

# 厦门市自然资源和规划局 厦门市工业和信息化局文件

厦资源规划规〔2024〕1号

## 厦门市自然资源和规划局 厦门市工业和信息化局关于印发 《厦门市工业用地分割管理办法》的通知

各区人民政府，各相关单位：

《厦门市工业用地分割管理办法》，已经市政府研究同意，现予以印发，请遵照执行。

厦门市自然资源和规划局

厦门市工业和信息化局

2024年9月26日

（此件主动公开）

# 厦门市工业用地分割管理办法

**第一条** 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，优化制造业产业结构，提高土地利用效率，根据《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** 本办法适用于本市已确权登记的国有工业用地范围内，存量工业物业（仅限工业控制线内）分割转让、低效工业用地物业分割转让、空闲未建用地分割收储及低效工业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。

**第三条** 建设用地批准文件或者土地使用权出让合同未约定整体自持、不得分割转让等条款的存量工业物业，满足建筑质量和消防安全要求且引入产业符合片区发展规划和产业发展方向的，土地使用权人可申请分割转让。

**第四条** 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，允许存量工业物业或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。

**第五条** 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，产业用房最小分割单元建筑面积不低于2000平方米。

**第六条** 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 40%。

**第七条** 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。

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，由转让双方自行协商使用权限满足生产需求。

**第八条** 工业用地范围内空闲未建土地面积 10 亩及以上，或者小于 10 亩但可与周边未利用的储备用地、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储，并按相关规定办理储备手续。

**第九条** 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 10 亩。分割后继续保留的工业用地，需满足建筑质量和消防安全等规范要求，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，属地区政府、开发区管委会（以下统称“区政府”）依法享有优先购买权。

**第十条** 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区政府具有优先购买权的，按约定执行。

**第十一条** 按照本办法第四条和第九条规定进行分割转让的，区政府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、监管要求、分割方案、履约监管等内容，经市政府研究同意后实施。

**第十二条** 工业用地分割转让不得改变土地用途。区政府应当与转让对象按规定签订监管协议，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，明确区政府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区政府签订补充监管协议。

**第十三条** 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。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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。

**第十六条** 本办法自2024年11月1日起实施，有效期5年。