

连城县人民政府文件

连政规〔2025〕6号

连城县人民政府关于印发连城县 规范工业标准厂房分割转让管理办法的通知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

经研究，现将《连城县规范工业标准厂房分割转让管理办法》
印发给你们，请认真抓好组织实施。



2025年12月19日

（此件主动公开）

连城县规范工业标准厂房分割转让管理办法

第一条 为进一步支持和规范工业用地发展，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 工业标准厂房是指在规定区域内统一规划，具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。推进标准厂房建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张的矛盾；有利于优化生产力的布局，促进中小企业的发展；有利于培养产业集群，实现经济社会和谐协调发展。

第三条 本办法所指工业标准厂房是统一规划建设通用工业厂房（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”）。

第四条 坚持工业标准厂房工业用途的原则。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，促进我县工业标准厂房规范、健康发展。

第五条 连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府负责所辖范围内工业标准厂房项目分割转让的初审工作，具体项目参照本办法执行。

第六条 入驻工业标准厂房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发展规划，确保所建项目符合国家产业政策、环保、安全及消防等相关法律法规要求。入驻项目投资强度、地均税收、土地产出率不低于法律、法规及省、市相关文件要求。

第七条 在满足规划、安全、消防、环保等条件且不改变工业用途的条件下，工业标准厂房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，按照按份共有或共同共有土地进行登记。单宗工业标准厂房项目可统一规划，分期建设。同个项目各期的 7%非生产性配套用地可统筹规划、设计、验收。

第八条 工业标准厂房分割单元要符合现行规划、建设、消防、环保、安全、不动产登记等规范要求，原则上多层工业标准厂房可以分幢、分层转让，采用分层分割转让登记时，第一层生产性用房产权根据招商需求进行分割，最小分割单元不得小于 500 平方米；第二层及以上生产性用房单层面积 2000 平方米以内的按层分割，大于 2000 平方米的生产性用房，可按规划设计分区，在层内分割，层内分割单元面积最小不低于 1000 平方米。非生产性用房可分割转让最小单元的界限以办理工程施工许可的施工图标注为准。单层工业标准厂房面积 2000 平方米（含）以内可以按幢转让，大于 2000 平方米工业标准厂房的可以分割转让，最小分割单元不得小于 1000 平方米。

第九条 工业标准厂房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 工业标准厂房预售应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定缴清全部土地使用权出让金和税费，取得不动产权证书；

（二）取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和工程施工许可证；

（三）按提供预售的工业标准厂房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，生产性厂房工程形象进度达到主体封顶，非生产性厂房工程形象进度达到五分之一。

（四）开发建设企业须具备与开发规模相适应的房地产开发资质。

第十一条 工业标准厂房预售实行许可证制度。开发建设企业进行工业标准厂房预售，应当向县房地产管理部门办理预售登记，取得《工业标准厂房预售许可证》。销售价格须报价格主管部门备案。

第十二条 工业标准厂房预售，开发建设企业应当与买受人订立工业标准厂房买卖合同。开发建设企业应当自合同订立之日起三十日内，依法办理工业标准厂房预售合同备案手续，应按要求实行网上即时备案，并于十五日内书面告知买受人。

第十三条 开发建设企业申请办理《工业标准厂房预售许可证》应当提交以下资料：

（一）开发建设企业的《营业执照》和《资质证书》；

(二) 建设项目的投资立项、规划、用地和施工等批准文件或证件;

(三) 工程施工进度计划;

(四) 投入开发建设的资金已达工程建设总投资的 25% 以上的证明材料;

(五) 工业标准厂房预售方案。预售方案应当说明工业标准厂房的位置、装修标准、交付使用日期、预售总面积、交付使用后的物业管理等内容, 并应当附工业标准厂房预售总平面图;

