5. 转让时双方应在合同中明确公共配套设施的建设和使用等事项,并承担相应的法律责任;
6. 转让的工业宗地自完成登记之日起 5 年内不得再次转让(不动产权证书中标注起止时限),期满后再次转让的,受让对象应同样符合本实施意见的准入资格条件;
7. 产权人应与区自然资源局签订《土地补充合同》,区自然资源局应按照《泉港区招商项目议事流程》(泉港招商〔2022〕9号)规定,在合同内明确地均税收和固定资产投资强度等要求。

## **四、办理流程**

### **(一) 分割登记办理流程**

1. 申请人向区不动产登记中心提交申请材料以及拟分割宗地图等;
2. 对未办理房屋产权证书,依据泉港区工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案进行处理后,按本规定予以申请。

3. 由区自然资源局出具是否同意宗地分割意见以及相关规划文件，并签订《土地补充合同》(不计入不动产登记办理时限)；

4. 收到以上材料后，符合规定的，区不动产登记中心在5个工作日内办结；不符合规定的，于当日向申请人退件并书面说明原因。

## **(二) 转移登记办理流程**

1. 填报《泉港区工业用地宗地分割转让呈报表》，并经所在镇(街道)同意，石化工业园区管委会、区招商办准入资格审核；

2. 转让双方共同向区不动产登记中心提交申请材料；

3. 对未办理房屋产权证书，依据泉港区工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案进行处理后，按以上规定予以申请。

4. 由区自然资源局出具规划相关文件，并签订《土地补充合同》(不计入不动产登记办理时限)；

5. 受理后由区住建局、税务局、不动产登记中心参照二手房交易登记“一件事受理”流程，在5个工作日内完成备案、计税和登记(因申请人原因延期不计入办理时限)。

## **五、所需材料**

### **(一) 分割登记申请材料**

1. 不动产登记申请表(受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印)；

2. 不动产权证书；

3. 申请人身份证明(含营业执照)，委托办理的还应提供委托书和被委托人的身份证明；

4. 工业用地宗地分割情况明细表（见附件 1）；

5. 权籍调查成果（由申请人委托资质测绘单位出具，包括不动产权籍调查表、宗地图、分户图、宗地界址点坐标、实测图、现场实景照片等，其中实测图应包含容积率、建筑密度、建筑高度等规划指标）；

6. 特殊建设工程消防验收意见书或建筑工程消防验收备案凭证和建筑质量安全合格证明材料（证明材料可提供由区住建局出具的竣工验收备案证明，或有资质的鉴定机构出具的结构安全符合要求的房屋可靠性鉴定报告，或有办理施工许可且经五方责任主体验收合格的竣工验收报告）；

7. 经区自然资源局批准同意宗地分割意见、分割后宗地的规划相关文件以及《土地补充合同》。

## **（二）转移登记申请材料**

1. 不动产登记申请表（受理窗口现场领取或福建省网上办事大厅自行打印）；

2. 不动产权证书；

3. 申请人身份证明（含营业执照），委托办理的还应提供委托书和被委托人的身份证明；

4. 土地转让合同；

5. 区自然资源局出具的分割后宗地规划相关文件以及《土地补充合同》；

6. 工业用地宗地分割转让呈报表（见附件 2）。

## 六、事后监管

(一) 受让人取得不动产权证后，不得擅自改变工业用途，且应在泉港区进行工商注册登记，并按照规定申办消防、环保等相关生产经营手续，未完善相关生产经营手续的，不得开工生产。受让人对工业物业进行装修改造的，应按规定办理施工许可手续。

(二) 区不动产登记中心办理分割转让登记后，应在2个工作日内将办理结果通过电子政务平台发送至所在镇（街道）、石化工业园区管委会、区招商办、发改局、自然资源局、住建局、应急局、城管局、税务局、市场监管局、工信局和泉港生态环境局。

上述单位应按照各自职责履行属地责任和监管责任，对违反规定的应依法依规处置。

(三) 本意见由泉州市泉港区人民政府负责解释，具体解释工作由泉港区自然资源局承担。

(四) 本意见自2022年9月4日起实施，有效期至2024年9月3日。

附件 1

## 工业用地宗地分割情况明细表

企业 不动 产权 基本 信息	企业名称					
	宗地坐落				宗地面积	
	法人代表				联系电话	
	产权证信息	幢号或建筑物名称	总层数	用途	建筑面积	备注
		.....				
分割方案	土地面积	建筑面积				
<p>本申请人对分割登记要求清楚,分割方案属个人自愿,提交材料和所填内容真实,本人愿承担相应法律责任。</p> <p style="text-align: right;">申请人(签章):</p> <p style="text-align: right;">代理人(签章):</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">年 月 日</p>						

备注: 资质测绘单位出具的实测图附后, 具体宗地分割情况需明确标示(土地及建筑面积、范围、坐标等)。



附件 2

## 工业用地宗地分割转让呈报表

转让企业名称 (盖章)		地址	
法人代表	经办人		联系电话
受让企业名称 (盖章)		地址	
法人代表	经办人		联系电话
转让信息	转让产权证号:		转让土地面积: (平方米)
	申请人清楚泉港区工业项目用地分割转让的相关要求, 宗地产权转让后, 将严格按照泉港区有关规定, 完善生产经营手续。		
	转让企业法人代表 (签字):		年 月 日
受让企业法人代表 (签字):		年 月 日	
镇人民政府 (街道办事处、石化工业园区管委会) 意见	经办人 (签字):	主管领导 (签字):	(盖公章) 年 月 日
区招商办 意见	经办人 (签字):	主管领导 (签字):	(盖公章) 年 月 日

备注: 资质测绘单位出具的实测图附后。

---

区直有关单位：石化工业园区管委会、区招商办、发改局、自然资源局、  
住建局、应急局、城管局、市场监管局、工信局。

省市直驻泉港有关单位：泉港生态环境局、税务局。

---

泉港区人民政府办公室

2022年9月4日印发

---