

石狮市自然资源局文件

狮自然资源规〔2025〕1号

石狮市自然资源局关于进一步规范 工业用地分割合并工作的通知

局各相关股室、下属事业单位：

为进一步规范我市工业用地（包括物流仓储用地，下同）分割或合并工作，优化配置土地资源，盘活存量工业用地资源，助力企业高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例实施细则》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）《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)等法律法规和文件的规定,现就相关工作通知如下:

一、适用范围

适用于我市范围内未列入近期拆迁改造范围的工业用地。用地应具备如下条件:

(一)企业按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金;

(二)权属清晰,已取得不动产权证(土地使用证和房屋所有权证);

(三)无查封登记或者其他限制权利登记的情形;

(四)无应当依法收回土地使用权的情形;

(五)未被认定为闲置土地;

(六)未存在超用地红线和超规划指标等违法行为;

(七)出让合同不存在按“一企一策”落地政策(优惠地价)取得宗地的情况;

(八)工业项目用地批准文件或土地使用权出让合同不存在约定不得分割转让条款;

(九)采取划拨方式取得工业用地使用权的,申请分割或合并前需补办土地出让手续。

二、宗地分割

工业用地宗地分割,是指工业用地在不改变土地使用者、土地用途,在满足规划设计条件下,把一宗地分割成若干宗独立用

地的行为。分割方案需满足下列要求：

（一）分割后单宗用地原则不得少于5亩（符合我市出台其他有关文件规定的情形除外）；

（二）企业按照投资协议书和出让合同约定完成全部投资，若无约定的且未完全建成的则要求已办理施工许可证且开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超过三分之一；

（三）享受政府地价优惠的宗地应按土地出让合同及挂牌出让条件等要求进行投资并经市用地联席会研究同意后方可申请；

（四）宗地范围内已建房屋取得相应的不动产权证书；

（五）土地分割需根据用地总平面图方案、规划道路或宗地范围内明显界标物进行分割，满足规划、消防等要求，不影响使用功能，符合工业项目配建比例要求；

（六）行政办公及生活服务设施原则上不得单独分割；

（七）同一宗地分割后，应按分割前原宗地红线进行规划方案设计，经济技术指标、行政办公及生活服务设施比例、建筑退让、停车配套等应按原宗地规划条件执行；

（八）分割的工业用地使用权的使用年限为原工业用地出让合同约定的使用年限；

（九）与政府有关部门签订《监管协议》约定一定年限内不得转让的宗地，需待满足转让条件后方可提出申请分割。

三、宗地合并

工业用地宗地合并，是指依据国土空间总体规划及详细规

划，将同一土地使用权人名下已办理不动产登记、同为出让且土地登记用途均属工业的若干宗相连用地整合为单宗用地。合并方案需满足下列要求：

（一）宗地合并后的土地经济技术指标、企业内部行政办公及生活服务设施的比例、建筑退让、停车配建等具体建设要求可以按合并前各宗地的土地出让合同进行整体平衡，也可以仍按合并前各宗地的土地出让合同分别执行。

（二）涉及指标整体平衡的项目，宗地合并后应同步调整用地红线，依原出让合同所附规划要求重新出具规划条件，重新签订合并后土地出让合同，重新约定开工、竣工时间，自重新签订出让合同或签订出让合同变更合同之日起六个月内为开工日期；自约定开工之日起二年内竣工。

（三）仍按合并前各宗地的土地出让合同分别执行的并宗申请，不再限制两宗地间的建筑退让，但各建筑单体不得跨越原宗地分界线；

（四）合并后用地的剩余使用年限为原登记的剩余使用年限。合并前多宗土地的剩余使用年限不一致的，合并后用地的剩余使用年限按合并前多宗土地中的最短进行约定。

四、其他要求

（一）分割、合并宗地沿用原土地出让合同，但原合同无明确各项经济指标的，一般工业用地指标按照容积率上限 3.0，在满足消防、环保、交通等要求的前提下，建筑密度不设上限；建

筑系数下限 40%。物流仓储用地指标按照容积率上限 4.0，在满足消防、环保、交通等要求的前提下，建筑密度不设上限，建筑系数下限 50%。

(二) 分割、合并宗地工业、物流仓储项目所需行政办公及生活服务设施用地面积(按对应建筑基底面积计算)不得超过工业项目总用地面积的 7%。其中工业项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 15%，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，且建筑面积小于工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设施规范要求；物流仓储项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 15%(总建筑面积含地下室等建筑面积)。

(三) 办理分割、合并的宗地需满足无查封登记、无抵押登记(经抵押权人书面同意的除外，但办理变更登记前需解除抵押登记)等限制权利登记的情形。

(四) 涉及后续转让的，出让合同、投资监管协议等应未约定限制转让的条款，或符合约定的转让条件。

(五) 分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。

(六) 拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，取得相关权利人书面同意，不得损害权利人合法权益。

(七)经批准同意分割的工业用地,土地权利人应在批准后六个月内办理土地变更登记。不动产权证记事栏应注明:1、该宗地属分割,相应建设指标应按原宗地规划条件执行,宗地设计方案应征得原宗地其余利益相关者同意;2、不得在分割线上擅自建设围墙等建构物,确保满足消防要求。

五、申报材料

(一)土地使用权分割合并申请书;

(二)法人代表证明书;

(三)法律法规和土地出让合同规定的完税或者减免税凭证;

(四)土地出让合同(必要)、国有土地使用证(不动产权证)(必要)和地上建筑物产权证明;

(五)土地开发投资进度情况证明;(土地出让时有约定的应提供)

(六)土地分割/合并宗地图及界址坐标资料,应载明分割/合并后宗地规划指标;

(七)设计方案认可意见及工程规划许可证;

(八)不动产是否抵押登记和查封登记的查询记录;

(九)未完全建成用地或被判定为疑似闲置土地的,应提供施工许可证、无人机航拍图(全景4个角度4张)及现状测绘资料并满足开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超过三分之一。

六、办理流程

由工业用地权利人提供申请报告、用地分割或合并的测绘报告及图纸、国有土地使用证（不动产权证）、土地出让合同、总平面图方案及分割方案图纸（办理分割手续时需提供）等向市不动产登记中心申请工业用地的分割或合并。分割或合并方案审核不通过的，退还申请材料，并根据审核意见告知原因。

七、附则

（一）本文件自印发之日起施行，有效期至2030年1月5日止，由市自然资源局负责解释。

（二）本文件执行过程中如与上级出台的相关政策文件冲突的，以上级政策要求为准。

附件：石狮市宗地分割、合并审核表



附件

石狮市宗地分割、合并审批表

申请单位								
联系人		联系电话						
原宗地情况								
土地证号	土地坐落	土地面积	土地用途	规划指标			抵押查封情况	土地使用 权期限
				容积率	建筑 密度	绿地 率		
分割或合并后宗地情况								
面积	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	备注			
不动产登记中心意见	经办人： 日期： 年 月 日							
村镇站意见	经办人： 日期： 年 月 日							
利用股意见	经办人： 日期： 年 月 日							
局业务会商意见/分管领导 审批意见	审批人（公章）： 日期： 年 月 日							
备注	涉及重新签订出让合同或签订出让合同变更协议的项目需先行通过局业务会商。							



