

开封市顺河回族区人民政府  
开封市自然资源和规划局  
开封市发展和改革委员会  
开封市住房和城乡建设局  
开封市工业和信息化局  
开封市生态环境局  
开封市应急管理局

文件

汴顺政〔2024〕64号

## 开封汴东先进制造业开发区标准厂房分割 及分割转让实施细则（试行）

为高效节约集约利用土地，助推开封汴东先进制造业开发区经济和优化营商环境高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记操作规范（试行）》《关于印发河南省开发区多层

标准厂房规划用地管理办法的通知》（豫自然资发〔2023〕47号）等有关规定，经研究，现就开封汴东先进制造业开发区标准厂房分割及分割转让有关事项，制定本实施细则试行。



顺河回族区人民政府



自然资源和规划局



发展和改革委员会



生态环境局



住房和城乡建设局



应急管理局



工业和信息化局

2024年12月16日

# 开封汴东先进制造业开发区标准厂房分割 及分割转让实施细则（试行）

## 一、适用范围

本实施细则仅适用于开封汴东先进制造业开发区内的标准厂房分割及分割转让。

标准厂房是指开封汴东先进制造业开发区范围内符合产业发展规划，按照国家、省现行通用建筑标准及行业要求，由政府、国有平台企业投资运营，利用工业用地进行统一规划和集中建设，具有通用性、配套性、集约性等特点的工业用房，包括工业生产、加工、存储用房。工业企业自建自用的厂房不在此范畴。

分割是指建成后的标准厂房按幢、层、跨、间进行产权登记。分割转让是指标准厂房分割后通过存量房转让方式进行产权转移。

## 二、条件及要求

（一）项目占地 50 亩及以上，建筑面积 5 万平方米及以上。在该项目中，投资运营单位自持的标准厂房面积应不低于标准厂房总面积的 50%（不包括行政办公及生活服务配套用房）。出让合同有约定的按其约定。

（二）土地受让人按照投资协议书和出让合同约定完成全部投资且项目整体通过验收（竣工备案）。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,房屋及宗地无抵押、查封等限制。

(三)分割后的标准厂房最小基本单元有固定界限、符合独立使用功能,最小单元不小于500平方米,且符合现行建筑、安全、消防、环保、规划等技术标准。

(四)分割后的标准厂房转让、抵押时,其占用范围内分摊的建设用地使用权一并转让、抵押。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)不得进行产权分割。行政办公、职工宿舍、食堂、车库等配套用房属投资运营单位所有,可由投资运营单位和入驻企业按协议约定使用,不得分割、抵押和出售。

(五)标准厂房分割后,不得再次分割。

(六)分割后的标准厂房可以转让,受让方必须是符合产业园区入园条件的企业。开封汴东先进制造业开发区管理委员会主要审核拟入驻项目是否符合产业政策、区域产业规划、能耗标准等准入条件。受让方如需再次转让的,其按协议约定使用的行政办公、职工宿舍、食堂、车库等配套用房,在再次转让前须退还投资运营单位。

(七)投资运营单位确需转让自持标准厂房的,必须整体转让,不得部分转让,自持部分满5年后且转让对象满足分割转让

有关规定的报顺河回族区人民政府审核同意，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。

(八) 法律法规另有规定的从其规定。

### 三、办理程序

(一) 项目申请。投资运营单位持不动产权证书、标准厂房分割或分割转让方案等材料报开封汴东先进制造业开发区管理委员会同意后，向顺河回族区人民政府提出申请。分割方案应明确项目产业功能布局、准入条件、消防安全、环保要求、房屋质量、规划建设、自持部分清单等内容。

(二) 区级审查。顺河回族区人民政府建立标准厂房分割及分割转让联合审查机制，由开封汴东先进制造业开发区管理委员会组织本区发改、工信、自然资源规划、生态环境、住建、应急管理等部门，经现场勘察后，对方案进行审查并出具意见。开封汴东先进制造业开发区管理委员会负责核实分割的建构筑物是否符合标准厂房分割申请条件，并对分割对象进行审定；自然资源规划部门负责不动产分割前后有关用地、规划事项及不动产权利限制情况的核查、审核；住房和城乡建设部门负责督促不动产权利人办理不动产建筑结构及消防安全的审查、验收；工信部门负责对企业入驻项目的政策符合性进行审查；发改部门负责项目准入和节能报告审查；生态环境部门负责项目符合环境保护相关规定审查；应急管理部門负责对安全生产方面审查；开封汴东先

