

龙岩市自然资源局 龙岩市住房和城乡建设局

文件

龙自然资规〔2024〕2号

龙岩市自然资源局 龙岩市住房和城乡建设局 关于印发《龙岩中心城市工业地产 分割管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府，龙岩高新区（经开区）、厦龙合作区管委会，市直各有关单位：

《龙岩中心城市工业地产分割管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



龙岩中心城市工业地产分割管理办法

第一条 为进一步支持和规范工业地产发展，促进产业转型升级，切实加强土地节约集约利用，制定本办法。

第二条 本办法所指工业地产是在龙岩中心城市范围内，为推进土地节约集约利用，进行统一规划建设的工业标准厂房（以下简称“生产性用房”）和规划用地范围内的行政办公及生活服务设施等非生产性用房（以下简称为“非生产性用房”）。

第三条 坚持工业地产工业用途的原则。按照“总量控制、分布合理、有序推进、健康发展”“责权统一”“谁审批、谁负责”“放管结合”的总要求，促进工业园区工业地产规范、健康发展。

第四条 各工业园区管委会负责所辖范围内工业地产项目的准入管理和运营管控工作，遵循“统一规划、封闭运行、一案一策、一事一议”的原则，制定具体实施方案。

第五条 工业地产项目的开发企业应当具备较强的经济实力及行业影响力，有园区开发或工业地产开发的成功经验，具备住房城乡建设部门批准的房地产开发资质，依法办理企业登记。

第六条 入驻工业地产的项目应根据国家相关行业生产准入条件的标准要求和园区产业规划，确保所建项目符合国家产业政策及环保等相关法律法规要求。入驻项目投资强度不低于法律、法规及福建省相关文件要求。

第七条 在不违反地块规划设计条件及消防等相关规范、规定的情况下，可根据功能区块划分、经自然资源部门竣工规划条件核实的内容分割并办理不动产权登记，土地不分割，按照共用宗的记载方式进行登记。单宗工业地产项目可统一规划、分期供地，同个项目各期的 7%非生产性配套用地可以统筹规划、设计、验收。不同工业地产项目之间指标不允许统筹。

第八条 生产性用房每幢基底面积不小于 500 平方米，可按幢、按层、按单元分割转让，生产性用房根据招商需求进行分割，分割单元必须符合消防、环保、安全、不动产登记等规范要求，且最小分割单元不得小于 500 平方米；非生产性用房可分割转让最小单元的界限以施工图标注为准。

第九条 工业地产项目应严格按建设工程规划许可的内容及附图、附件建设，不得擅自更改。

第十条 工业地产项目销售方案和拟销售对象需经园区管委会审核确认。工业地产因项目需要，在取得销售备案前，为特定客户定制款项，由园区管委会设立专户收取管理，专款用于项目建设。

第十一条 工业地产开发企业到当地建设部门办理工业地产销售合同登记备案需提交以下资料：

- (一) 经园区管委会审核确认的企业法人单位买受名单；
- (二) 《福建省商品房买卖合同》；
- (三) 买受人身份证明文件；
- (四) 资金缴款凭证；

(五)按规定需要提供的其它资料。

第十二条 工业地产的租售对象仅限于入驻工业地产项目的工业企业、生产性服务企业法人(以下简称“入驻企业”),不得向个人租售,也不得向未入驻工业地产项目的工业企业、生产性服务企业以外的对象租售。

入驻企业必须在购得生产性用房后才能申购工业土地上非生产性用房;购买非生产性用房建筑面积不得超过购买生产性用房总建筑面积的 15%。此外,工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施,可在行政办公及生活服务设施之外计算,且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%,并要符合相关工业建筑设计规范要求。具体指标控制值要严格按照国家、省的要求设定。非生产性用房不能单独分割、转让、抵押。

第十三条 不动产登记机构根据登记的工业地产《福建省商品房买卖合同》办理工业地产预告登记;产权分割和不动产权证办理按照本办法执行。

第十四条 入驻企业由园区管委会根据产业要求和入驻标准出具项目确认书后,向工业地产开发企业购买生产性用房和非生产性用房,并按照经自然资源部门竣工规划条件核实的内容分割单元,办理不动产权证。

第十五条 工业地产项目的批后监管由园区管委会牵头,属地自然资源部门、住建部门、城市管理部门等单位按职责管理。园区管委会应根据工业地产项目管理要求完善相应的企业准入、厂房转让、项目巡查、违规处置等相关管理规定。

第十六条 工业地产项目首期公共维修资金参照住宅专项维修资金管理辦法等相关规定进行收取，由园区管委会设立专户收取管理，具体办法由园区管委会研究制定。工业地产开发企业应加强物业管理，设立相应的物业管理机构或聘请物业服务企业，确保区域内企业生产生活安全有序。物业服务企业正式进驻提供物业服务后，方可收取物业管理费，物业管理费按市场调节价，由业主和物业服务企业协调约定的标准收取。

第十七条 入驻企业购得的生产性用房及非生产性用房原则上 5 年内（自契税缴交之日起算）不得转让或者出租。如因企业发展壮大需要外迁或经营不善等其他原因确需转让或出租的，须经园区管委会同意。入驻企业需转让的生产性用房及非生产性用房由工业地产开发企业优先回购，再向符合条件的其他入驻企业出售或者出租；如工业地产开发企业放弃回购，则由入驻企业直接向符合条件的其他入驻企业转让。

如企业需要转让非生产性用房的，只允许向该工业地产项目开发范围内已取得生产性厂房的入驻企业转让，且受让方接受转让后其所有非生产性用房总建筑面积不得超过其所有的生产性用房总建筑面积的 15%。

第十八条 严禁工业地产分割变相搞商品房开发、严禁将工业地产项目用地范围内的生产性用房、工业仓储等生产性用房改变规划功能。对不按批准的用途使用国有土地或擅自改变土地用途或规划功能的，由相关部门依法处理。园区管委会具体负责入驻工业地产项目建设的日常监管，加强对入驻企业的

产业管理及入驻企业使用土地的动态监管，发现违法违规行
为，应及时制止，并报有权机关依法处理。

第十九条 自然资源部门应在建筑设计方案审查中明确项目建筑空间分割基本单元。工业地产开发企业或入驻企业可根据招商、销售等情况，在规划条件核实前向自然资源部门申请建筑设计方案调整，自然资源部门组织专家论证审查，满足规划和消防安全要求等相关技术规范标准的，予以办理竣工规划条件核实手续。

自然资源部门竣工规划条件核实后的建筑空间分割基本单元不得重新分割转让。对项目业主未经园区管委会和相关部门同意，擅自分割转让的，不动产登记部门不予办理不动产权证等产权过户手续。

第二十条 工业地产产权分割及不动产权证办理方面由市自然资源局具体解释；工业地产销售方面由市住建局具体解释；产业准入及运营管理由各工业园区管委会具体解释。

第二十一条 本办法自发文之日起施行，有效期为 3 年，各县(市、区)可参照执行；已出台的工业地产相关政策与本办法存在不一致的，按照本办法执行。