

聊城经济技术开发区管理委员会文件

聊开管发〔2025〕8号

聊城经济技术开发区 关于规范工业标准厂房分割及分割转让登记 的实施细则（试行）

各街道、区直各有关部门：

为规范聊城经济技术开发区（以下简称“开发区”）工业标准厂房分割及分割转让登记工作，统一程序和标准，促进高质量发展，引导企业入园发展，推动工业经济转型升级和土地节约、集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号）、《关于规范工业标准厂房分割及分割转让登记的指导意见（试行）》（鲁自然资规〔2024〕7号）等有关法律法规和文件精神

神，结合开发区实际，特制定本办法。

一、适用范围和条件

（一）适用范围。适用于开发区国有土地上、符合国土空间规划的工业用地内，经依法批准建设的标准厂房和新型产业用地（M0）项目用房分割及分割转让。

（二）适用条件。工业标准厂房和新型产业用地（M0）项目用房（以下统称“标准厂房”）是指在依法取得国有建设用地使用权的工业土地上，由开发区管委会统一规划、符合国家通用建筑标准及行业要求建设的工业生产用房（不包括行政办公、生活服务设施及基础设施等），具有通用性、配套性、集约性等特点。具体认定由开发区自然资源和规划分局牵头，由经济发展部、建设管理部、商务和投资促进部、应急保障部、消防救援大队、生态环境分局共同参与，参考招商引资协议，从项目的规划设计方案和现状予以甄别。

分割是指建成的标准厂房按幢、层等分割成可独立使用且权属界线封闭的空间。分割转让是指标准厂房分割后，通过购置等方式进行产权转移。

二、分割及分割转让基本要求

（三）限制性要求。标准厂房分割应当完成国有建设用地使用权首次登记，不改变《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中工业用地属性（土地用途和房屋用途），符合项目履约监管协议要求，房屋及占用土地无查封等权利限制

或权利限制被解除。存在抵押的应征得抵押权人同意。

用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割及分割转让的标准厂房，原则上不得分割及分割转让。

（四）最小分割单元要求。分割后的标准厂房最小单元应具有固定界限、可以独立使用的建筑空间，且符合现行建筑、安全、消防、规划等技术标准。单层标准厂房可以分幢、分跨分割转让，最小单元原则上不小于 500 平方米；多层标准厂房可以分幢、分层分割转让，最小单元原则上不小于 300 平方米，低于上述标准的，需作出合理性论证。多层标准厂房一般不在同一楼层内分割，如需在同一楼层内分割，生产经营业态不得互相干扰，并应符合现行安全、消防等技术标准。

（五）配套设施要求。工业项目内的道路、绿地、消防、污染治理设施等公共区域和共用设施，以及物业用房、水泵房、消防控制室等配套用房属全体业主共有共用，不得进行产权分割。行政办公、职工宿舍、食堂、车库等配套用房不得独立分割转让、抵押，只能按标准厂房的分割转让比例出租给入园企业使用，开发单位须与入园企业签订协议书，明确运营单位和管理单位承担相应管理服务义务。分割转让后的标准厂房内，不得单独另行建设行政办公及生活配套服务设施用房。

（六）分割转让后要求。分割转让后的标准厂房宗地使用权共有，标准厂房分割转让后，建设单位自持标准厂房建筑面积原则上不得低于标准厂房总建筑面积的 50%，低于上述标准需

作出合理性论证，出让合同有约定的按其约定。分割后原则上不得再次分割，有约定的按其约定。

转让后涉及建筑工程改建或扩建，需要参照《建设项目安全设施“三同时”监督管理办法》(原国家安监总局令第36号，〔2015〕第77号修订)要求开展安全“三同时”建设(一般行业：开展安全生产条件和设施进行综合分析、安全设施设计、安全设施竣工验收；高危行业：开展建设项目安全预评价、安全设施设计审查、安全设施施工和竣工验收)，其他需要建筑工程施工许可以及竣工、消防验收手续的，按照有关规定办理。受让方生产生活以及开展相关活动应符合《中华人民共和国民法典》关于相邻关系的规定。

(七) 安全生产要求。按照“谁建设谁负责、谁使用谁负责、谁拥有产权谁负责、谁管理谁负责”的原则，相关各方落实项目安全、消防等安全主体责任。任何单位不得改变规划设计整体布局，分割登记后不得改变原审批技术标准，分割后厂房改建满足消防和安全规范要求，不得降低安全、防火等级，不得改变建筑物外立面。不得以任何理由破坏、占用防火间距、消防车道、消防登高面、消防救援口等；共用的室外消火栓、水池等不得改变原审批技术标准；室内改建应重新申报消防审查(消防备案)、消防验收。

厂房分割后，涉及两个及以上企业在同一作业区域内进行生产经营活动的，应当依法签订安全生产管理协议，明确各自

的安全生产管理职责和应当采取的安全措施，并指定专职安全生产管理人员进行安全检查与协调。

（八）土地确权要求。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，园区内工业标准厂房土地原则上以共用面积确权，不进行土地分割；建筑（构造）物按不动产登记要求办理房屋所有权转移登记。在办理不动产权证书时，明确记载共用宗土地面积、建筑（构造）物分摊土地面积及建筑（构造）物建筑面积。

三、审查机制

（九）分割及分割转让申请。标准厂房需要分割的，建设单位应制定分割方案，向开发区管委会提出分割申请。分割方案包含项目产业功能布局、工程质量、安全、消防等内容，以及标明分割关系的图纸、自持产权清单、共有产权清单等。

分割后的标准厂房需要转让的，转让方、受让方应制定转让方案，转让方案应包含项目准入、转让不动产单元的用途和面积，以及安全、消防、环保等措施，涉及单元内工程改建的还应提供改建方案，共同向开发区管委会提出转让申请。

分割合并转让的，可参照以上要求制定分割转让方案，一并申请、一并审查。建设单位、受让方应当对分割或分割转让方案的真实性和合理性负责。

（十）分割及分割转让审查。由开发区自然资源和规划分局牵头，组织经济发展部、建设管理部、商务和投资促进部、

应急保障部、消防救援大队、生态环境分局等部门对提出的分割申请进行审核。审核内容包括：对受让人主体资格、产业准入、出让合同、项目履约监管协议、标准地履约验收、工程质量、安全、消防、环保等要求。审核后由开发区管委会出具最终分割转让批准文件。

四、其他事项

（十一）强化部门联动。由自然资源和规划部门牵头，各有关部门根据职责分工，对分割及分割转让方案进行联合审查，优化审查流程，提高审查效率。加强政策宣传解读，确保政策落地实施。

（十二）健全监督监管。相关职能部门要强化分割及分割转让的全过程监管，严格审查准入条件，严控工业用地地产化，不得擅自改变土地房屋用途，严禁变相开发商业、旅游、娱乐和商品住宅等。

本细则自下发之日起实施，有效期至2026年12月22日，由自然资源和规划部门会同相关部门负责解释。

聊城经济技术开发区管理委员会

2025年7月23日

聊城经济技术开发区管理委员会办公室

2025年7月23日印发