(六) 需向境外预售工业标准厂房的, 应当同时提交允许向境外销售的批准文件。

第十四条 开发建设企业在申请《工业标准厂房预售许可证》之前, 应在项目所在地的银行设立工业标准厂房预售款专用帐户。在开发建设企业付清该开发项目工程款(不含质量保修金)之前, 工业标准厂房预售款只能用于购买项目建设必需的建筑材料设备和支付项目建设的工程款、法定税费。

第十五条 开发建设企业应当根据项目建设方案及施工进度编制预售项目用款计划, 并按照用款计划、工程建设费用使用节点, 以预售许可楼栋为单位支取预售监管资金。工程建设费用使用节点具体分为:

(一) 生产性用房

1. 取得预售许可: 累计可申请支取不超过监管资金总额的 50%;

2. 完成单体竣工验收：累计可申请支取不超过监管资金总额的 90%；

3. 完成项目竣工验收备案：累计可申请支取不超过监管资金总额的 100%。

（二）非生产性用房

非生产性用房的资金监管遵照《龙岩市中心城区商品房预售资金监督管理暂行办法》。

第十六条 工业标准厂房开发建设企业到当地建设部门办理工业标准厂房预售合同登记备案需提交以下资料：

（一）经连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府审核确认的企业法人单位买受名单；

（二）经当地市场监管局审核的《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）涉及境外销售的，需提供连城县国安局备案证明材料；

（六）按规定需要提供的其它资料。

第十七条 工业标准厂房出租、转让、现售、预售对象为经连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府审核确认的已入驻或者正在办理入驻工业企业、生产性服务企业法人（以下简称“入驻企业”），不得向个人出租、转让、预售，也不得向未入驻的工业企业、生产性服务企业以外的对象出租、转让、预售。

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 20%。购买的非生产性用房不能单独分割、转让、抵押。

第十八条 经竣工验收已办理不动产权证后分割转让的，由转受让双方按规定申请办理分割转让登记。办理预售的，不动产登记机构根据登记的工业标准厂房《福建省商品房买卖合同》办理预告及不动产权证。

第十九条 入驻企业由连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府根据产业要求和入驻标准出具项目确认书后，向工业标准厂房建设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。

第二十条 工业标准厂房出租、转让、预售监管由自然资源部门、住建部门、城市管理部门、连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府等单位负责，并根据工业标准厂房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。

第二十一条 工业标准厂房项目首期公共维修资金参照住宅专项维修资金管理办法等相关规定进行收取，由连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府设立专户收取管理，具体办法由县园区管委会及属地乡（镇）人民政府

研究制定。工业标准厂房建设企业应加强物业管理，设立相应的物业管理机构，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。

第二十二条 入驻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生产性与非生产性用房的，须经连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府同意后方可办理。入驻企业需转让的生产性用房及非生产性用房由工业标准厂房原建设企业优先回购，再向符合条件的其他入驻企业出租或者转让，如工业标准厂房原建设企业放弃回购，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，原则上只允许向连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府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 20%。

第二十三条 严禁工业标准厂房分割变相搞商品房开发、严禁将工业标准厂房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。连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，属地乡（镇）人民政府具体负责入驻工业标准厂房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。

第二十四条 工业标准厂房建设企业或入驻企业不得违反自然资源部门竣工规划条件核实的内容进行分割转让。违反规定的，不动产登记部门不予办理不动产权证等产权过户手续。

第二十五条 工业标准厂房产权分割及不动产权证办理方面由县自然资源局具体解释；工业标准厂房预售管理方面由县住建局具体解释。

第二十六条 本办法自发文之日起施行，有效期为 5 年。

县直各有关单位：县发改局、工信科技局、司法局、财政局、自然资源局、住建局、林业局、市场监管局、城管执法局、国安局，连城工业园区管委会、连城农民创业园管委会，县税务局、龙岩市连城生态环境局。

抄送：县委办公室。

人大常委会办公室，县政协办公室。

连城县人民政府办公室

2025年12月19日印发
