

# 漯河市自然资源和规划局文件

漯自然资〔2023〕223号

## 漯河市自然资源和规划局 关于印发《国有出让工矿仓储建设用地使用权 分割、合并转让实施细则》的通知

各县局、市局各分局、局机关各科室、局属各单位：

为提高存量土地资源配置效率，促进土地节约集约利用，助力我市经济高质量发展，制定了《国有出让工矿仓储建设用地使用权分割、合并转让实施细则》，现印发给你们，请认真贯彻执行。



- 1 -



# 国有出让工矿仓储建设土地使用权 分割、合并转让实施细则

## 一、适用范围

本细则适用于我市市区各类开发区范围内国有出让工矿仓储建设土地使用权的分割、合并转让。临颖县、舞阳县局根据工作实际可参照执行。

## 二、政策依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》;
- 4、《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》;
- 5、《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号);
- 6、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第63号);
- 7、《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》(豫政〔2020〕32号);
- 8、河南省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》(豫政办〔2021〕27号);

## 三、遵循原则

- 1、坚持政府主导，以政府鼓励的产业项目生产需要为前提。
- 2、坚持依法依规，在符合国土空间规划、土地出让合同的



约定的基础上，规范工作流程，完善后续管理。

3、坚持实事求是，妥善处理涉及土地使用权分割、合并转让的历史遗留问题。

4、坚持节约集约，通过土地分割、合并，整合、盘活低效利用土地，提高存量土地资源配资效率，促进土地节约集约利用。

#### 四、基本条件

1、非闲置土地；

2、不改变出让合同约定的土地用途；

3、分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，可以设置独立出入口（有从属关联的公司之间可以合理解决出入口问题），满足消防安全要求。

4、分割后单宗用地面积不小于 3000 平方米；

5、拟分割、合并宗地存在多个权力主体的，应取得相关权利人同意。

6、项目配套建设的行政办公及生活服务等附属设施占用的建设用地不得与整宗地分割转让。

7、用地批准文件、土地出让合同及履约监管协议等规定不得分割转让的，从其规定。

#### 五、办理流程

**（一）已建成的国有出让工矿仓储建设用地使用权分割、合并转让**

已建成的国有出让工矿仓储建设用地是指容积率已达到出



让合同约定的条件（房产登记面积除以土地登记面积不小于合同约定的容积率；房产登记面积小于计容建筑面积的，需另提供计容建筑面积测绘报告），已办理房地一体不动产权证的宗地。

已建成的国有出让工矿仓储建设用地使用权分割、合并，分割（合并）后的地块应具备独立分宗条件，可以独立设置出入口（有从属关联的公司之间或因城市规划管控原因不宜设置独立出入口的，土地分割、合并后，应可以合理解决出入口问题）及满足消防安全要求，且不影响生产、经营和使用功能的，在转让双方缴纳相关税费后办理转移登记。

办理流程如下：

### 1、申请

用地单位向项目所在地分局申请，并提供以下资料：用地单位分割（合并）土地申请（企业营业执照、法人及委托人身份证复印件）；用地单位分割（合并）转让相关材料（包括但不限于转让协议）；权属证明材料（房地一体不动产权证）；不动产登记查询证明（不存在抵押、查封或者以其他形式限制房地产权利的情形）；拟分割（合并）地块权籍调查表、宗地图；住建部门出具的分割（合并）转让地块是否满足消防安全证明；项目所在开发区管委会履约监管协议或同意分割、合并转让的意见；其他相关资料。

### 2、初审

由项目所在地分局到实地核查，对项目用地是否按照出让合



同约定的容积率建设情况，以及地块分割、合并后是否具备独立分宗条件，是否可以设置独立出入口，满足消防安全等要求进行初审。

### 3、审核

分局初审后报市局审核，由市局出具分割（合并）转让地块审查意见。

### 4、办证

自然资源确权登记交易服务中心根据用地单位申请材料、市局分割（合并）转让地块审查意见及税费缴纳票据办理分割（合并）不动产转移登记。

## （二）未建成的国有出让工矿仓储建设用地使用权分割、合并转让

未建成的国有出让工矿仓储建设用地是指容积率未达到出让合同约定的条件，还在建设中的项目用地。

未建成的国有出让工矿仓储建设用地使用权分割、转让，投资额（不包括土地出让金和契税）已达到总投资额的25%以上，且分割（合并）后地块均满足出让合同约定的容积率要求（项目单位和规划设计单位“双承诺”），在转让双方缴纳相关税费后办理转移登记。

### 1、申请

用地单位向项目所在地分局申请。除上述申请资料之外，还需提供分割（合并）后的规划设计方案、设计单位和项目单位出



具的土地分割（合并）前后规划指标满足合同约定指标及满足退界及消防要求的双承诺、分割（合并）前项目投资额（不包括土地出让金和契税）已达到总投资额的 25%以上证明（第三方出具）等。

## 2、初审

由项目所在地分局对项目单位提供的规划设计方案和“双承诺”进行初审，对地块分割、合并后是否具备独立分宗条件，是否可以设置独立出入口，满足消防安全等要求进行初审。

## 3、审核

分局初审后报市局审核，由市局出具分割（合并）转让地块审查意见。

## 4、签订《国有建设用地使用权出让合同（补充条款）》

根据市局分割（合并）转让地块审查意见，自然资源开发利用科负责与分割（合并）地块后的用地单位签订《国有建设用地使用权出让合同（补充条款）》。

## 5、办证

自然资源确权登记交易服务中心根据用地单位申请材料、市局分割（合并）转让地块审查意见、《国有建设用地使用权出让合同（补充条款）》及税费缴纳票据办理分割（合并）不动产转移登记。

## 六、其他

1、国有出让工矿仓储建设用地使用权不涉及转让的合并，



参照以上流程办理。

2、土地合并转让或不发生土地权利变化的土地合并，如不补交土地出让价款，以合并前各宗地土地的最短剩余年限确定为合并宗地后的土地使用年限。

3、不在各类开发区范围内的国有出让工矿仓储建设用地使用权分割、合并转让，以及其他土地用途的国有建设用地使用权分割、合并转让，由项目所在地分局按照“一事一议”原则提交局长办公会研究。

4、本通知自印发之日起施行，有效期2年。《漯自然资源局长办纪（2019）2号》中“关于土地合并与分割的问题”条款及《漯河市自然资源和规划局关于完善建设用地使用权分割、合并转让有关要求的通知》（漯自然资源（2021）258号）同时废止。

5、本通知由自然资源开发利用科负责解释。