进制造业开发区管理委员会综合各单位审批结果，形成审批意见报顺河回族区人民政府审查，顺河回族区人民政府同意后报市级审核。

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。

涉及分割转让的，除对上述内容进行审查外，还应符合允许转让的有关规定和要求。

（三）市级审核。市资源规划部门会同市发改、工信、生态环境、住建、应急管理等部门成立联合审核小组，按本实施细则规定的条件及要求对顺河回族区人民政府、开封汴东先进制造业开发区管理委员会的审查意见进行审核，并出具审核意见。

（四）产权登记。申请分割登记的，投资运营单位持分割方案、分割审查（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，原产权单位和受让方持分割后不动产权证、分割转让方案、转让审核意见及转让协议等材料共同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”。

#### **四、监管责任**

投资运营单位要建立入驻企业档案，定期将入驻企业情况报

送开封汴东先进制造业开发区管理委员会，并做好产值、税收、研发投入、综合能耗等情况统计工作。同时，要加强对入驻企业安全生产、环境保护、产品质量、节能降耗等方面的日常服务和监管。

开封汴东先进制造业开发区管理委员会要会同顺河回族区人民政府及相关职能部门科学制定开发区企业入园条件，对项目投资强度、亩均税收、安全环保、违约罚则等进行约定，确保分割转让后监管协议明确的各项指标综合实现。对未达到约定条件的已入园企业，及时予以限期整改，对整改后仍未达到验收标准的，按照转让或协议收回建设用地使用权有关规定处理。同时，要强化对投资运营单位的建设、运营和分割及转让等环节进行监管，建立健全监管机制、巡查机制，保障企业安全生产经营。对违反相关规定的企业依法予以处理。

## 五、其他事项

本实施细则自发布之日起实施，试行期 2 年。本细则试行期间，国家、省、市对标准厂房分割有新规定的，从其规定。

- 附件: 1. 开封汴东先进制造业开发区工业标准厂房分割及分割转让区级审查表
2. 开封汴东先进制造业开发区工业标准厂房分割及分转让市级审核表

附件 1:

## 开封汴东先进制造业开发区工业标准厂房分割及分割转让 区级审查表

申请人 (不动产权利人)			是否为符合条件的标准厂房	
土地坐落			出让时间	
项目名称			不动产权证号	
土地面积(亩)			总建筑面积(m <sup>2</sup> )	
单位经办人			联系电话	
序号	房屋	不动产单元号	总面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	1 幢			
2	2 幢			
3	3 幢			
4	.....			
5	物业服务用房			
6	变、配电间			
7	消防控制室			



8	消防池、泵房			
9	其他配套建筑			
申请事项		<p>我单位经登记位于XXX市XXX区XXXX的XXX厂房、XXX厂房、XXX厂房共计XXX栋单体建筑已通过竣工验收并完成首次登记。根据开发区招商工作的需要，现申请对XXX厂房、XXX厂房、XXX厂房进行分割（分割转让）。（方案附后）</p> <p>本不动产未拖欠土地出让金和相关税费，无查封、查处等权利受限制情形，本单位对上述内容真实性负责。我们将严格按照工业不动产分割（分割转让）相关规定，开展相关工作。</p> <p style="text-align: right;">盖章 年 月 日</p>		
区工信部门分割（分割转让）意见：		区自然资源规划部门分割（分割转让）意见：		
盖章 年 月 日		盖章 年 月 日		
区住建部门分割（分割转让）意见：		区发改部门分割（分割转让）意见：		
盖章 年 月 日		盖章 年 月 日		
区生态环境部门分割（分割转让）意见：		区应急管理部门分割（分割转让）意见：		
盖章 年 月 日		盖章 年 月 日		
沛东先进制造业开发区管理委员会分割（分割转让）意见：		区人民政府分割（分割转让）意见：		
盖章 年 月 日		盖章 年 月 日		

附件 2:

## 开封汴东先进制造业开发区工业标准厂房分割及分割转让 市级审核表

申请人 (不动产权利人)		是否为符合条 件的标准厂房	
土地坐落		出让时间	
项目名称		不动产权证号	
土地面积 (亩)		总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
单位经办人		联系电话	
市资源规划部门分割 (分割转 让) 意见:   盖章 年 月 日		市住建部门分割 (分割转让) 意见:   盖章 年 月 日	
市发改部门分割 (分割转让) 意见:   盖章 年 月 日		市生态环境部门分割 (分割转 让) 意见:   盖章 年 月 日	
市应急管理部门分割 (分割转 让) 意见:   盖章 年 月 日		市工信部门分割 (分割转让) 意见:   盖章 年 月 日	

说明: 投资运营单位进行市级审核时, 须携带《开封汴东先进制造业开发区工业标准厂房分割及分割转让区级审查表》《开封汴东先进制造业开发区工业标准厂房分割及分割转让方案》。