



临沂·交通

优化营商环境系列

惠企政策汇编

土地政策专刊

(2024年第4期, 总第12期)

临沂市交通运输局

2024年3月



惠企交通 畅行天下

目录

1.工业标准厂房分割及分割转让政策.....	2
2.工业用地提质增效政策.....	5

温馨提示：

1. 政策变化。工业标准厂房分割及分割转让政策 2024 年较 2023 年有变化，主要包括 2 个方面：①对分割政策适用的项目占地面积和建筑面积进行了下调；②对各县的项目，由各县人民政府审批实施，市级不再审核，市级采取不定期抽查监督。

2. 业务咨询。企业可向所在地自然资源和规划部门或行政审批服务部门咨询办理有关业务。



惠企政策先知道
扫码了解更多政策



惠企交通 畅行天下

1. 工业标准厂房分割及分割转让政策

【适用范围】

该政策适用于国家级、省级开发区及符合土地利用总体规划和城乡规划的工业集中区内的标准厂房分割及分割转让。

【名词解释】

1. 标准厂房：指在依法取得国有建设用地使用权的工业用地上，由政府统一规划、符合国家通用标准及行业要求的工业生产用房。建（构）筑物是否具备标准厂房功能，可从项目的规划设计方案和现状予以甄别，并由各县区人民政府（管委会）予以认定。

2. 分割：指建成的标准厂房按幢、层、跨进行产权登记。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。

【办理条件及要求】

1. 项目占地 15 亩以上、建筑面积 1.5 万平方米以上。项目建设单位自持的标准厂房面积应不低于标准厂房总面积的 20%（不包括行政办公及生活服务等配套用房）。出让合同有约定的按约定执行。（★此条根据临政办字〔2024〕16 号修改★）

2. 标准厂房分割应当完成房屋所有权首次登记，未改变工业用途，房屋及占用土地无抵押、查封等限制。

3. 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，面积不小于 500 平方米，且符合现行建



惠企交通 畅行天下

筑、安全、消防、环保、规划等技术标准。

4.分割转让后的标准厂房宗地使用权共有。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（市政公共设施除外），以及物业用房、水泵房、消防控制室等配套用房属项目全体业主共有共用，不得进行产权分割。行政办公、职工宿舍、食堂、车库等配套用房属项目建设单位所有，可由项目建设单位和入驻企业按协议约定使用，不得分割、抵押和出售。

5.标准厂房分割转让后，不得再次分割。

6.建设单位要严格落实安全生产责任制，加强项目安全、消防等方面的日常管理，并为入驻企业做好生产生活服务保障。

7.项目建设单位确需转让自持标准厂房的，按有关规定报批，转让时行政办公、职工宿舍、食堂、车库等配套用房须一并转让。

【办理程序】

1.项目申请。项目建设单位持不动产权证书、标准厂房《分割方案》或《分割转让方案》等材料向属地县区提出申请。方案应包含项目产业功能布局、准入条件、安全、消防、环保要求、工程质量、分割施工图纸、自持部分清单等内容。

2.县区审查。各县区人民政府（管委会）组织有关部门，经现场勘察后，对方案进行审查并出具意见。其中（1）只涉及分割的，除对项目建设规模、首次登记情况、有无限制情形、实际使用用途、投资协议约定、自持比例、运营管理情况等进



惠企交通 畅行天下

行重点审查外，还应对标准厂房分割后是否符合现行建筑、安全、消防、环保、规划等技术标准进行审查。（2）涉及分割转让的，除对本款第1项内容进行审查外，还应审查受让方准入资格，主要包括拟入驻项目是否符合区域产业规划、国家产业政策、能耗标准、准入条件等内容。

3.市级审核。市自然资源和规划局会同发改、工信、生态环境、住建、商务、应急管理、行政审批、投资促进等部门成立联合审核小组，按本意见规定的条件及要求对各区的审查意见进行审核，形成审核意见。各县的项目，由各县人民政府审批实施，市级不再审核，市联合审核小组采取不定期抽查的方式加强业务监督。（★此条根据临政办字〔2024〕16号修改★）

4.产权登记。申请分割登记的，项目建设单位持《分割方案》、分割审核意见及分割后的测绘报告等材料申请不动产变更登记。申请分割转让登记的，项目建设单位和受让方持《分割转让方案》、分割转让审核意见、转让协议及分割后的测绘报告等材料申请不动产转移登记，不动产权属证书附记“已分割转让，不得再次分割”。

【政策依据】1.《临沂市人民政府办公室关于工业标准厂房分割及分割转让的实施意见（试行）》（临政办字〔2023〕73号）；2.《临沂市人民政府办公室关于优化调整工业标准厂房分割政策的通知》（临政办字〔2024〕16号）



惠企交通 畅行天下

2.工业用地提质增效政策

【政策内容】

1.加强地上地下空间开发。工业用地在符合规划、不改变用途的前提下，支持企业通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率，支持企业利用地下空间建设仓储、停车以及生活配套等设施，对增加的容积率，不再增收土地价款。

2.全面推行区域多评合一。县区政府（管委会）应以产业园区为单元，统筹推进区域评估评价和“用地清单制”，相应评估评价成果信息关联控制性详细规划中的相关地块，纳入“多规合一”业务协同平台，在全市范围内互认、互用、共享，降低企业用地成本。

3.统建生产生活配套设施。县区政府（管委会）可在工业企业集中的区域统一规划建设电力、排污、办公、研发、食宿等生产生活共用配套设施，实行统一运营，统一管理，以公共服务设施的共享共用，降低工业企业特别是中小微企业的发展成本，为企业生产经营提供便利。经市、县政府同意，允许工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积比例上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。

4.支持工业用地分割合并。工业用地使用权分割、合并由权利人申请，经有审批权的自然资源主管部门会同有关部门审



惠企交通 畅行天下

查同意后，可以分割、合并，依法办理不动产转移登记。工业项目配套建设的行政办公及生活服务附属设施占用的建设用地不得单独分割转让。工业用地合并所涉及的宗地应当界限相邻、主体一致，涉及划拨、出让、作价出资或入股等多种土地使用权类型的，原则上统一办理为出让方式。

5.推行工业用地弹性出让。通过缩短年期、长期（短期）租赁、先租后让等方式全面开展工业用地弹性出让。省市重点工业项目，或经市政府批准的特殊工业项目，土地出让年期为50年；县区（开发区）重点工业项目，土地出让年期最高不超过40年；其他工业项目土地出让年期最高不超过20年；工业用地出让年期不少于10年。工业用地租赁年期不超过20年。

6.调整价格年期修正系数。按照弹性年期出让的工业用地，采取阶梯式下调年期修正系数方式，确定出让（租赁）评估价格。出让期限为40年的，修正系数为0.8；出让期限为30年的，修正系数为0.7；出让期限为20年的，修正系数为0.52；出让期限为10年的，修正系数为0.25。租赁年限为20年的，修正系数为0.5；租赁年限为10年的，修正系数为0.23；租赁年限为5年的，修正系数为0.2。以租赁方式供应的工业用地，租金缴纳一次性不少于5年。分期缴纳租金的，以后各期租金按届时土地评估价格确定。

【政策依据】《临沂市人民政府办公室关于推进工业用地提质增效的意见》（临政办字〔2023〕75号）