

泰安市自然资源和规划局
泰安市发展和改革委员会
泰安市财政局
泰安市住房和城乡建设局
泰安市行政审批服务局

文件

泰自资规发〔2023〕12号

关于印发泰安市工业物业分割转让暂行办法的 通知

各县市区人民政府、功能区管理委员会：

经市政府同意，现将《泰安市工业物业分割转让暂行办法》
印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

泰安市自然资源和规划局

泰安市发展和改革委员会



泰安市财政局



泰安市住房和城乡建设局



泰安市行政审批服务局

2023年9月20日

(此件公开发布)

泰安市工业物业分割转让暂行办法

第一条 为进一步提升工业项目服务保障水平，盘活企业资产，提高土地利用效率，助推新型工业化强市建设，根据《不动产登记暂行条例》《节约集约利用土地规定》《关于印发山东省建设用地使用权转让、出租、抵押交易实施细则（试行）的通知》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称工业物业，是指在市辖区工业园区内土地使用权已登记，并按规划实施建设的国有工业用地及房屋。

第三条 在不改变工业用途的前提下，申请分割转让的工业物业，应当具备下列条件：

（一）申请主体为依法注册登记的企业，且未列入失信联合惩戒黑名单；

（二）用地批文、土地出让合同、划拨决定书等未约定工业物业整体自持不得转让、不得分割转让和抵押、整体自持整体转让等限制转让条款；

（三）具备独立分宗条件或可按幢、层、间分割为可独立使用且权属界限封闭的空间，满足建筑质量安全、消防安全、交通疏散、采光等要求；

（四）申请分割的工业物业权属无争议，符合用途设计标准，无查封及其他限制权利情形。土地房屋已抵押的，不存在依照法律、法规及合同约定不得转让的情形；

(五) 不涉及改变建筑功能、土地用途，不存在违法占地、违法建设等违法违规行爲，或者违法违规行爲已按规定处理；

(六) 未纳入收储计划，未列入政府公告征收范围，不涉及收回建设用地使用权；

(七) 未认定为闲置土地，或符合闲置土地的处置要求；

(八) 不存在其他不符合法律法规规定的情形。

第四条 用地性质为国有划拨的工业物业，申请对宗地进行分割转让的，在符合规划的前提下应按规定办理土地出让手续并补缴土地出让金后，方可办理分割转让。

第五条 经批准分割转让的工业物业应当用于符合产业发展方向的工业项目，满足工业园区的产业准入条件。

原土地出让合同、划拨决定书或履约监管协议已约定涉及工业物业转让或者分割转让由政府收购或者优先购买的，按照合同约定执行。

第六条 工业物业可按幢、层、间等固定界限封闭的基本单元分割登记、转让，分割最小单元建筑面积原则上不低于 300 平方米。

第七条 分割转让后，企业自持产业用房建筑面积比例不得低于产业用房规划总建筑面积的 30%。买受方取得工业物业自完成分割转让登记之日起 5 年内不得再次分割转让。

第八条 工业项目配套建设的行政办公及生活服务等附属设施占用的建设用地不得与整宗地分割转让，但可以随产业用房以幢、层、间为基本单位进行分割转让，并与产业用房一并

登记。

行政办公及生活服务设施不具备分割条件的，工业物业买受人可通过租赁、园区内统筹等方式，满足办公、生活配套需求。

转让协议中应明确约定行政办公及生活服务设施的购买比例或租用方式，该协议内容应纳入园区的履约监管协议。

第九条 工业项目用地范围内的道路、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。

第十条 工业物业按层、间分割转让的，土地使用权共用。

工业用地土地使用权具备独立成宗条件，确需分割转让的，转让双方应在合同中明确双方的权利义务。

第十一条 分割转让的工业物业土地使用年限为原工业用地的剩余使用年限。

第十二条 工业物业分割转让由转让双方共同向市自然资源和规划局申请，并提交不动产登记申请书（包括分割方案、分割产业项目情况等）、土地出让合同（或划拨决定书）、不动产权属证书、转让双方签订的转让协议书等申请材料。

第十三条 区政府（功能区管委）应当会同执法部门对工业物业是否改变规划用途、是否存在违法建设等情况进行审查，同时对原用地是否纳入收储计划、是否涉及收回建设用地使用权、划拨决定书、土地出让合同或者监管协议的履约情况、买

受方产业项目是否为同一产业类型、是否达到入园标准、分割后建筑质量安全、消防安全等进行审查，出具审查意见书，明确工业物业同意分割转让的面积、比例、条件、对象等，并将审查意见书提交市自然资源和规划局；不符合分割转让条件的，书面说明理由。

第十四条 经审查，符合分割转让条件的，市自然资源和规划局应当按照法律法规规定的时限，及时办理分割转让登记，并进一步优化审批流程，压缩登记办理时限，让申请人“少跑路”，材料“免提交”“少提交”。

区政府（功能区管委）、产业园区管理部门及市直相关部门，应当按照各自职责，加强对工业物业分割转让后的监管，确保工业项目生产用途的落实，防止违规改变土地用途及建筑功能。

第十五条 县（市）工业园区内工业物业的分割转让参照本办法执行。

第十六条 本办法自公布之日起施行，有效期3年。