

莆田市秀屿区人民政府文件

莆秀政规〔2025〕2号

莆田市秀屿区人民政府关于印发 秀屿区工业用地分割管理办法（暂行）的通知

各镇人民政府、笏石街道办事处，区直相关部门：

经研究，现将《秀屿区工业用地分割管理办法（暂行）》
印发给你们，请认真落实。



（此件主动公开）

秀屿区工业用地分割管理办法（暂行）

一、本办法适用于本区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。

二、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）。

三、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%。满足以下条件之一且非自持生产厂房已全部进行产权分割的，自持部分可转让：

1. 自持部分转让入驻的企业通过《秀屿区“四个维度”考核评价体系》考核得分 90 分以上；

2. 竣工第二年，园区税收（含开发企业）高于《莆田市践行木兰溪治理理念建设绿色高质量发展先行市的行动方案》要求的准入标准；

3. 自持部分转让入驻的企业为专精特新企业、国家级高新技术企业等标杆企业；

自持部分转让入驻的企业亩均税收等投资要求不得低于原投资协议的要求标准。

四、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。

土地使用权人自留的行政办公及生活服务设施建筑面积占

宗地确权登记的行政办公及生活服务设施建筑面积比例不得低于 10%，作为物业管理用房，并负责本小微产业园区的物业管理服务。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。

五、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。

六、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。

七、低效工业用地范围内，空闲未建土地面积 20 亩及以上，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。

八、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。

九、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企业应满足园区相关要

求。用地批准文件或者原土地出让合同已约定政府具有优先购买权的，按约定执行。

十、按照本办法进行分割转让的工业用地主体，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，经区政府研究同意后实施。

十一、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》。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

十五、本办法试行两年。试行期内拿地签约的企业，试行到期后可以按投资协议约定继续执行。

抄送：区委、区人大常委会、区政协办公室。

莆田市秀屿区人民政府办公室

2025年9月1日印发
