

澄迈县人民政府办公室
关于印发《澄迈县标准厂房分割转让管理
暂行办法》的通知

澄府办规〔2024〕1号

各镇人民政府（含金安筹备组），县政府直属各单位，各园区：

《澄迈县标准厂房分割转让管理暂行办法》已经县政府同意，现予以印发，请认真贯彻执行。

附件：标准厂房分割转让流程图

澄迈县人民政府办公室

2024年5月29日

（此件主动公开）

澄迈县标准厂房分割转让管理暂行办法

为进一步提高土地利用效率，有效盘活低效用地，提高土地集约利用水平，促进产业集聚，帮助中小企业实现高质量发展，根据《海南省促进中小企业发展工作领导小组印发〈关于推动中小企业健康发展的若干措施〉（暂行）的通知》（琼企促进组〔2020〕1号）、《海南省人民政府关于印发海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9号）的相关要求，结合我县实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于企业在我县范围内建设及分割转让的标准厂房。

本办法所指标准厂房，是指符合国家通用建筑标准及行业要求，用于从事产业研发、工业生产经营活动的通用工业厂房、研发用房。

二、认定标准

标准厂房必须符合下列条件：

- （一）建设标准厂房的土地用途应为工业用地。
- （二）除机械、装备制造及资源加工等产业有特殊要求之外，标准厂房一般要求两层以上，容积率一般不低于1.5。

(三) 标准厂房建筑形态应符合工业项目的层高、载荷、安全、消防等要求，不得采用住宅类建筑的套型平面、建筑布局 and 外观形态。

三、分割转让条件

(一) 分割转让受让方的产业应符合所在地产业准入要求，转受让双方须与县工信科局签订三方协议，约定出售对象产业类型、建设周期、自持比例、转让、投入、产出效益、税收、企业服务和社会责任、不达标退出机制及违约责任等。

(二) 三方协议约定可转让且经认定备案的标准厂房，在满足规划、安全、消防、环保等条件且不改变工业用途的前提下，可按幢、层、套将工业、仓储功能的建筑产权进行分割转移登记，分割后的标准厂房最小基本单元应为有固定界限、可以独立使用的建筑空间，其中每层、每套面积不小于 300 平方米。行政办公、生活服务配套用房不得单独进行分割转让，但可以随工业功能建筑产权以幢、层、套固定界限为基本单元进行分割转让，分割转让的配套用房面积占项目全部配套用房面积的比例，不得超过分割转让的工业功能建筑面积占工业功能总建筑面积的比例。

四、分割转让流程

标准厂房分割转让流程：向县营商环境建设局申请标准厂房认定备案→转受让方与县工信科局签订三方协议(如园区项目须

抄送园区管委会)→转受让方双方共同向县资规局不动产登记部门申请不动产转移登记。

五、申请材料

(一) 认定备案材料

标准厂房认定备案需提交以下材料：

1.企业营业执照复印件（盖章）、法定代表人身份证复印件或有效身份证明；

2.土地使用权证或不动产权证书复印件；

3.总平面图、厂房规划图、厂房竣工验收材料（项目竣工联合验收信息表、竣工联合验收结果告知书，或专项验收合格意见）；

4.项目单位出具关于设计和实际建设符合标准厂房认定标准（条件）的承诺书（说明设计指标参数和实际建设情况，配套设施的建设情况）；

5.澄迈县标准厂房认定备案表。

(二) 分割转让登记材料

标准厂房办理转移登记的，需提交下列资料：

1.不动产登记申请书；

2.土地和房屋产权证书；

3.转受让方签订的转让协议书；

- 4.澄迈县标准厂房认定备案表；
- 5.完税凭证；
- 6.三方协议复印件；
- 7.转受让方的身份证明材料；
- 8.房屋测绘报告、土地分摊技术报告、房屋平面图、宗地图；
- 9.其他需要提供的材料。

六、转受让方的责任义务

（一）标准厂房土地使用权分割转移应符合法律法规及合同约定的转移条件，坚持土地集约利用，不得将一宗土地分割为多宗土地，产权转移仅涉及土地使用权分摊份额的转移。

（二）标准厂房分割转让实行现房销售制度，不实行预售制度。

（三）标准厂房内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施及物业服务用房属业主共同使用，明确各方的消防安全和管理责任。

（四）已分割转让的标准厂房，自完成转移登记之日起5年内原则上不得再次转让（在不动产证书附记项中注记清楚起止时限）。分割转让后原权利人自持部分比例不得低于30%，并承诺自办理不动产（房产）登记之日起自持（不进行股权转让和不进行交易等）不少于10年。

(五) 分割转让后受让方如对厂房进行改建，应按规定办理相关手续。

(六) 标准厂房内的入驻项目应符合相关产业规划，支持鼓励类产业进入；入驻项目应严守安全、环境底线，依法办理市监、环保、安全等相关审批手续，未经准入、未办理相关手续不得建设及投产运营。同一厂区布局的产业不得产生结构性环保问题；分割后入驻项目的厂房布置装修须满足消防和安全规范要求，不可降低安全、防火危险等级。

七、附则

本办法自印发之日起执行，由县资规局负责解释，有效期三年。《澄迈县人民政府办公室关于印发〈海南老城经济开发区高标准厂房分割转让管理暂行办法（2022年修订）〉的通知》（澄府办规〔2022〕5号）同时废止。

本办法与国家、省出台的有关规定相冲突的，从其规定。

附件：标准厂房分割转让流程图